

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### **Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren**

#### **Anlass und Zielsetzung der Änderung**

Die Bürgerschaft hat 2004 das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) beschlossen und es seitdem mehrfach geändert. Mit diesem Gesetz ist in Hamburg die Einrichtung von Business Improvement Districts (BID) – im Gesetz Innovationsbereiche genannt – ermöglicht worden. BIDs sind klar begrenzte Geschäftsgebiete (Business Districts), in denen auf Veranlassung der Betroffenen in einem festgelegten Zeitraum (maximal 5 Jahre) in Eigenorganisation Maßnahmen zur Quartiersaufwertung (Improvement) durchgeführt werden. Finanziert werden BIDs durch eine Abgabe, die grundsätzlich alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer zu leisten haben.

Die Bemessungsgrundlage für die Abgabe eines einzelnen Grundstückseigentümers beruht bisher auf dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (BewG) festgesetzten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks.

Seit 2005 hat Hamburg eine Vielzahl von positiven Erfahrungen mit der Einrichtung von BIDs gemacht. Bis 2016 sind 25 Innovationsbereiche eingerichtet worden. In der westlichen Hamburger Innenstadt reihen sich bereits sechs Straßenzüge aneinander, in denen das Instrument der BID von der Grundeigen-

tümerschaft zur Weiterentwicklung der Quartiere gewählt wurde (Nikolai-Quartier, Passagenviertel, Neuer Wall, Hohe Bleichen/Heuberg, Quartier Gänsemarkt, Opernboulevard). Auch in vielen Bezirks- und Stadtteilzentren sind BIDs an der Tagesordnung. Zuletzt wurden im August 2016 die BIDs „Passagenviertel II“ in der Innenstadt und „Sand/Hölertwiete“ in Harburg eingerichtet.

In seiner Entscheidung vom 27. August 2010 (1 Bf 149/09, juris) hat das Hamburgische Obergericht den als Grundlage der Abgabenerhebung herangezogenen Einheitswert als einen „bei der Erhebung der Grundsteuer allgemein akzeptierten“ und „ausreichend vorteilsgerecht(en)“ Maßstab bezeichnet (OVG Hamburg, aaO, Rn 85). Der Bundesfinanzhof (BFH) bezweifelt jedoch die Verfassungsmäßigkeit des Einheitswerts ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2009 und hat diese Frage dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) zur Prüfung vorgelegt (Beschluss vom 22. Oktober 2014 – II R 16/13). Da nicht sicher ist, ob nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die Einheitswerte für die Abgabenerhebung nach den Vorschriften des GSED weiter verwendet werden können, soll ein neues Abgabenerhebungsmodell für die BIDs eingeführt werden. Dies dient auch dazu, künftige Beweisschwierigkeiten bei der gerichtlichen Überprüfung von Abga-

benbescheiden zu vermeiden, die sich gegebenenfalls aus dem Steuergeheimnis (§30 Abgabenordnung) ergeben.

Vor dem Hintergrund anstehender bzw. bereits laufender Verfahren zur Einrichtung neuer Innovationsbereiche nach dem GSED wurden weitere geplante Änderungen des Gesetzes zunächst zurückgestellt, um baldmöglichst eine neue Berechnungsgrundlage für die Abgaben zu schaffen.

Der Inhalt der Änderungen des Gesetzes sowie die sie tragenden Gründe werden in der dem Gesetzentwurf beigefügten Begründung im Einzelnen erläutert.

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle das nachstehende Vierte Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren beschließen.

## Viertes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren

Vom . . . . .

