

# Ihme- Zentrum

Sachstandsbericht



Landeshauptstadt

Hannover

## Inhalt

	<b>Vorwort</b>	02
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	03
	Historie	03
	Baulicher Zustand	07
	Maßnahmen im Umfeld des IZH	08
	Vermarktungsbemühungen	09
<b>2</b>	<b>Die Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft</b>	10
	Eigentumszuordnung	12
	Bauliche Veränderungen	12
	Änderungen der Gemeinschaftsordnung	14
<b>3</b>	<b>Darstellung der möglichen Handlungsvarianten</b>	15
	Ausgangslage	15
	Variante 1: Auszug	17
	Abwicklungsverfahren	18
	Kosten	20
	Folgen	22
	Variante 2: Übernahme des IZH	23
	Abwicklungsverfahren	27
	Möglichkeiten des Erwerbs	27
	Übernahme auf Grundlage der aktuell gültigen Teilungserklärung	29
	Übernahme auf Grundlage der neuen Teilungserklärung	29
	Neufassung einer Teilungserklärung	33
	Kosten	33
	Erwerb und Sanierung	33
	Kostenrisiken	39
	Ergebnis der wirtschaftlichen Betrachtung	41
	Folgen	42
	Variante 3: Weiteres Engagement im IZH	44
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung</b>	46

## Vorwort

In der Stadtverwaltung Hannover wurde im März 2014 eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet, um die Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt im Zusammenhang mit dem Ihme-Zentrum aufzuzeigen. In der Arbeitsgruppe waren der Fachbereich Personal und Organisation, der Fachbereich Gebäudemanagement, der Fachbereich Finanzen, der Fachbereich Wirtschaft und der Fachbereich Planen und Stadtentwicklung vertreten. Die Federführung hatte der Fachbereich Büro Oberbürgermeister.

Die Arbeitsgruppe hat bei ihren Prüfungen und Erwägungen die Stadtwerke Hannover AG (Im Folgenden: SWH) und die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (im Folgenden: GBH) beteiligt. In wirtschaftlichen Fragen hat sich die Arbeitsgruppe von der Firma Ernst & Young Real Estate GmbH (im Folgenden: EY), in wohnungseigentumsrechtlichen Fragen von der Kanzlei Lauenroth und Partner und in baulichen Fragen von dem Büro gmp Architekten (im Folgenden: GMP) beraten lassen.

Hannover, November 2014

## 1 Einleitung

Gegen Ende der 1950er Jahre begann die Landeshauptstadt Hannover (Im Folgenden: LHH), Grundstücke entlang des Ihmeufers zu erwerben, auf denen sich zuvor seit etwa der Mitte des 19. Jahrhunderts Industriebetriebe angesiedelt hatten. Zu Beginn der 1960er Jahre verfasste die LHH erste planerische Konzepte, die eine Umnutzung der Grundstücksflächen auf Basis von Einzelgrundstücken vorsahen. Im Jahr 1966 initiierte sie schließlich unter der Leitung des damaligen Stadtbaurats Prof. Hillebrecht einen verwaltungsinternen Ideenwettbewerb, wie das gesamte, heute mit dem Ihme-Zentrum (im Folgenden: IZH) bebaute Areal entwickelt werden könne. An diesem Wettbewerb nahmen sechs Arbeitsgruppen teil. Am 18.01.1967 sprach die unter der Leitung Herrn Prof. Hillebrechts stehende Wettbewerbsjury die Empfehlung aus, aus den drei bestplatzierten Entwürfen einen überarbeiteten Entwurf zu bilden.

Als Ergebnis legte die Verwaltung am 20.01.1967 dem damaligen Oberstadtdirektor Neuffer einen Planentwurf vor, der die Erstellung eines Komplexes von 91.000 m<sup>2</sup> Größe Bruttogeschossfläche (im Folgenden: BGF), sowie 1.600 unterirdischen Parkplätzen vorsah. Von den 91.000 m<sup>2</sup> BGF waren 75.000 m<sup>2</sup> BGF für die Verwaltungs- und 16.000 m<sup>2</sup> BGF für die Wohnungsnutzung vorgesehen. Dieser Planung stimmte der Bauausschuss mit Beschluss vom 25.05.1967 zu, in dem er die Verwaltung beauftragte, für das Gebiet des IZH einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Am 30.01.1968 erhielt die LHH erstmals ein Bebauungskonzept der City-Bau KG, demnach die Errichtung eines Komplexes von insgesamt 114.710 m<sup>2</sup> BGF zuzüglich 1.650 PKW-Stellplätzen vorgesehen war. Diesen Entwurf beurteilte die LHH als „sich hinsichtlich der Ausnutzungsziffer und der Gebäudegruppierung im Wesentlichen an den Musterentwurf der Bauverwaltung haltend“. Am 01.02.1968 begannen die Vorbereitungen für den Abriss der vor Ort vorhandenen Bebauung. In seiner Sitzung vom 17.07.1968 beschloss der Verwaltungsausschuss, der City-Bau KG das Projekt IZH als Trägerin zu übergeben.

