

Rechtliche Aspekte bei der Sanierung der Sockelgeschosse im Ihmezentrum

Auszug

- aus gutachterlichen Stellungnahme der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte von 15.08.2018
- der verwaltungsinternen Bewertung der Bauverwaltung des Gutachtens von 13.09.2018 (in kursiv)

und unsere Kommentierung/Zusammenfassung (in Gelb)

Frage 1 an den Gutachter: Wie ist das Verfahren auszugestalten, das der Errichtung des den Vorgaben des Förderprogramms entsprechenden Fuß- und Radweges vorangehen muss und wie kann dauerhaft sichergestellt werden, dass der Weg durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann?

Antworten im Gutachten (Hinweis: IZ Hannover GmbH ist heute PIZ-GmbH):

Nach den Feststellungen des Gutachtens ergibt sich aus den Regelungen der Teilungserklärung des IZH ein erfolgsversprechender Ansatz für eine vertragliche Regelung zur Nutzung der Flächen einschließlich einer dauerhaften Sicherung unter der Voraussetzung einer Mitwirkung der IZ Hannover GmbH und dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer ist dagegen nicht erforderlich. Es sollte ein Beschluss der Eigentümerversammlung über die Baumaßnahme eingeholt werden. Hierzu bedarf es nach den Regelungen der Teilungserklärung einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Raumeigentümer. Diese Mehrheit wird bereits durch die Miteigentumsanteile der IZ Hannover GmbH erreicht.

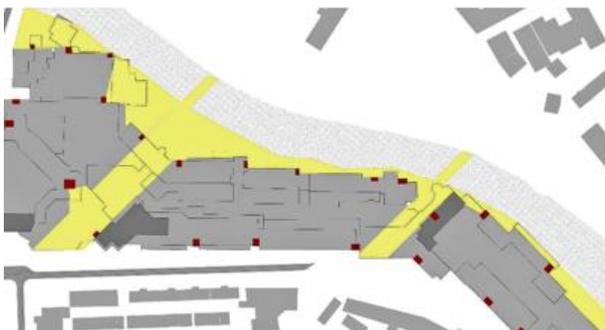
Zusammenfassung: Eine vertragliche Regelung der Nutzung der Flächen einschl. dauerhafter Sicherung ist möglich, wenn die PIZ-GmbH zustimmt, da sie $\frac{3}{4}$ Mehrheit in der WEG-Versammlung hat.

Um die öffentliche Nutzung des Weges sicherzustellen, sollte durch die LHH eine Widmung des Weges für den öffentlichen Verkehr ausgesprochen werden. Dazu bedarf es der Zustimmung der Eigentümer. Die Zustimmung der Eigentümer zur öffentlich-rechtlichen Widmung des gesamten oberirdischen Verkehrsbereiches für Fußgänger und Kraftfahrzeuge und seiner Bestandteile ist bereits in Teil B I.2 der Teilungserklärung enthalten. Zu prüfen ist noch, ob die im Gemeinschaftseigentum stehende Teilfläche, auf der der Fuß- und Radweg entstehen soll, unter den in Teil B I.1 der Teilungserklärung beschriebenen oberirdischen Verkehrsbereich für Fußgänger und Kraftfahrzeuge fällt.

Formulierungen in der Teilungserklärung vom 14.07.1971:

B I (1) Der gesamte oberirdische Verkehrsbereich für Fußgänger und Kraftfahrzeuge (einschl. Treppen und Rampen, soweit sie nicht im Sondereigentum anderer Raumeigentümer stehen) wird (auch insoweit als dass er nicht dem Gemeingebrauch im Sinne des öffentlichen Rechts gewidmet ist), dem Gebrauch und der Nutzung aller Raueigentümer wie auch der Passanten eröffnet.

B I (2) Die Miteigentümer erteilen hiermit ihre Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Widmung des Verkehrsbereiches und seiner Bestandteile und ermächtigen den jeweiligen Verwalter, diese Widmung im Namen aller Raumeigentümer gegenüber der Landeshauptstadt zu erklären.



Kommentar: Die in Gelb in der Denkschrift dargestellten Flächen bilden den „gesamten oberirdischen Verkehrsbereich für Fußgänger und Kraftfahrzeuge und somit ist eine öffentliche Widmung ohne Einspruchsmöglichkeit einzelner Wohnungseigentümer möglich! Das gilt nur für die Gemeinschaftsflächen. Bei den Sondereigentumsflächen ist die Zustimmung der Eigentümer notwendig, was beim vorgeschlagenen „Hannover-Konsortium“ vorausgesetzt werden kann.