### Artikel 1

#### Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren

Das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 1. Oktober 2013 (HmbGVBl. S. 424), wird wie folgt geändert:

1. §5 wird wie folgt geändert:
  - 1.1 In Absatz 2 Satz 1 wird hinter dem Wort „Grünflächen“ folgende Textstelle eingefügt: „sowie solcher Flächen, deren wirtschaftliche Nutzung nicht zulässig ist oder deren Eigentümer offensichtlich von keiner der Maßnahmen nach §2 Absatz 1 einen Vorteil haben können“.
  - 1.2 In Absatz 3 Satz 1 wird die Textstelle „die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach §7 Absatz 3 und des Mittelwerts nach §7 Absatz 4 Satz 3“ durch die Textstelle „eine Aufstellung der betroffenen Grundstücke einschließlich ihrer Flurstücksbezeichnungen, der Grundstücksflächen, der Bodenrichtwerte nach §7 Absatz 2 sowie der Zahl der Vollgeschosse und der öffentlich zugänglichen Kellergeschosse nach §7 Absatz 4“ ersetzt.
  - 1.3 In Absatz 4 Satz 1 wird die Textstelle „die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer

sowie die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Bereich festgestellten Einheitswerte, soweit sie für die Abgabeberechnung zu berücksichtigen sind, und der voraussichtliche Mittelwert nach §7 Absatz 4 Satz 3“ durch die Wörter „die bekannten Grundstückseigentümer und deren Anschriften“ ersetzt.

2. §7 wird wie folgt geändert:
  - 2.1 In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „Das für die Einheitswertfeststellung zuständige Finanzamt“ durch die Wörter „Die Aufsichtsbehörde“ ersetzt.
  - 2.2 In Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt: „Der Gesamtaufwand darf zwölf vom Hundert des Bezugsbodenwerts nicht übersteigen. Der Bezugsbodenwert ist die Summe der mit dem jeweiligen Bodenrichtwert für Geschäftshäuser multiplizierten Flächen der betroffenen Grundstücke in Quadratmetern. Abweichungen der individuellen wertrelevanten Geschossflächenzahl von der des Bodenrichtwertgrundstücks bleiben unberücksichtigt. Liegt ein Bodenrichtwert für Geschäftshäuser nicht vor, so ist ein anderer geeigneter Bodenrichtwert zu verwenden; soweit sich dieser auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von mehr als 1,0 bezieht, ist er durch die wertrelevante Geschossflächenzahl zu dividieren.“
  - 2.3 Absatz 3 erhält folgende Fassung: „(3) Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus der modifizierten Fläche des betreffenden Grund-

stücks und dem Abgabensatz. Die modifizierte Fläche errechnet sich aus der Fläche des Grundstücks in Quadratmetern, multipliziert mit dem Geschossfaktor. Der Abgabensatz ergibt sich aus dem Gesamtaufwand, geteilt durch die Summe der modifizierten Flächen aller betroffenen Grundstücke.“

2.4 Absatz 4 erhält folgende Fassung: „(4) Der Geschossfaktor beträgt

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| 1. bei unbebauten Grundstücken | 1,0; |
| 2. bei bebauten Grundstücken   |      |
| a) mit einem Vollgeschoss      | 2,0, |
| b) mit zwei Vollgeschossen     | 2,8, |
| c) mit drei Vollgeschossen     | 3,4, |
| d) mit vier Vollgeschossen     | 3,8, |
| e) mit fünf Vollgeschossen     | 4,0. |

Ab dem sechsten Vollgeschoss erhöht sich der Geschossfaktor jeweils um 0,1. Verfügt das Grundstück über Kellergeschosse, in denen sich in nicht unerheblichem Umfang vom Innovationsbereich aus öffentlich zugängliche Verkaufsflächen, Gasträume von gastronomischen Betrieben sowie vergleichbare Nutzungen oder öffentlich zugängliche Stellplätze befinden, so erhöht sich der Geschossfaktor einmalig um 0,4. Haben Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück eine unterschiedliche Zahl von Vollgeschossen oder Kellergeschossen, ist für die Bestimmung des Geschossfaktors jeweils das Gebäude oder der Gebäudeteil mit der größten Zahl maßgebend. Maßgeblich für die Berechnung der Abgabe sind die Verhältnisse am Tag der Antragstellung.“

2.5 Absatz 5 Satz 4 wird aufgehoben.

2.6 In Absatz 6 werden hinter dem Wort „Grundstückseigentümer“ die Wörter „ganz oder teilweise“ eingefügt und die Textstelle „wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist, oder“ wird gestrichen.