Im Herbst 1969 – ein genaues Datum ist nicht mehr rekonstruierbar – ließ die City-Bau-KG durch das Architekturbüro Kloss und Kolb erstmals ein Konzept an die LHH übermitteln, das die Errichtung eines Komplexes von insgesamt 285.000 m<sup>2</sup> BGF, davon 75.000 m<sup>2</sup> Garagenplätze, vorsah. Mit Beschluss vom 24.06.1970 verabschiedete der Rat der LHH einstimmig den Bebauungsplan 554, der die Errichtung eines Komplexes dieser Dimension ermöglichte. Am 14.07.1971 wurde schließlich ein notarieller Grundstückskaufvertrag sowie eine auf dem durch die City-Bau-KG vorgelegten Konzept basierende Teilungserklärung, die die Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft vorsah, beurkundet. In dem Folgejahr begann der Bau des IZH.

Bis zum Jahr 1975 entstanden so eine Verkaufsfläche von rund 60.000 m<sup>2</sup> sowie Wohnflächen von circa 58.300 m<sup>2</sup> für etwa 860

Wohnungen (etwa 2.400 Personen) und rund 8.000 m<sup>2</sup> für etwa 450 Studentenappartements. Zuzüglich Parkhaus-, Wege- und Versorgungsflächen entstand so ein Komplex des vorgesehenen Ausmaßes von insgesamt ca. 285.000 m<sup>2</sup> BGF Größe. Das IZH bildete damit zunächst das einzige hochverdichtete Wohn-, Arbeits- und Einkaufszentrum in zentraler Lage.

Mit dem Bau des IZH wurde ein planerisches Konzept mit dem Namen „Urbanität durch Dichte“ verfolgt, das den damaligen Vorstellungen moderner großstädtischer Stadtgestaltung entsprach. Wesentliche Ziele dieses Konzepts waren es, die Innenstadt zu entlasten und durch Schaffung zentralen, attraktiven Wohnraums in einer städtischen Grünzone die weitere Abwanderung von Bevölkerung in das Umland zu verhindern. Durch das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in demselben Gebäudekomplex sollten den Bewohnern ferner kurze, bequeme und – durch die Abtrennung des in dem ersten Obergeschoss vorgesehenen Fußgängerverkehrs von dem Straßenverkehr – sichere alltägliche Wege ermöglicht werden.

Zwar wurde das IZH nach seiner Fertigstellung in der Öffentlichkeit zunächst überwiegend positiv wahrgenommen. Zu dieser Zeit vollzog sich jedoch bereits bundesweit ein städtebaulicher Paradigmenwechsel, der eine Abkehr von neu zu errichtenden Gebäudekomplexen aus Beton und vielmehr eine stärkere Zuwendung zu vorhandener, älterer Bebauung vorsah. So wurde gerade das Jahr 1975, in dem das IZH fertiggestellt wurde, zum „Jahr des Denkmalschutzes“ ausgerufen. Vor diesem Hintergrund hatte das IZH trotz der anfänglichen Vermarktungserfolge beinahe von Beginn an steigende Akzeptanzprobleme, die sich durch den zwei Jahre nach der Fertigstellung, im Jahr 1977, eintretenden Konkurs der City-Bau KG noch verstärkten.

Bis Mitte der 1980er Jahre existierte im IZH dennoch ein relativ breit aufgestelltes Einzelhandelsangebot, das von den Kunden weitgehend angenommen wurde. Nach der Aufgabe des „HUMA-Marktes“, der nach dem Unfalltod seiner Eigentümer durch den WestLB/Metro-Verbund als „Allkauf“-Filiale weitergeführt wurde und somit in Konkurrenz zu der zu dem gleichen Konzern gehörenden „real“-Kauf in der Davenstedter Straße trat, reduzierte sich das Einzelhandelsangebot weiter. Als nach dem Auszug „Allkaufs“ Mitte der 1990er Jahre kein adäquater Ersatz mehr gefunden wurde, verschlechterte sich das Einkaufsklima im IZH derart, dass insbesondere kleine und mittlere Gewerbebetriebe immer mehr leer standen und in der Folge leer stehende Geschäfte und Discounter das Waren- und Erscheinungsbild prägten. Seit dieser Zeit manifestierte sich in der öffentlichen Wahrnehmung das Bild des verfallenden IZH. Die Wohnbereiche waren hingegen nicht von übermäßigen Leerständen betroffen.

In ihrer Versammlung vom 18. Juni 1996 fasste die Wohnungseigentümergeinschaft des IZH den Beschluss, die Gewerbeflächen des IZH zum Zweck der Revitalisierung umzubauen. In der Folge begann der Revitalisierungsprozess des IZH. Mit der Intention eines Umbaus kaufte der Investor Engel unter der Firma IZH Verwaltungs GmbH im Jahr 1999 große Teile

der Gewerbeflächen auf und begann im Juni 2006 mit den Umbauarbeiten. Die Fertigstellung der Sanierung war für Anfang 2008 geplant. Für die Umsetzung seines Sanierungsvorhabens gründete die Engel Gruppe mehrere Projektgesellschaften, unter denen auch die fünf Eigentümergesellschaften, die auch heute noch Eigentümerinnen von insgesamt etwa 75 % der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des IZH sind, auf die etwa 83 % der Stimmanteile entfallen.