Bei kleinen Sondereigentumsflächen im gelben Bereich im Erdgeschoss (unseres Wissens nur der Briefmarkenhändler Sokoll) ist ein freiwilliger Flächentausch erforderlich.

Als weitere Sicherung kann in sämtliche Teileigentumsgrundbücher eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen werden. Die Eigentümer haben den jeweiligen Verwalter der Raumeigentums in Teil B I.4 der Teilungserklärung unwiderruflich ermächtigt, die Eintragung der Dienstbarkeit zu Lasten aller Raumeigentümer in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und den Umfang der Dienstbarkeit festzulegen. Voraussetzung ist auch, dass die für die Durchwegung benötigten Flächen unter die in Teil B I.1 der Teilungserklärung beschriebenen oberirdischen Verkehrsbereiche für Fußgänger und Kraftfahrzeuge fallen.

Zusammenfassung: Der Hausverwalter ist schon heute zur Eintragung von persönlichen Dienstbarkeiten ohne Abwehrmöglichkeit von einzelnen Eigentümern ermächtigt, wenn es oberirdische Verkehrsbereiche sind.

Ferner bedarf es einer rechtlich nicht (mehr) erzwingbaren Mitwirkungshandlung des Verwalters bei der Bewilligung der Dienstbarkeit sowie bei der Festlegung des Umfangs der Dienstbarkeit. Dessen Ermächtigung ist trotz des langen Zeitablaufs nicht erloschen und kann auch nicht widerrufen werden.

Kommentar: Wenn der 85%-Eigentümer die Eintragung der Dienstbarkeit wünscht, sollte sich der Hausverwalter nicht weigern.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass die o.g. Regelungen der Teilungserklärung nur für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen gelten. Mit der IZ Hannover GmbH als betroffenem Sondereigentümer muss über eine Inanspruchnahme der benötigten Flächen sowie über deren Widmung und dinglichen Sicherung eine separate vertragliche Vereinbarung herbeigeführt werden.

Kommentar: Das ist selbstverständlich. Daher wollen wir ja die Übernahme des Eigentums durch ein Hannover-Konsortium, denn die PIZ-GmbH lehnt das heute ab.

Frage 2: Gibt es die Möglichkeit, die in der Teilungserklärung manifestierten Eigentumsverhältnisse des IZH mit dem Ziel, einen für die Revitalisierung besser geeigneten Zuschnitt des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der im Sondereigentum befindlichen Verkehrsflächen zu schaffen, grundlegend neu zu ordnen, auch wenn eine einstimmige Zustimmung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer nicht herbeigeführt werden kann?

Antwort im Gutachten: Eine nachträgliche Änderung der Teilungserklärung ist grundsätzlich nur durch eine Einigung aller betroffenen Wohnungseigentümer sowie eine entsprechende Eintragung im Grundbuch möglich. Es bedarf grundsätzlich einer Vereinbarung sämtlicher betroffener Wohnungs- und Teileigentümer in der Form des § 311b Abs. 1 BGB. Dies gilt sowohl für die Änderung der Höhe der Miteigentumsanteile als auch für eine Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt sowie für eine Änderung der Gemeinschaftsordnung. Die Eigentümergemeinschaft hat keine Beschlusskompetenz, bisher von einer Beteiligung an bestimmten Kosten freigestellte Wohnungseigentümer zukünftig in die Verteilung der Kosten mit einzubeziehen.

Kommentar: Das ist auch in der Denkschrift unstrittig: Für eine Änderung der Eigentumsverhältnisse in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung wäre eine (nicht zu erreichende) Einstimmigkeit aller 545 Eigentümer erforderlich.

Frage 3: Welche Möglichkeiten gibt es, eine sich gegen eine sinnvolle und notwendige Umstrukturierung des IZH sträubende Minderheit unter den Wohnungs- und Teileigentümern zur Abgabe einer notwendigen Zustimmung zu zwingen oder die Zustimmung durch Urteil zu ersetzen? Falls es Möglichkeiten gibt, als wie erfolgsversprechend wären diese zu beurteilen?

