

Stand 10.03.2017

Konzept eines Rechtsgutachtens zum Ihme-Zentrum



Gesamtstruktur des Gebäudekomplexes:

Die ca. 285.000 m² BGF des Ihme-Zentrums haben heute folgende Eigentumsstruktur:
(Hinweis: Der Großeigentümer, eine Tochtergesellschaft der INTOWN-Gruppe, hat sich am 28.02.2017 von Projekt Steglitzer Kreisel GmbH in Projekt IZ Hannover GmbH umbenannt; im folgenden Text wird er durchgängig mit INTOWN bezeichnet)

ca. 83.000 m ²	Wohnfläche in mehr als 800 Wohnungen (ca. 700 Wohnungen im Eigentum von 545 Eigentümern plus 135 Wohnungen im Eigentum von INTOWN)
ca. 10.000 m ²	Studierendenwohnheim mit ca. 150 Plätzen; gehört Partner von INTOWN
ca. 58.000 m ²	Büros im Eigentum von INTOWN; 28.000 m ² an Stadt Hannover und 29.500 m ² an enercity vermietet; enercity zieht 2020 aus; Stadt Hannover verhandelt über neuen Mietvertrag ab 2021
ca. 70.000 m ²	Tiefgarage, Eigentum INTOWN, teilweise schon saniert
ca. 65.000 m ²	Sockelgeschosse, die früher überwiegend als Einkaufszentrum genutzt wurden, bestehend aus ca. 50.000 m ² Sondereigentum von 15 gewerblichen Eigentümern, die aber nur ca. 5 Prozent des Sondereigentums halten und ca. 15.000 m ² Gemeinschaftseigentum der 545 Eigentümer.

In der Teilungserklärung von 1970/1974 bildet der gesamte Gebäudekomplex eine Einheit, und die wesentlichen Entscheidungen fallen in Versammlungen der „Großen Eigentümergemeinschaft“, wo INTOWN 83 Prozent der Stimmrechte hat. Daneben gibt es für die einzelnen Wohn- und Bürotürme und die Gewerbeflächen 31 „Kleine Eigentümergemeinschaften“, die Entscheidungen für ihre Eigentumsflächen getrennt fällen. Unter Beteiligten ist strittig, ob die derzeitige Entscheidungsteilung zwischen großer und den kleinen Eigentümergemeinschaften rechtlich korrekt ist

Gutachtenkomplex A: Aufteilung in eine große und 31 kleine Eigentümergemeinschaften

Gutachtenthemen:

- 1) Möglichkeiten und Grenzen der derzeitigen Handhabung;
- 2) Vorschlag für ein Konzept für eine funktionierende, rechtlich einwandfreie Abgrenzung zwischen der großen und den kleinen Eigentümergemeinschaften im Rahmen und als Ausgestaltung des geltenden WEG-Rechtes.

Situation im Sockelgeschoss

Das zentrale Problem, an dem die notwendige Sanierung in den vergangenen 20 Jahren gescheitert ist, stellt die Eigentumsstruktur bei den ca. 65.000 m² der 2-3 über die ganze Breite gehenden Etagen des Sockelgeschosses dar. Nach der gültigen Teilungserklärung sind nur die gewerblichen Eigentümer für den Betrieb und die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen zuständig, Entscheidungen die eine Änderung der Grundbücher der 545 Eigentümer der Gemeinschaftsflächen bedürfen, verlangen jedoch eine einstimmige Zustimmung der 545 Eigentümer. Aktuell versucht INTOWN, notwendige Sanierungs- und Umbauschritte in den Sockelgeschossen mit folgendem Flächenkonzept ohne Änderung der Teilungserklärung mit den 83 Prozent seiner Stimmrechte in der Gesamt-WEG und der Zusage, die Kosten alleine zu tragen, durchzusetzen.