Diese fünf Eigentümergesellschaften sind:

1. Die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden (Eigentümerin der in der Ihmepassage 3, 4, 5 und 7 befindlichen „Arkadenflächen“, die im Wesentlichen die brach liegenden Einzelhandelsflächen sowie die sich entlang der Blumenauer Straße erstreckenden, von dem Fachbereich Senioren genutzten Bürogebäude ausmachen).
2. Die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Bürohaus (Eigentümerin des von der SWH gemieteten, am Ihmeplatz 2 befindlichen, Büroturms, diverser Büroflächen sowie eines nördlichen Teils des Parkhauses).
3. Die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus (Eigentümerin der „Parkhausflächen“, deren Hauptzufahrt sich in der Blumenauerstraße 4 befindet).
4. Die IZH Wohnungsgesellschaft mbH (Eigentümerin von insgesamt 174 Wohnungen (von denen 172 unter Zwangsverwaltung), die über den gesamten Komplex verteilt sind – sechs Wohnungen in der Ihmepassage 1, zehn Wohnungen in der Ihmepassage 10, 22 Wohnungen in der Ihmepassage 2, zwölf Wohnungen in der Ihmepassage 8, 84 Wohnungen am Ihmeplatz 1, neun Wohnungen am Ihmeplatz 4, eine Wohnung am Ihmeplatz 8 und 28 Wohnungen in der Spinnereistraße 1).
5. Die OHW Management GmbH (Eigentümerin des von der LHH gemieteten, am Ihmeplatz 5 und in der Spinnereistraße 3 befindlichen Büroturms).

Im Jahr 1999 mietete die LHH im nordwestlichen Teil des IZH circa 4000 m<sup>2</sup> Bürofläche von der Norddeutschen Landesbank (im Folgenden: NordLB) und verlegte ihr damaliges Hochbauamt aus Innenstadtbüros in das IZH. Im Jahr 2002 wurden nach Auszug der NordLB von der LHH weitere Büroflächen, etwa 16.000 m<sup>2</sup>, in dem am Ihmeplatz 5 befindlichen Gebäude angemietet. Neben dem Fachbereich Gebäudemanagement ist dort seitdem der Fachbereich Jugend und Familie untergebracht. Im Jahr 2006 wurden für den Fachbereich Senioren in der Ihmepassage 3-7 sowie für den Fachbereich Jugend und Familie weitere Büroflächen von circa 6.500 m<sup>2</sup> Größe angemietet.

Ferner ist im Untergeschoss des IZH in den der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden gehörenden Flächen ein Raum angemietet, in dem ein EDV-Knotenpunkt der LHH untergebracht ist. In dem vierten Obergeschoss des am Ihmeplatz 5 befindlichen Bürogebäudes befindet sich außerdem ein Datensicherungssystem. Über den Knotenpunkt wird zurzeit nicht nur die EDV-technische Versorgung der im IZH durch die LHH gemieteten Büroflächen gewährleistet. Darüber hinaus verlaufen durch diesen Knotenpunkt sämtliche Datenleitungen des stadteigenen Datennetzes, die der Versorgung der im gesamten nördlichen Teil der Stadt untergebrachten Miet- und Eigentumsobjekte der LHH dienen. Der Knotenpunkt dient zudem für die Durchleitung von Daten in den Stadtbezirken von Badenstedt bis Ricklingen. Als durch diesen Knotenpunkt versorgte Liegenschaften sind exemplarisch das Lindener Rathaus, die Feuer- und Rettungswache 2 sowie die Goetheschule zu nennen.

In dem zweiten, am Ihmeplatz 2 gelegenen, Büroturm hat die Verwaltung der SWH ihren Sitz. Die SWH war ursprünglich Sondereigentümerin dieses Gebäudes, im Zuge der beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen verkaufte sie dieses jedoch in dem Jahr 2000, um fortan als zahlungskräftige Mieterin zur Verfügung zu stehen.

Im Jahr 2004 verließ eine Filiale der damaligen Saturn-Hansa Gruppe als letztes größeres Geschäft das IZH.

Im Juli 2006 wurden die Anteile der Firmengruppe Engel von der amerikanischen Carlyle Group übernommen, die zunächst den Umbau in leicht abgewandelter Form weiterführte. Die umfangreiche Sanierung unter anderem der Ladenpassage und der Mall wurde als „Linden-Park“ bezeichnet und sollte im dritten Quartal 2009 fertiggestellt werden. Zunächst wurden überwiegend (Teil-) Abrissarbeiten durchgeführt. Infolge mehrerer Konflikte, insbesondere auch mit der als Hauptfinanzier fungierenden Landesbank Berlin AG (im Folgenden: LBB), sowie der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise geriet die Carlyle Group in wirtschaftliche Schwierigkeiten und die einzelnen Eigentümergesellschaften verloren ihre Liquidität.