Antworten im Gutachten:

Klage auf Änderung der Teilungserklärung:

Ein auf §§ 242, 313 BGB gestützter einklagbarer Anspruch einzelner Wohnungseigentümer auf eine Änderung der Teilungserklärung kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. Voraussetzung ist, dass aufgrund außergewöhnlicher Umstände ein Festhalten an der geltenden Teilungserklärung grob unbillig wäre und damit

gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstieße. Denkbar ist dies etwa im Hinblick auf die Höhe der Miteigentumsanteile, wenn die ursprüngliche Höhe der Miteigentumsanteile zu einer unbilligen Verteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten oder der Außenhaftung führt.

Klage auf Änderung der Gemeinschaftsordnung:

Nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG kann jeder Miteigentümer den Abschluss einer Vereinbarung oder die Zustimmung zur Anpassung einer bestehenden Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an den geltenden Regelungen aus schwerwiegenden Gründen und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Belange der übrigen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Dieser Anpassungsanspruch gilt aber nicht für Änderungen der sachenrechtlichen Zuordnung. Der Anspruch kann auch im Klagewege geltend gemacht werden. Sofern der Änderungsanspruch begründet ist, wird im Urteil die beantragte Änderung durch Ersetzung der beanstandeten Regelung ausgesprochen.

Zusammenfassende These aus den beiden obigen Kapiteln: Eine Erzwingung der Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung durch die Gewerbeeigentümer über eine Klage wäre voraussichtlich erfolgreich, weil die Kostenverteilung für sie heute „grob unbillig“ ist: Die Teilungserklärung von 1971 ging von einem sehr großen Einkaufszentrum aus und man nahm an, dass die Nutzung der Gemeinschaftsflächen so sehr vom riesigen Einkaufszentrum und deren tausende Besucher*innen täglich geprägt sein würde, dass die Wohnungszugänge eine völlig untergeordnete Rolle spielen würden. Daher wurde geregelt, dass nur die Nutzer der Gewerbeflächen alle Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung in den Sockelgeschossen tragen und die Wohnungseigentümer gar keine. Da es heute und zukünftig das Einkaufszentrum nicht gibt, könnten die Gewerbeflächeneigentümer voraussichtlich erfolgreich eine anteilige finanzielle Beteiligung der Wohnungseigentümer einklagen.

Klage auf Zustimmung zur Baumaßnahme bzw. deren Duldung:

Lehnen die Eigentümer die bauliche Veränderung durch Beschluss ab, kann der den Antrag stellende Eigentümer diesen Beschluss anfechten. Eine solche Anfechtungsklage hätte aber nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die bauliche Veränderung keinen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG auslöst. Bauliche Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild einer Wohnungseigentumsanlage verändern, gelten in der Regel als Nachteil in diesem Sinne. Gleiches gilt, wenn es zu erheblichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz kommt. Für einen Nachteil genügt aber bereits die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums (stärkere Frequentierung) und die Entstehung oder Verstärkung von Immissionen durch bauliche Veränderungen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Klage gegen die WEG auf Zustimmung zur Baumaßnahme nicht aussichtsreich.

Kommentar: In der Denkschrift wird davon ausgegangen, dass eine ¾-Mehrheit der Eigentümer den Maßnahmen zu Revitalisierungsmaßnahmen zustimmt. Durch alles, was in der Denkschrift vorgeschlagen wird, kommt es zu keinen erhöhten Beeinträchtigungen gegenüber dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Einkaufszentrum mit täglich tausenden Besucher*innen, sodass eine Klage einzelner Eigentümer nicht erfolgreich wäre. Noch zu klären: Können einzelne Wohnungseigentümer*innen erfolgreich gegen Nutzungsveränderungen klagen, wenn aus bisherigen Gewerbeflächen Wohnungsflächen werden, auch wenn dadurch für sie keine Nachteile entstehen (siehe Vorgänge im Brederohochhaus)?

Klage auf Zustimmung zur Widmung:

Denkbar wäre eine Durchsetzung nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG (siehe oben). Dass eine fehlende Widmung für die LHH (in ihrer Eigenschaft als Miteigentümerin) oder für die anderen zustimmenden Miteigentümer aus schwerwiegenden Gründen unbillig ist, ist hier aber nur schwer zu begründen. Gleiches gilt für einen Anspruch auf Anpassung oder Änderung der Teilungserklärung. Insgesamt bestehen kaum erfolgsversprechende Möglichkeiten, eine sich gegen eine Neustrukturierung des IZH sträubende Minderheit zur Abgabe einer notwendigen Zustimmung zu zwingen oder die Zustimmung durch Urteil zu ersetzen.