## Artikel 2

### Schlussbestimmungen

(1) Für Innovationsbereiche, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingerichtet wurden, gilt das bisherige Recht mit folgender Maßgabe fort:

Nicht bestandskräftige Abgabenbescheide, denen auf Grund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungsmäßigkeit des Einheitswerts die Berechnungsgrundlage entzogen wird, werden auf der Grundlage des in Artikel 1 festgelegten Berechnungsmaßstabs neu berechnet. Ergibt sich aus der Neuberechnung eine andere Höhe, so ist die Durchsetzung des Bescheides auf den niedrigeren Betrag begrenzt. §9 Absatz 2 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren bleibt unberührt.

(2) Innovationsbereiche, für die die öffentliche Auslegung nach §5 Absatz 6 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen hat, dürfen nach Inkrafttreten des Gesetzes eingerichtet werden, wenn bereits bei der Auslegung auf dieses Gesetz hingewiesen und die Berechnungsmethode und die Summe der modifizierten Flächen aller betroffenen Grundstücke mitgeteilt wurde. Andernfalls ist die Auslegung nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu wiederholen.

## Begründung

### Allgemeines

#### **Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)**

Das vorliegende Änderungsgesetz hat den Zweck, die Regeln über die Abgabenerhebung im Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) so zu ändern, dass als Grundlage der Abgabenerhebung nicht mehr der Einheitswert der betroffenen Grundstücke nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (BewG) dient, sondern ein aus der Grundstücksfläche und der Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse ermittelter Wert. Als Grundlage für eine Belastungsgrenze dient der nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelte Bodenrichtwert. Hintergrund der Änderung ist die offene Frage der Verfassungsmäßigkeit des Einheitswertes. Der Bundesfinanzhof (BFH) bezweifelt die Verfassungsmäßigkeit des Einheitswertes ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2009 und hat diese Frage dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) zur Prüfung vorgelegt (Beschluss vom 22. Oktober 2014 – II R 16/13).

Zu diesem Zweck wird ein neues, an das Modell zur Berechnung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 44 ff. des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) angelehntes Verfahren zur Berechnung der Abgaben geschaffen. Die Anlehnung an das Erschließungsbeitragsrecht bietet sich an, da auch dort die Kosten bestimmter Maßnahmen nach Maßgabe des jeweiligen Lagevorteils auf die Grundeigentümer verteilt werden.

Das BID-Modell weist allerdings einen Systemunterschied im Vergleich zum Erschließungsbeitragsmodell auf: Während die Lebensdauer der Erschließungsmaßnahmen und somit auch die Verfügbarkeit des damit verbundenen möglichen Vorteils für das jeweilige Grundstück auf Jahrzehnte angesetzt ist, werden BIDs auf höchstens fünf Jahre befristet eingerichtet. Die BID-Maßnahmen können auch nur in dieser Zeit umgesetzt werden. Zwar gehört zu den typischen BID-Maßnahmen auch der Umbau von Straßenflächen, dessen Vorteil ähnlich dem der Erschließungsmaßnahmen länger als fünf Jahre nachwirkt. Andere Maßnahmen, wie z.B. Service, Reinigung, Marketing, Imagebildung etc. sind jedoch auf die BID-Laufzeit beschränkt, auch wenn der daraus resultierende Vorteil für den Grundeigentümer über diese Zeit hinaus nachwirken kann. Vor dem Hintergrund dieser Abweichung stellt die neue Regelung nicht auf die bauplanungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks ab, sondern auf die tatsächliche Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Antragstellung. Bei den Erschließungsbeiträgen kann davon ausgegan-

gen werden, dass innerhalb der langen Lebensdauer von Erschließungsanlagen (30 bis 35 Jahre) die Bebauung entsprechend den planungsrechtlich erlaubten Höchstgrenzen verändert werden und der Grundstückseigentümer so in den Genuss des gesamten möglichen Vorteils kommen kann. Die im Vergleich dazu kurzen BID-Laufzeiten lassen eine damit vergleichbare Entwicklung der Grundstücke innerhalb von bis zu fünf Jahren in den meisten Fällen eher unwahrscheinlich erscheinen, weshalb auf die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse als gerechtere Verteilungsgrundlage abgestellt wird. Das Budget des Innovationsgebietes wird auf die im BID-Gebiet liegenden Grundstücke entsprechend deren Grundstücksflächen und der tatsächlichen (und nicht der bauplanungsrechtlich zulässigen) Geschossigkeit der Bebauung verteilt. Die Geschosszahl wird dabei durch Vervielfältiger abgebildet, mit denen die Grundstücksfläche modifiziert wird.