In der Folge wurden offene Handwerker- und Bauunternehmerrechnungen in Höhe von insgesamt circa € 19 Mio. nicht mehr bezahlt, was im Januar 2009 zu einem Baustopp führte. Im Frühjahr 2009 wurden auf Antrag der Eigentümergesellschaften über deren Vermögen Insolvenzverfahren eröffnet<sup>1</sup> und auf Antrag der LBB am 04.03.2009 die Zwangsverwaltung über deren Grundbesitz angeordnet<sup>2</sup>. Zeitgleich wurde aus Sicherheitsgründen das Parkhaus gesperrt.

Als Zwangsverwalter<sup>3</sup> bestellte das Amtsgericht Hannover in seiner Funktion als zuständiges Vollstreckungsgericht gemäß § 1 Abs. 1 ZVG Herrn Torsten Jaskulski, zunächst als Institutszwangsverwalter gemäß § 150a ZVG und seit dem 15.02.2013 als „gewöhnlichen“ Zwangsverwalter gemäß § 150 ZVG<sup>4</sup>.

## Baulicher Zustand

Nach wie vor befinden sich die ehemaligen Gewerbeflächen (Ladenlokale) in dem Zustand, der durch umfangreiche Abbrucharbeiten in den Jahren 2007/08 entstanden ist. Es handelt sich daher überwiegend um offene, nicht nutzbare Rohbauflächen. Die so genannte Mall in dem ersten Obergeschoss ist mit Bauzäunen abgesperrt, die angedachte Überdachung provisorisch und nur zum Teil hergestellt. Der Eingang in der Spinnereistraße 3 diente bisher nur als Personaleingang und als Anlieferzone für beispielsweise Büromaterial, wird zurzeit jedoch durch den Zwangsverwalter in Abstimmung mit dem Fachbereich Gebäudemanagement umgebaut. Der aktuelle Eingang zum Ihmeplatz 5 führt nach Abriss der Fußgängerbrücke über die Blumenauer Straße durch die ehemalige Anlieferzone zum IZH und ist zurzeit durch Bauzäune gesichert. Durch zwei Aufzüge, ein Treppenhaus sowie eine im Jahr 2011 errichtete, behelfsmäßige Gerüsttreppe können Besucher des am Ihmeplatz 5 gelegenen Dienstgebäudes die Eingangsebene erreichen. Mit Sperrholzwänden ist zudem der überwiegende Teil des Gebäudekomplexes im Bereich der Straßenebene gegen unbefugtes Betreten abgesperrt. In den schwerer und der Öffentlichkeit gar nicht zugänglichen südlichen Gebäudeabschnitten, auf dem Gelände des ehemaligen „Huma-Marktes“, finden sich zudem trotz regelmäßiger Streifengänge Hinterlassenschaften von Obdachlosen und andere starke Verschmutzungen, wie mehrere Zentimeter dicke, großflächige Ablagerungen von Taubenkot.

Sämtlicher der Zwangsverwaltung unterstellter Grundbesitz weist einen hohen Instandsetzungs- und Instandhaltungstau auf. Im Rahmen der anberaumten Zwangsversteigerungsverfahren für alle Objekte sind überwiegend in dem Jahr 2010 Verkehrswertgutachten erstellt worden, die den Instandsetzungs- und Instandhaltungstau wie folgt beziffern:

Gebäudebezeichnung und Postanschrift	Nutzer	Instandsetzungs- und haltungsstau in Euro	Verkehrswert in Euro
Parkhaus, Blumenauerstraße 4 und andere.	Teilweise SWH und LHH, Bewohner des IZH	2.500.000.-	2.700.000.-
Bürogebäude, Ihmeplatz 5 und Spinnereistraße 3.	Fachbereiche Jugend und Familie sowie Gebäudemanagement	15.000.000.-	12.024.000.-
Arkaden, Blumenauerstraße 4, sowie Ihmepassage 3-7.	Leer stehende Handelsflächen sowie Büroflächen der Fachbereiche Senioren und Jugend und Familie	37.225.000.-	11.600.000.-
Bürogebäude, Ihmeplatz 2.	SWH	15.000.000.-	16.814.000.-
172 Wohnungen, Ihmeplatz 1, 4, 8, Ihmepassage 1, 2, 8, 10, Spinnereistraße 1.	Verschiedene Wohnungsmieter, teilweiser Leerstand.	- nicht ermittelt, sondern pauschale Risikoabschläge in Ansatz gebracht (teilweise Wohnungen nicht besichtigt) -	6.502.400.-
<b>Gesamt</b>		69.725.000.- zzgl. Wohnungen	49.640.400.-



Diese Werte stellen ungefähre Schätzwerte dar, die auf der Hinzuziehung einer Reihe von pauschalen Ansätzen und Durchschnittswerten basieren, weshalb die zum Teil auf mehrere hundert Euro bezifferten Werte den falschen Eindruck einer vermeintlichen Genauigkeit vermitteln können. Aufgrund des Zeitablaufs seit der Erstellung der Wertgutachten und der Tatsache, dass die unsanierten Gebäudeteile für witterungsbedingte Schäden wie eindringende Feuchtigkeit oder Wasserschäden durch Leitungsbrüche besonders anfällig sind, ist zu erwarten, dass der aktuelle Instandsetzungs- und Instandhaltungsstau höher anzusetzen ist.