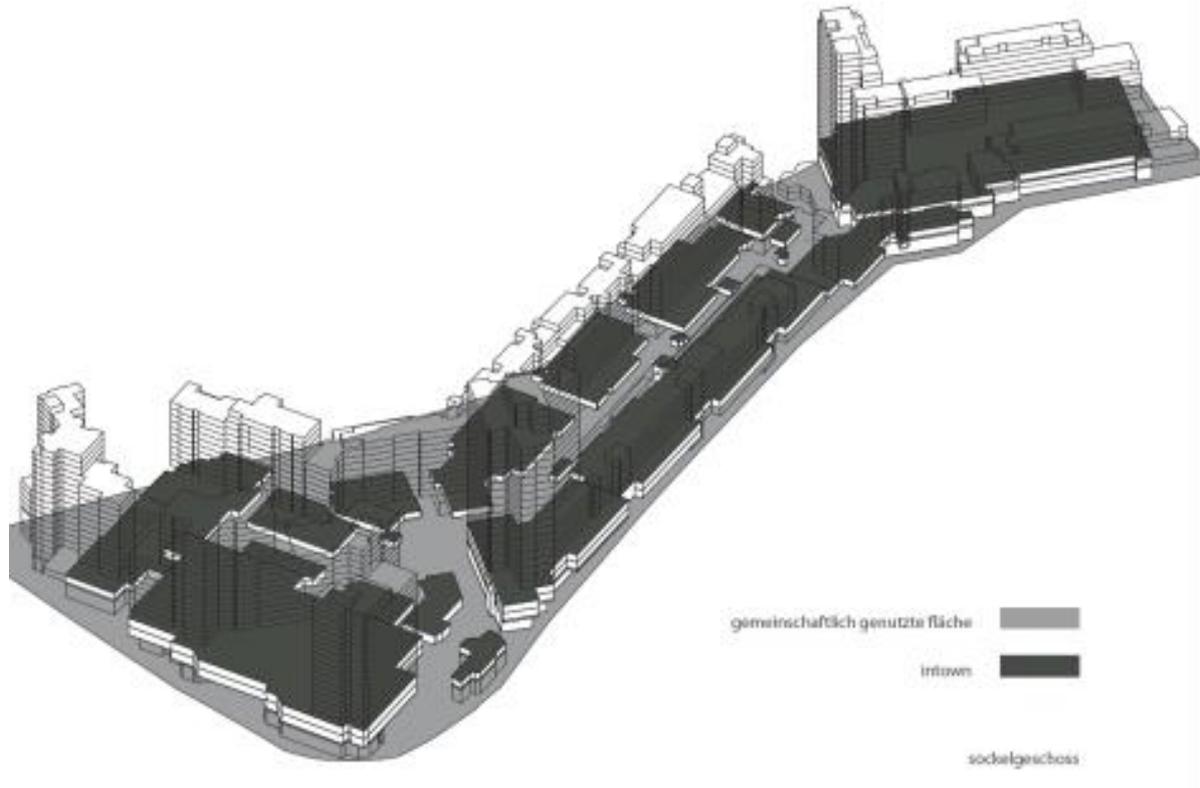


Gutachtenkomplex B: Rechtliche Bewertung des aktuell von INTOWN geplanten Vorgehens

Ist die Umsetzung des INTOWN-Konzeptes ohne Änderung der Teilungserklärung rechtssicher genug bzw. wie hoch wird das Scheitern des Vorgehens eingeschätzt, wenn einer der 545 Wohnungseigentümer oder einer der 15 übrigen Gewerbeeigentümer widerspricht bzw. klagt, weil seine Eigentumsrechte betroffen sind. Wie kann auf der derzeitigen Rechtsbasis ohne Änderung der Teilungserklärung eine kleine Minderheit der Eigentümer gezwungen werden, sinnvolle bzw. notwendige Veränderungen in den Sockelgeschossen zuzustimmen bzw. dies ohne ihre Zustimmung umzusetzen, wenn die große Mehrheit der Eigentümer dies wünscht?

Gutachtenkomplex C: Änderung der Eigentumsverhältnisse in den Sockelgeschossen (siehe Lageplan-Skizze nächste Seite)

In den letzten Jahren gab es die Einschätzung, dass eine Sanierung des Sockelbereiches nur gelingen kann, wenn die Eigentumsstruktur dort durch eine Neufassung der Teilungserklärung geändert wird. Dazu wurde eine neue Teilungserklärung erarbeitet, die a) die ca. 100 gewerblichen Sondereigentumsflächen im Sockelbereich zu drei Großflächen zusammenlegte und b) den Zuschnitt und die Entscheidungsstrukturen der Wegflächen neu ordnete. Nach einem mehrjährigen Versuch, die Teilungserklärung entsprechend zu ändern, wurde das entsprechende Verfahren jedoch abgebrochen, weil ca. 510 der ca. 545 Eigentümer die entsprechende Neufassung unterschrieben haben und man keine rechtliche Möglichkeit sah, eine neue Teilungserklärung gegen die kleine Minderheit zu erzwingen. Die nicht unterschriebenen, waren zum größten Teil nicht erreichbar.