Dieses Verfahren führt zu einer transparenten und auch gerichtlich einfach zu überprüfenden Berechnung, da die zu Grunde liegenden Daten jeweils öffentlich zugänglich sind. Dieser neue Bemessungsmaßstab ist hinsichtlich seiner abgaben- und verfassungsrechtlichen Fragenstellungen durch ein Rechtsgutachten von Herrn Prof. Dr. Johannes Hellermann, Universität Bielefeld untersucht und bestätigt worden.

Durch das Änderungsgesetz soll darüber hinaus die Definition der abgabepflichtigen Grundstücke so angepasst werden, dass aufkommensmindernde Härtefallentscheidungen möglichst nicht mehr erforderlich sind.

### Einzelvorschriften

Zu Artikel 1 (GSED-Änderung)

Zu 1. (§ 5)

Zu 1.1

§ 5 Absatz 2 GSED definiert die abgabepflichtigen Grundstücke und schließt bisher lediglich öffentliche Verkehrs- Gewässer- und Grünflächen aus. Mit der Änderung werden hier auch solche, bisher als Härtefälle nach § 7 Absatz 6 behandelte, Grundstücke ausgenommen, deren wirtschaftliche Nutzung nicht zulässig ist oder deren Eigentümer erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können. Darunter fallen einerseits Grundstücke, deren wirtschaftliche Nutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Bauplanungsrecht, Natur- und Landschaftsschutzrecht, Verkehrsrecht) ausgeschlossen ist, und andererseits Grundstücke, die zwar wirtschaftlich genutzt werden, aber in einer Form, die von den Maßnahmen im Innovationsbereich nicht profitiert. Zu letzteren

zählen etwa Grundstücke, auf denen sich Pumpwerke, Umspannstationen, Mobilfunkmasten oder ähnliche bauliche Nutzungen befinden. Wie schon in der Härtefallregelung nach bisherigem Recht sind in der Regel auch solche Grundstücke ausgeschlossen, auf denen ausschließlich Gemeinbedarfsnutzungen zulässig sind und stattfinden.

Die der neuen Regelung unterfallenden Grundstücke sind – ebenso wie bei der bisherigen Regelung des §5 Absatz 2 – weder bei der Berechnung des Gesamtaufwands noch bei der Abgabeberechnung zu berücksichtigen. Dementsprechend kommt es – im Gegensatz zur Abgabebefreiung nach dem bisherigen §7 Absatz 6 – insoweit nicht mehr zu einer Reduzierung des tatsächlichen Abgabenaufkommens nach Einrichtung des BID.

#### Zu 1.2

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Neufassung von §7, da sich durch die neue Berechnungsmethode auch die dafür erforderlichen, vom Antragsteller vorzulegenden Daten zu den Grundstücken ändern.

#### Zu 1.3.

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Neufassung von §7. Eine Übermittlung dieser Daten an den Aufgabenträger ist nicht mehr erforderlich.

#### Zu 2. (§7)

##### Zu 2.1

Mit Wegfall des Bezugs auf den Einheitswert entfällt auch die Notwendigkeit einer Datenübermittlung durch das Finanzamt. Die für die Erhebung der Abgaben erforderlichen Daten werden der Erhebungsbehörde nun von der Aufsichtsbehörde zur Verfügung gestellt, die sie im Rahmen der Prüfung des Antrags ermittelt hat.