Kommentar: Dieser Absatz ist nicht einschlägig: Es geht nicht darum, eine sich sträubende Minderheit zu einer Zustimmung zu zwingen, sondern um die öffentliche Widmung der Wegeflächen und die Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsverfahrens und die sind ohne Zustimmung von Minderheiten möglich (siehe andere Kapitel).

Frage 4: Inwieweit können Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (Zweites Kapitel BauGB) eingesetzt werden, um die Eigentümerstruktur des IZH zu verändern. Insbesondere ist zu untersuchen, ob Enteignungen einzelner Wohnungs- und Teileigentümer ein erfolgsversprechendes Instrument für eine Neuordnung der Eigentümerstruktur sein können.

Antworten im Gutachten:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164 BauGB) :

Durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes stehen der Gemeinde verschiedene hoheitliche Instrumente (vgl. § 147 BauGB) zur Verfügung, die für den Einsatz bei verwahrlosten Immobilien geeignet sind. Aus dem Ordnungsmaßnahmenkatalog der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich aber keine Instrumente zur Neuordnung der Eigentümerstruktur des IZH. Vielmehr geht das Sanierungsrecht von dem Grundsatz aus, dass Sanierungsmaßnahmen durch die entsprechenden Eigentümer zu realisieren sind.

Kommentar: Es ist eine verwahrloste Immobilie. Auch bei den bisherigen Sanierungsgebieten in Hannover gab es teilweise Neuordnungen der Eigentumsstruktur.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 – 171 BauGB):

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind grundsätzlich auf die Schaffung von etwas qualitativ Neuem ausgerichtet. Die LHH müsste also das erklärte Ziel verfolgen, den gesamten Bereich des IZH neu zu überplanen, die Grundstücke zu erwerben und diese anschließend einer neuen Nutzung zuzuführen. Einen Erwerb des IZH hatte die LHH aber bisher ausgeschlossen. Die Entwicklungsmaßnahmen sind das „bodenrechtlich schärfste Schwert“ des Städtebaurechts, da sich die Frage der Enteignung bereits als Voraussetzung für den Einsatz dieses städtebaulichen Instruments stellt. Möglichkeiten zur eigentumsrechtlichen Neustrukturierung des IZH ergeben sich – wenn überhaupt – nur dann, wenn die Option einer Enteignung nicht ausgeschlossen werden soll. Zuvor muss die LHH jedoch alle mildereren Mittel wählen, um die städtebaulichen Ziele auf anderen Wegen zu erreichen.

Kommentar: Die in der Denkschrift vorgeschlagenen Maßnahmen sind für die Sockelgeschosse in Bezug auf die Öffnung in die umgebenden Stadtteile etwas qualitativ Neues. Die Sockelgeschossflächen werden überplant und einer neuen Nutzung zugeführt.

Stadtumbau (§§ 171a – 171d BauGB) und soziale Stadt (171e BauGB):

Aus den Vorschriften zum Stadtumbau und zur sozialen Stadt ergeben sich keine unmittelbaren Regelungen, die für eine Neuordnung der Eigentümerstruktur des IZH herangezogen werden können.

Kommentar: Unproblematisch

Städtebauliche Gebote (§§ 175 – 179 BauGB):

Städtebauliche Gebote (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot) können für die Behebung von Missständen bei Problemimmobilien herangezogen werden. Eigentumsverhältnisse können hierdurch allerdings nicht neu geordnet werden

Kommentar: Unproblematisch.

Enteignung (§§ 85 ff. BauGB):

Eine Enteignung zur Verwirklichung einer beliebigen Maßnahme mit bloß städtebaulicher Relevanz ist nicht möglich. Eine Enteignung von im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen wie einem Fuß- oder Radweg, ist nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aber grundsätzlich möglich. Soweit der heutige Bestand des IZH mit dem geltenden Bebauungsplan übereinstimmt, scheidet eine Enteignung zur Planverwirklichung oder zur Durchsetzung eines Baugebots jedoch aus. Allerdings ist eine Enteignung nach einer Überplanung bzw. nach einer Änderung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Nach heutigem Stand des Bebauungsplans ist eine Enteignung einzelner Wohnungs- und Teileigentümer für die Errichtung eines im Bebauungsplans nicht vorgesehenen Rad- oder Fußweges angesichts der Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen somit wenig erfolgsversprechend.