Im Hinblick auf das gesamte IZH, also nicht nur für die den Eigentümergesellschaften gehörenden Flächen, liegt keine substantiierte Schätzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände vor. Es gibt lediglich eine wenig detaillierte Kostenschätzung des Zwangsverwalters, die sich, seinem Amt entsprechend, allein auf die Kosten der dringlichsten Sanierungen beschränkt und damit nur einen Teil des gesamten Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus abbildet. Danach wären im Verlauf der nächsten zehn Jahre € 39,4 Mio. anzusetzen, wovon allein € 15 Mio. auf die Dächer des IZH entfallen, € 6 Mio. auf die Heizungsrohrleitungen, € 2 Mio. auf Pflasterarbeiten der das IZH umgebenden Wege (der Ihmeuferweg verläuft über dem Parkdeck 1 und aufgrund dessen schlechten Zustands tritt im Parkdeck Wasser ein), € 1,6 Mio. für die Sanierung des Fundaments, von Stützen und tragenden Wänden, € 1,2 Mio. für die Reparatur defekter Stahlbetondecken und -unterzüge und jeweils € 1 Mio. für Sprinkleranlagen, Aufnahme der Versorgungsanlagen in die Kanalisation sowie der Erneuerung technischer Maschinenanlagen. Inklusiv Risikozuschlag von 40 % und 19 % Umsatzsteuer ergäbe sich danach ein Gesamtbetrag von gut € 65,6 Mio.

#### Maßnahmen im Umfeld des Ihme-Zentrums

Um das Umfeld des IZH aufzuwerten und auch auf diese Weise einen Beitrag für eine positive Entwicklung des IZH zu leisten, hat die LHH in den vergangenen neun Jahren insgesamt knapp € 34 Mio. investiert, die *infra* Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH (im Folgenden: *infra*) rund € 4,3 Mio. sowie die SWH weitere € 0,6 Mio.

Der von der LHH aufgebrauchte Betrag setzt sich aus folgenden Beträgen für die nachfolgenden Einzelmaßnahmen zusammen:

- € 1,84 Mio. für den Umbau der am Schwarzen Bär gelegenen Straßenkreuzung in den Jahren 2005 bis 2007.
- € 700.000.- für den ersten Teil der Neugestaltung des Küchengartenplatzes – der Neugestaltung dessen Innenbereichs im Rahmen des Stadtplatzprogramms. Dieses Vorhaben wurde 2006 abgeschlossen.
- € 1,89 Mio. für den Umbau des Straßenbelags sowie der Fußwege in der Blumenauer Straße in dem Jahr 2007.

- € 118.000.- für den Abriss der zum Küchengarten führenden Fußgängerbrücke im Jahr 2008.
- € 1,2 Mio. für die Vollendung der Neugestaltung des Küchengartenplatzes nach Abriss der Fußgängerbrücke im Jahr 2008.
- € 27,3 Mio. für die Erneuerung der Benno-Ohnesorg-Brücke sowie für die Abgrabungen und die Neugestaltung des östlichen Ihmeufers auf Höhe des IZH in den Jahren 2008 bis 2012.

Der von der infra aufgewendete Betrag von € 4,3 Mio. entfiel auf die Neuerrichtung einer Stadtbahnhaltestelle am Schwarzen Bär im Jahr 2013. Die Aufwendungen der SWH in Höhe von € 0,6 Mio. wurden nötig, um im Jahr 2008 eine im IZH gelegene Trafostation zu verlegen, die andernfalls den von der Carlyle Group verfolgten Umbauplänen im Wege gestanden hätte.

Des Weiteren hatte sich die LHH im Rahmen des Programms „Stadtumbau-West“ um die Akquise von Fördermitteln für das IZH bemüht – zwischenzeitlich hatten so rund € 2,2 Mio. aus EFRE-Mitteln zur Herrichtung der um das IZH gelegenen Wege zur Verfügung gestanden. Da es nicht möglich gewesen war, mit den Eigentümern des IZH eine Einigung über die Mittelverwendung zu erzielen, konnten diese Fördermittel jedoch zu einem überwiegenden Teil nicht eingesetzt werden, weshalb sie – soweit sie überhaupt noch abrufbar waren – zu dem Umbauvorhaben des Klagesmarkts transferiert wurden. Für das Umfeld des IZH standen diese Mittel fortan nicht mehr zur Verfügung.

## Vermarktungsbemühungen

Nach Beginn der Zwangsverwaltung einigten sich die LBB und die Insolvenzverwalter zunächst auf ein kooperatives Vorgehen. So schlossen sie eine Verwertungsvereinbarung, die es ermöglichen sollte, die dem Zwangsverwaltungs- und Insolvenzbeschluss unterstehenden Flächen freihändig zu veräußern. Ferner schlossen die LBB, der Zwangsverwalter und die Hines Immobilien GmbH eine so genannte „Pre-Development-Vereinbarung“<sup>45</sup> und weitere Verwertungsvereinbarungen, mit denen die notwendigen Schritte für die Einleitung einer erfolgreichen Vermarktung eingeleitet werden sollten. Diese Vereinbarungen bilden die Grundlage für die über den Zeitraum vom Februar 2010 bis zum Ablauf 31.10.2013 entfalteten Vermarktungs- und Entwicklungsbemühungen der Hines Immobilien GmbH. Diese wurde durch die LBB mit der Entwicklung des IZH betraut, benötigte jedoch die Kooperation der Insolvenzverwalter, um etwaige Umgestaltungen in den Flächen verlässlich planen zu können. Ferner bildeten diese Vereinbarungen auch die Grundlage für die Erschaffung der am 18.01.2011 beurkundeten neuen Teilungserklärung, die aufgrund noch nicht erteilter Zustimmungen einiger Eigentümer noch nicht wirksam geworden ist.