##### Zu 2.2

§7 Absatz 3 Satz 2 GSED a.F. sieht eine Höchstgrenze für die Belastung der Abgabepflichtigen vor, um sicherzustellen, dass die Abgabenbelastung keine erdrückende Wirkung entfaltet. Eine solche Grenze war bereits in der Ursprungsfassung des GSED (§7 Absatz 1 Satz 3) enthalten, hat sich bei allen seitdem eingerichteten BIDs bewährt und wurde von den Gerichten bisher nicht problematisiert. Da der Einheitswert mit Einführung des neuen Abgabebemessungsmaßstabs nicht mehr zur Verfügung steht, musste eine neue Bezugsgröße gefunden werden. Als Grundlage dient nun der Bodenrichtwert nach §196 BauGB. Dieser Wert wird nach gesetzlich geregelten, transparenten Kriterien jährlich durch den Gutachterausschuss nach §192 BauGB ermittelt und bezieht

Grundstücksmerkmale wie die aktuelle bauliche Nutzung und die Lage mit ein. Er ist flächendeckend verfügbar und öffentlich zugänglich. Da in den meisten Innovationsbereichen geschäftliche Nutzungen vor allem in den Erdgeschossen überwiegen, wird hier der Bodenrichtwert für Geschäftshäuser zu Grunde gelegt. Dabei wird der Bodenrichtwert jeweils für eine Bodenrichtwertzone typisiert, d.h. es wird die für das Bodenrichtwertgrundstück zutreffende wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) auch dann verwendet, wenn dieser Wert beim jeweils betroffenen Grundstück abweichen sollte. Diese Typisierung dient der Verwaltungsvereinfachung, da die jeweilige einzelne WGFZ nicht ermittelt werden muss. Sie ist vertretbar, weil die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstückes aus dem Bestand des gesamten Baublocks entwickelt ist, also einen Durchschnittswert darstellt, und weil der Wert nur für die allgemeine Belastungsgrenze und nicht für die individuelle Abgabeberechnung relevant ist. Nur wenn in Einzelfällen ein Bodenrichtwert für Geschäftshäuser fehlt, ist ein anderer geeigneter Bodenrichtwert zu verwenden, der gegebenenfalls auf das bei Geschäftshäusern maßgebliche Erdgeschoss umgerechnet wird. Geeignet ist dabei der Bodenrichtwert, der die typische Prägung des Innovationsbereichs am besten abbildet, also etwa der Bodenrichtwert für Bürohäuser, für Läden oder auch für Mehrfamilienhäuser.

Durch die Regelung wird sichergestellt, dass der Gesamtaufwand der Maßnahmen im Innovationsbereich für die abgabepflichtigen Grundstückseigentümer keine außer Verhältnis zum Grundstückswert stehende, erdrosselnde Höhe hat. Der gewählte Maßstab von 12 vom Hundert orientiert sich auch an den Kosten bisher durchgeführter Innovationsbereiche. Würde die in §7 Absatz 3 Satz 2 GSED enthaltene Belastungsgrenze nunmehr auf der Grundlage des neuen §7 Absatz 2 Satz 4 ff. GSED errechnet, wäre die Einrichtung aller bisherigen BIDs mit dem jeweils gewählten Gesamtaufwand möglich gewesen.

##### Zu 2.3 und 2.4

Die Neufassung von §7 Absätze 3 und 4 enthält den neuen Berechnungsmaßstab für die Abgabe, der sich an den tatsächlichen Gegebenheiten auf den im BID-Gebiet liegenden Grundstücken orientiert. Ausschlaggebend für die Abgabenhöhe sind dabei die Grundstücksfläche und die Anzahl der Vollgeschosse (§2 Absatz 6 Satz 2 HBauO) sowie der öffentlich zugänglichen Kellergeschosse der vorhandenen Bebauung, die als Indikatoren für die Werthaltigkeit des Grundstücks gelten. Da der Vorteil, den ein Grundstückseigentümer durch die BID-Einrichtung erhält, nicht proportional zur Zahl der Geschosse ansteigt, wird die Anzahl der Geschosse durch degressiv gestaltete Geschossfaktoren abgebildet. Abweichend