Kommentar: In der Denkschrift sind keine Enteignungen von Wohnungseigentümern vorgesehen.

Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse (§ 79 NBauO):

Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse können ein geeignetes Instrument zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände, zur Beseitigung baufälliger Substanz oder zur Abwendung von Gefahren für die Sicherheit der Allgemeinheit eingesetzt werden; insbesondere dann, wenn ein Eigentümer auferlegten Pflichten nicht freiwillig nachkommt. Ein Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse kann hierdurch jedoch nicht genommen werden. Insgesamt wird das besondere Städtebaurecht von dem Grundgedanken getragen, dass bauliche Maßnahmen grundsätzlich von dem betroffenen Eigentümer durchzuführen sind, sei es auf freiwilliger Basis oder durch Zwang. Es gibt eine Reihe von Vorschriften, die dazu beitragen können, substantielle Verbesserungen für das IZH zu erzielen.

Kommentar: Zentrale Aussage: Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse (das ist etwas anderes als die Maßnahmen eines Sanierungsgebietsverfahrens!) können ein geeignetes Instrument zur Abwendung von Gefahren sein, insbesondere weil der Großeigentümer auferlegten Pflichten nicht freiwillig nachkommt. Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse kann hierdurch jedoch nicht genommen werden.

Zentrale Schlusspassage im Gutachten:

Eine Neuordnung der Eigentümerstrukturen durch Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts ist nicht gänzlich ausgeschlossen, kann jedoch nur in sehr engen Grenzen durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und/oder durch eine Enteignung erfolgen. Beide Optionen setzen ein umfassendes städtebauliches Konzept der LHH sowie ein hinreichendes Vorliegen erheblicher Missstände, die die gravierenden Maßnahmen zum Wohle der Allgemeinheit rechtfertigen können, voraus. Darüber hinaus muss die LHH zuvor alle denkbaren milderer Mittel wie etwa den freihändigen Erwerb oder den Abschluss von sonstigen städtebaulichen Verträgen, ausgeschöpft haben.

Im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Durchwegung kommt eine Neuordnung der Eigentümerstrukturen des IZH durch Instrumente des besonderen Städtebaurechts danach nicht in Betracht.

Der letzte Satz aus dem Gutachten wurde in den letzten Jahren von der Stadtverwaltung als Beleg dafür genommen, dass eine Neuordnung der Eigentumsrechte in den Sockelgeschossen über ein Sanierungsverfahren nicht möglich sei. Das ist aber falsch, weil obige Formulierung nicht einschlägig ist: Im Gutachten ging es ausschließlich um eine relativ kleine Maßnahme, die geplante Durchwegung an der Ida-Ahrenhold-Brücke und diese Maßnahme ist unstrittig kein umfassendes städtebauliches Konzept der LHH zur Sanierung des IZ.

Überträgt man die Aussagen des Gutachtens auf das in der Denkschrift vorgeschlagene Gesamtkonzept, so ist folgendes von zentraler rechtlicher Bedeutung:

Die öffentliche Widmung der Wegeverbindungen in den Sockelgeschossen ist möglich und bereits in der Teilungserklärung von 1971 enthalten. Sie kann zwischen der Hausverwaltung und der Stadt vereinbart werden. Einzelne Eigentümer können sie nicht verhindern. Als weitere Sicherung der allgemeinen Nutzung der Wegeflächen in den Sockelgeschossen kann auf Grund der Regelung in der Teilungserklärung von 1971 in sämtliche Teileigentumsgrundbücher eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen werden, ohne dass einzelne Wohnungseigentümer dem widersprechen können!

Ausweisung eines Sanierungsgebietes: Eine Neuordnung der Eigentümerstrukturen durch Maßnahmen im Rahmen eines Sanierungsgebietsverfahrens ist nicht ausgeschlossen, kann jedoch nur in sehr engen Grenzen durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfolgen. Dies setzt ein umfassendes städtebauliches Konzept der LHH sowie ein hinreichendes Vorliegen erheblicher Missstände, die die gravierenden Maßnahmen zum Wohle der Allgemeinheit rechtfertigen können, voraus. Darüber hinaus muss die LHH zuvor alle denkbaren milderer Mittel wie etwa den freihändigen Erwerb (was die PIZ ablehnt) oder den Abschluss von sonstigen städtebaulichen Verträgen (auch das lehnt die PIZ für das Gesamtobjekt ab), ausgeschöpft haben.