Die LBB teilte mit, sich nach wie vor um Investoren zu bemühen, so habe sie die Maklergesellschaft Angermann Investment Advisory AG (im Folgenden: Angermann) beauftragt, das IZH an einen Interessenten zu vermitteln.

## 2 Die Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft

Das IZH stellt sowohl im Hinblick auf seine Größe von rund 285.000 m<sup>2</sup> BGF als auch auf seine Aufteilung in zu Büro- und Gewerbebezwecken sowie zu Wohnzwecken genutzte Flächen eine Ausnahmeerscheinung dar.

Ein grundsätzliches Problem ist, dass die bei der Errichtung des IZH gewählte Wohnungseigentümergeinschaftsstruktur schlecht geeignet ist, um Gebäudekomplexe dieser Größenordnung langfristig pragmatisch und wirtschaftlich nachhaltig bewirtschaften zu können.

Eine klassische Wohnungseigentümergeinschaftsstruktur ist auf überschaubare Wohn- oder gewerblich genutzte Gebäude ausgerichtet, in denen Willensbildungsprozesse deutlich leichter koordiniert und auch einstimmige Beschlüsse gefasst werden können. Wohnungseigentümergeinschaften sind dadurch gekennzeichnet, dass der umfasste Grundbesitz gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (im Folgenden: WEG) in drei unterschiedliche Kategorien von Eigentum aufgeteilt wird:

- a. Zu Wohnzwecken dienendes Wohnungseigentum, § 1 Abs.1 Alt. 1, Abs. 2 WEG;
- b. nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum, § 1 Abs. 1 Alt. 2, Abs. 3 WEG und
- c. gemeinschaftliches Eigentum, § 1 Abs. 5 WEG.

Als Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum wurde früher auch der Begriff des Raumeigentums verwendet, so auch in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (im Folgenden: GemO) vom 14.07.1971. Während diese beiden Eigentumsvarianten als Sondereigentum im Sinne des § 5 WEG charakterisiert sind, mit der Folge, dass der jeweilige Sondereigentümer gemäß § 13 Abs. 1 WEG soweit frei darüber verfügen kann, wie andere Wohnungs- oder Teileigentümer nicht beeinträchtigt werden oder die äußere Gestaltung des gesamten Gebäudes nicht verändert wird, können die Wohnungs- und Teileigentümer über die Veränderung gemeinschaftlichen Eigentums und die Neuordnung der Eigentumszuschnitte nur gemeinschaftlich entscheiden. Folgerichtig ist daher unter § 13 Abs. 1 GemO ausgeführt:

*„[...] Kein Raumeigentümer ist berechtigt, von sich aus Änderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmen, soweit ihm dieses Recht nicht in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich vorbehalten ist.“*

Für die Unterscheidung von Sonder- und gemeinschaftlichem Eigentum hat § 5 WEG grundsätzliche Bedeutung:

**„§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums**

*(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.*

*(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.*

*(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.*

*(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnitts zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.“*

Folglich sind sämtliche Bauteile, die von Bedeutung für den Bestand des gesamten Gebäudekomplexes sind, gemeinschaftliches Eigentum, wie etwa das Fundament und die Bodenplatte, Stützpfeiler, tragende Wände, wesentliche Aufzüge und Treppenhäuser sowie das Dach. Da der gesamte Komplex vom Schwarzen Bär bis zur Spinnereistraße auf einer Bodenplatte steht, sind sämtliche Raumeigentumseinheiten gleichsam von einem großen gemeinschaftlichen Eigentum eingerahmt.

Trägerin des gemeinschaftlichen Eigentums kann nur die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft sein; Träger der Sondereigentumseinheiten nur die jeweiligen Eigentümer selbst. Untergemeinschaften (siehe S. 15 f.) sind nicht sonder-eigentumsfähig und können allenfalls Begünstigte eines per Mehrheitsbeschluss nicht mehr abänderlich zugewiesenen Sondernutzungsrechts sein.

Im Hinblick auf Veränderungen gemeinschaftlichen Eigentums (und Sondereigentums in der Weise, dass andere Sondereigentümer beeinträchtigt werden oder die äußere Gestaltung des gesamten Komplexes verändert wird) muss differenziert werden zwischen der Veränderung der sachenrechtlichen Eigentumsverhältnisse, tatsächlichen baulichen Veränderungen und Änderungen der Gemeinschaftsordnung.