von den Nutzungsfaktoren des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) ist hier auch für das unbebaute Grundstück ein Geschossfaktor von 1,0 gewählt worden, da auch ein unbebautes Grundstück wirtschaftlich (etwa als Parkplatz, Veranstaltungsfläche oder für Außengastronomie) genutzt oder veräußert werden und daher von den Maßnahmen des Innovationsbereichs profitieren kann. Für das Erdgeschoss erhöht sich der Geschossfaktor um 1,0, da dieses regelmäßig der wesentliche Träger des Wertes und des Ertrags des Grundstücks ist. Weitere Vollgeschosse tragen deutlich weniger zum Wert bei, zumal dort regelmäßig auch andere, weniger Ertrag bringende Nutzungen wie Praxen, Büros und Wohnungen angesiedelt sind. Für weitere Vollgeschosse erhöht sich daher der Geschossfaktor absteigend nur noch um 0,8 für das zweite, 0,6 für das dritte, 0,4 für das vierte, 0,2 für das fünfte und 0,1 für alle weiteren Vollgeschosse.

Kellergeschosse, die vom Innovationsbereich aus zugänglich sind und auf Grund ihrer Nutzung von den Maßnahmen des Innovationsbereichs profitieren können, werden ebenfalls berücksichtigt. Wegen des geringeren Beitrags von Kellergeschossen zur Wertbildung des Grundstücks wird jedoch im Vergleich zu den oberirdischen Vollgeschossen ein geminderter Geschossfaktor in Ansatz gebracht, der zudem von der Art der Nutzung abhängig ist. Für Kellergeschosse, in denen sich für den Publikumsverkehr zugänglich Verkaufs- oder Gasträume oder Räume für einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Friseur, Bank, Nagelstudio, Reisebüro, Änderungsschneiderei, Fitnessstudio u.a.) befinden, wird einmalig (d.h. unabhängig vom Vorhandensein weiterer Untergeschosse) ein zusätzlicher Geschossfaktor von 0,4 angesetzt. Dieser Faktor entspricht in etwa dem Wert, mit dem solche im Kellergeschoss gelegenen Retailflächen bei den sogenannten „Zoning-Modellen“ veranschlagt werden, die der Immobilienwirtschaft zur objekt- und marktadäquaten Bewertung von mehrgeschossigen Geschäftsimmobilien verwendet werden.

Derselbe Geschossfaktor wird für Tiefgaragen verwendet, die über öffentlich zugängliche Stellplätze (Kundenparkplätze und öffentliche Stellplätze) verfügen. Immobilienwirtschaftlich wird der Wert solcher Tiefgaragen je nach Lage mit einem Anteil zwischen einem Drittel und zwei Dritteln des Erdgeschosswertes veranschlagt. Der Geschossfaktor von 0,4 liegt in der unteren Hälfte dieses Bereichs und berücksichtigt damit die Tatsache, dass sich in solchen Tiefgaragen regelmäßig auch dauervermietete Stellplätze befinden, die nicht durch erhöhte Nutzung von den Maßnahmen im Innovationsbereich profitieren. Für die Belegenheit im und damit die Zurechnung zum Innovationsbereich ist es nicht erforderlich, dass die Zufahrt innerhalb des Innovationsbereichs liegt. Vielmehr ist es ausreichend, dass die Tiefgarage zu Fuß unmittel-

bar vom Innovationsbereich aus zu erreichen ist. Dies hat seinen Grund darin, dass die Attraktivität der Tiefgaragennutzung nicht von der Attraktivität ihrer Zufahrt abhängt, sondern vielmehr von der Anziehungskraft der im Innovationsbereich gelegenen Nutzungen, denen sie dient.