Gutachtenthemen zum Gutachtenkomplex C:

1. Wie können öffentlich und privat verfügte Flächen in den Sockelgeschossen rechtlich so umstrukturiert werden, dass die private Nutzung optimiert wird und dass eine Integration in den umliegenden Stadtteil mit seinen Wegesystemen mit dauerhafter öffentlicher Verfügung gelingt.
2. Rechtliche Möglichkeiten, um eine öffentliche Widmung der Wegeflächen (Uferweg, Querung Küchengarten, Querung Gartenallee) in der neuen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu verankern
3. Welche rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten bestehen, um diesbezügliche Änderungen in Teilungserklärung und Eigentumsordnung gegen eine Handvoll von Einzeleigentümern durchzusetzen, die alle Vorschläge blockieren.

Wie werden bei diesen Themen folgende rechtliche Eingriffsmöglichkeiten eingeschätzt

- a. Eingriffsmöglichkeiten nach WEG-Recht (u.a. Zustimmungsklage)
- b. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB (städtebauliche Gestalt)
- c. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (soziales Erhaltungsgebiet) oder
- d. Stadtumbausatzung (§ 171d BauGB)
- e. im Umlegungsverfahren (§ 45 ff BauGB)
- f. Hoheitsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten in verwahrloste Immobilien (z.B. NBauO, SOG in Ergänzung der Möglichkeiten nach BauGB)

Gutachtenkomplex D: Sonderrolle der Landeshauptstadt Hannover

Die Landeshauptstadt Hannover ist beim Ihme-Zentrum unter drei Aspekten besonders betroffen und hat in diesem Zusammenhang 2014 auch rechtliche Aspekte untersucht (die Ausarbeitung wird den Gutachtern zur Verfügung gestellt)

- Die Stadt ist mit der in den Sockelgeschossen befindlichen Kindertagesstätte Eigentümerin im Ihme-Zentrum und haftet nach der derzeitigen Teilungserklärung (zusammen mit INTOWN und weiteren kleinen Gewerbeeigentümern) gesamtschuldnerisch für sämtliche Betriebs- und Instandhaltungskosten in den Sockelgeschossen.

- In der Teilungserklärung von 1970 war geplant, die Wegeflächen in den Sockelgeschossen öffentlich zu widmen. Dies wurde jedoch in den Folgejahren nicht vollzogen, sodass es heute ausschließlich Privatflächen sind.
- Die Stadt will in der nächsten Zeit 3,0 Mio. € (davon 2,0 Mio. € Zuschuss des Bundesbauministeriums) für die Verbesserung der Durchwegungen des Zentrums aufwenden und braucht dafür aber gesicherte rechtliche Regelungen, dass die Investitionen auf den zurzeit im Gemeinschaftseigentum befindlichen Flächen langfristig zugunsten einer öffentlichen Nutzung der Wegeflächen gesichert sind.

Gutachtenthemen zum Komplex D:

1. Wirken sich vorgenommene bauliche Änderungen so auf Grundbuch und Teilungserklärung aus wie es die LHH im Sachstandsbericht von 2014, insbesondere Absatz S. 13/14, dargestellt hat, oder bleibt die bisherige Teilungserklärung wirksam auch wenn sie Differenzen zur realen baulichen Situation enthält?
2. (Wie) wäre eine öffentliche Widmung der Wegeflächen in den Sockelgeschossen auch ohne neue Teilungserklärung möglich, wenn diese in der für die Bundesbauförderung erforderlichen Fristen nicht erreichbar ist? Ist die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten auch ohne Zustimmung aller 545 Eigentümer möglich? Wäre ein Ankauf von Teilflächen ohne Zustimmung aller Eigentümer möglich?
3. Wie wird die Perspektive eingeschätzt, dass die Landeshauptstadt bei einer Insolvenz des Großeigentümers als einer der 15 Gewerbeeigentümer gesamtschuldnerisch für sämtliche laufenden Kosten in den Sockelgeschossen haften muss?