## Eigentumszuordnung

Die sachenrechtliche Eigentumszuordnung wird durch die Teilungserklärung bestimmt und durch Eintragung in das Grundbuch vollzogen und dokumentiert. Änderungen dieser Zuordnung bedürfen der Auflassung gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 BGB<sup>6</sup>. Folglich können einzelne Sondereigentumseinheiten zuzüglich des auf sie entfallenden Miteigentumsanteils gemäß § 6 WEG von den einzelnen Sondereigentümern veräußert werden. Wird jedoch der sachenrechtliche Eigentumszuschnitt der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft verändert, bedarf es der Auflassung jedes einzelnen Eigentümers und damit einer Einstimmigkeit. Daher ist es für eine Neuordnung des sachenrechtlichen Eigentumszuschnitts notwendig, die Teilungserklärung durch Zustimmung aller Eigentümer zu verändern. Faktisch hat deshalb ein Eigentümer einer am Ihmeufer 3 gelegenen Wohnung die Möglichkeit, die Neuordnung von im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden, an der Spinnereistraße befindlichen Flächen aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf seinen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum durch schlichte Nichtzustimmung zu unterbinden.

Da bei 543 Eigentümern (Stand 18.01.2011) einstimmige Entscheidungen kaum herbeigeführt werden können, fehlt der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft somit faktisch die Fähigkeit, strukturelle Mängel in der Eigentumszuordnung zu beseitigen. Hinzu kommt die Schwierigkeit, dass die Eigentumsverhältnisse insbesondere in den gewerblich zu nutzenden Bereichen sehr unübersichtlich sind. Dort sind Flächen, die entweder im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum der Eigentümergesellschaften stehen, gleich einem Flickenteppich zusammengefügt, was eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen zusätzlich erschwert.

## Bauliche Veränderungen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Veränderungen ist zunächst zu differenzieren, welche Art von Eigentum Gegenstand der Veränderung sein soll.

Sofern ausschließlich Sondereigentum verändert werden soll, kann ein Sondereigentümer grundsätzlich nach Belieben damit verfahren. Die Grenze seines Gestaltungsspielraums bilden jedoch §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG wonach den übrigen Sondereigentümern durch die Veränderung des Sondereigentums kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwachsen darf. Da Sondereigentumseinheiten regelmäßig mit tragenden Bauteilen von konstruktiver Bedeutung, die gemäß § 5 Abs. 2 WEG nur Gemeinschaftseigentum sein können – wie Wände oder Stützen –, untrennbar verbunden sind, bedeuten bauliche Veränderungen des Sondereigentums in der Regel auch Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum. Dies hat zur Folge, dass in der Praxis Sondereigentümer bei der Umgestaltung ihres Sondereigentums ebensolchen Grenzen unterworfen sind, wie sie es bei der Umgestaltung gemeinschaftlichen Eigentums wären. Gleiches gilt, sofern mit der Veränderung von Sondereigentum zwar keine Eingriffe in die Substanz des Gemein-

schaftseigentums einherginge, aber durch die Veränderung des Sondereigentums das äußere Erscheinungsbild des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums betroffen wäre. In dem IZH kommt hinzu, dass nach § 10 Abs. 1 GemO Veränderungen des Sondereigentums grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft bedürfen. Sofern der Verwalter seine Zustimmung verweigert, hat die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 10 Abs. 2 GemO in Verbindung mit § 4 Abs. 5 GemO über die beabsichtigte Veränderung des Sondereigentums im Beschlussweg zu entscheiden. Dies wiederum kann Anfechtungsklagen zur Konsequenz haben.

Im Hinblick auf die bauliche Veränderung gemeinschaftlichen Eigentums bildet § 22 Abs. 1 WEG die grundlegende Norm. Er lautet:

*„<sup>1</sup>Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. <sup>2</sup>Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.“*

Da eine Beeinträchtigung der Rechte eines Wohnungseigentümers bereits dann anzunehmen ist, wenn die baulichen Veränderungen ihn jedenfalls kostenmäßig treffen<sup>7</sup>, bedarf nach dem gesetzlichen Grundsatz faktisch beinahe jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums der Zustimmung aller Eigentümer. Davon ausgenommen sind solche Maßnahmen, die lediglich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Instandsetzung passieren, also nur den Status Quo erhalten oder den ursprünglich vorgesehenen Zustand wieder herstellen. § 22 Abs. 2 WEG erweitert diese Ausnahmen um die Möglichkeit, auch Modernisierungen und Anpassungen an den Stand der Technik ohne einstimmige Zustimmung aller Eigentümer im Beschlussweg durchzusetzen.

§ 22 Abs. 1 WEG ist abdingbar<sup>8</sup>, so dass es möglich ist, in der GemO Öffnungsklauseln zu vereinbaren. Dies ist auch in der GemO des IZH geschehen. So ist unter § 10 Abs. 4 GemO insoweit eine abweichende Regelung getroffen worden, als bauliche Veränderungen mit der Mehrheit von drei Vierteln aller Raumeigentümer, berechnet nach den in Spalte 7 der Anlage 1 zur GemO aufgeführten Stimmrechte (dem so genannten Objektprinzip), beschlossen werden können. Nach Anlage 1 der GemO entfallen auf die Eigentümergesellschaften rund 83 % der Stimmrechte.