Kellergeschosse, in denen öffentlich zugängliche Nutzungen nur in einem im Vergleich zur übrigen Nutzung unerheblichen Ausmaß vorhanden sind (etwa eine Abteilung im Kellergeschoss eines mehrgeschossigen Warenhaus, die weniger als 20 % der Verkaufsfläche des Erdgeschosses einnimmt) bleiben ganz außer Betracht, da in diesen Fällen eine Berücksichtigung bezogen auf die volle Grundstücksfläche nicht dem durch den Innovationsbereich erlangten Vorteil entsprechen würde. Weitere, unter dem ersten Kellergeschoss liegende Geschosse bleiben als Ausnahmefall außer Betracht, um die Erhebung der Grundstücksdaten zu vereinfachen. Kellergeschosse, die ausschließlich dauervermietete Stellplätze, Lager oder Räume für sonstige betriebsinterne Zwecke (Pausenraum o.ä.) enthalten und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, bleiben unberücksichtigt, weil sie von den Maßnahmen des Innovationsbereichs nicht profitieren.

Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück wird jeweils das mit den meisten Geschossen zu Grunde gelegt, entsprechendes gilt, wenn eines der Gebäude über Kellergeschosse verfügt, ein anderes aber nicht.

#### Zu 2.5

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Neufassung von § 7, auf Grund des Wegfalls des Bezugs auf den Einheitswert.

#### Zu 2.6

Die bisher hier als Härtefälle berücksichtigten Grundstücke bleiben nunmehr nach § 5 Absatz 2 (oben zu 1.1) von vorneherein außer Betracht. Für dadurch noch nicht erfasste Härtefälle wird klargestellt, dass im Einzelfall auch eine nur teilweise Befreiung von der Abgabepflicht in Betracht kommt.

#### Zu Artikel 2 (Schlussbestimmungen)

#### Zu (1)

Für die bereits durch Rechtsverordnung eingerichteten Innovationsbereiche, bei denen Abgabenerhebung bereits bestandskräftig abgeschlossen ist, soll sich die Rechtsänderung grundsätzlich nicht auswirken.

Die Reichweite einer möglichen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu den Einheitswerten ist derzeit nicht absehbar. Hier soll vorsorglich eine Re-

gelung getroffen werden für Fälle, in denen die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts den noch nicht bestandskräftigen Bescheiden in noch laufenden BIDs die Berechnungsgrundlage entzieht. Um die Betroffenen, deren Bescheide noch nicht rechtskräftig sind, nicht übermäßig zu belasten, beschränkt sich die Durchsetzbarkeit auf die jeweils günstigere Abgabenhöhe. Dadurch werden finanzielle Ausfälle im BID-Budget vermieden, was auch den Abgabenschuldnern zugutekommt, bei denen die Abgabe nach bisher geltendem Recht bereits bestandskräftig erhoben worden ist. Eine Kompensation durch Streichung/Einsparung von geplanten Maßnahmen ist dann nicht mehr erforderlich.

#### Zu (2)

Für Innovationsbereiche, für die die öffentliche Auslegung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits begonnen hat, wird eine Übergangsvorschrift geschaffen. Da hier sowohl Antragstellung als auch Auslegung noch nach dem alten Recht erfolgen, müssen sie auch die nach diesem Recht erforderlichen Anga-

ben zur Berechnung der Abgaben enthalten. Da jedoch die Einrichtung der Innovationsbereiche nach dem neuen Recht und den geänderten Berechnungsmethoden erfolgt, würden bei der Auslegung den betroffenen Grundeigentümern nicht die notwendigen Informationen bekannt gemacht, um eine Entscheidung über die Zustimmung oder Ablehnung der Einrichtung zu treffen. Es wäre daher eine erneute Auslegung mit den Angaben nach dem neuen Recht erforderlich. Um diese Zeitverzögerung zu vermeiden, soll die Auslegung bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes unter Hinweis auf die beabsichtigte Regelung und ihre Folgen für die Berechnung, also mit den Angaben nach altem und nach neuem Recht erfolgen. Die Grundstückseigentümer haben dadurch die Möglichkeit, eine informierte Entscheidung über ihre Zustimmung zur Einrichtung des Innovationsbereichs nach dem neuen Recht zu treffen.

Erfolgt die Auslegung nicht unter Hinweis auf die geplante Neuregelung, so ist sie mit diesen Angaben nach Inkrafttreten des Gesetzes zu wiederholen.