Zu beachten ist, dass bauliche Veränderungen zu Veränderungen der sachenrechtlichen Eigentumslage führen können und Änderungen der sachenrechtlichen Eigentumslage zwangsläufig zu Änderungen des Grundbuchs führen. Durch die Änderungseintragungen in dem Grundbuch würden sodann die eigentumsrechtlichen Zuordnungen innerhalb des gesamten IZH verändert, was eine Änderung der Teilungserklärung samt Aufteilungsplan und mithin die Mitwirkung aller Eigentümer erforderte. So führte etwa



ein großflächiger Abriss der Einzelhandelsflächen, die den unten näher dargestellten kleinen Eigentümergeinschaften der Ordnungsziffern zwei bis elf zugeordnet werden können, zu einer Vernichtung von 4.241.186 Miteigentumsanteilen der insgesamt 10.000.000 Miteigentumsanteile, die das IZH insgesamt vorzuweisen hat. Dies löste die oben beschriebene Folge aus, wonach die Teilungserklärung mit dem Aufteilungsplan und der darin enthaltenen Zuordnung und Aufteilung der Miteigentumsanteile unrichtig würde. Die nach der Baumaßnahme tatsächlich gegebenen Verhältnisse stimmten dann nicht mehr mit der textlichen und numerischen Abbildung in Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan überein. Scheiterte dann der Versuch, die Zustimmung aller Eigentümer zu einer Anpassung der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan zu erhalten, bliebe nur der Weg einer Zustimmungsklage mit nicht vorhersehbarem Ausgang.

#### Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Mit der Teilungserklärung ist auch eine GemO verabschiedet worden. Während Gegenstand der Teilungserklärung die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist, betrifft die GemO die Ausgestaltung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer zueinander und untereinander. Die GemO ist gleichsam die „Verfassung“ der Wohnungseigentümergeinschaft. In ihr werden üblicher Weise Regelungen über Instandhaltungsverpflichtungen, bauliche Veränderungen, Vorkaufsrechte, Kostenverteilungen und die Verwalterbestellung innerhalb des von dem WEG vorgegebenen Rahmens getroffen. Die GemO kann nach § 29 Abs. 1 GemO durch in der Eigentümerversammlung zu fassenden Beschluss verändert werden. Für den Beschluss bedarf es eines Quorums von zwei Dritteln aller Raumeigentümer, berechnet nach der Größe der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsquoten (dem so genannten Wertprinzip). Berechnet nach der Größe der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsquoten verfügen die fünf Eigentümergesellschaften insgesamt über einen Anteil von gut 75 %.

Schließlich weist das IZH die Besonderheit auf, dass unterhalb der Ebene der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft, auch „große WEG“ genannt, gemäß § 5 GemO 23 kleine Eigentümergeinschaften (im Folgenden: kleine EG) gebildet worden sind, die sich überwiegend auf einzelne Wohn- oder Bürohäuser erstrecken. Diese kleinen EG halten eigene Eigentümerversammlungen ab, mit solchen Tagesordnungen, deren Beschlussthemen nur Belange der jeweiligen kleinen EG betreffen sollen. So ist danach etwa der Umgang mit jenen Räumen und Gebäudebestandteilen beschlussgegenständlich, die weder Sondereigentum eines einzelnen Wohn- oder Teileigentümers (hier besteht weder für kleine noch für die große Wohnungseigentümergeinschaft Beschlusskompetenz), noch für den gesamten Gebäudekomplex von Bedeutung sind. Dies können etwa Flure, Treppenhäuser, Strom-, Gas-, Daten-, Frisch- und Abwasserleitungen sein, die ausschließlich der Versorgung eines einzelnen Wohnhauses dienen. Diese Räume und Gebäudebestandteile stellen zwar gemeinschaftliches Eigentum dar, abweichend von der gesetzlichen Regel bedarf es aber für Entscheidungen über deren Umgestaltung oder Instandhaltung

keiner Beschlüsse der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft sondern lediglich der jeweils betroffenen kleinen EG, wobei die Kompetenzgrenzen zwischen den jeweiligen Beschlusskompetenzen der kleinen und der großen Eigentümergeinschaft erhebliche Probleme aufweisen. In dem Verhältnis kleiner EG zur großen Wohnungseigentümergeinschaft ist eine Vielzahl von rechtlichen Fragen ungeklärt. So haben etwa sämtliche Mitglieder der großen Wohnungseigentümergeinschaft Teilhabe- und Rederechte an den Versammlungen der kleinen EG. Sie sind ferner berechtigt, Beschlüsse der kleinen EG anzufechten. Bei einer unklaren Kompetenzabgrenzung zwischen kleinen EG und der großen Wohnungseigentümergeinschaft besteht darüber hinaus die Gefahr, dass sich widersprechende Beschlüsse gefasst werden, was die Unsicherheit im Hinblick auf drohende Beschlussanfechtungen erhöht. Schließlich wäre ein Beschluss einer kleinen EG, der ohne die notwendige Beschlusskompetenz gefasst worden ist, nichtig.

Während die Bildung kleiner EG also praktische Vorteile bietet, ergeben sich in rechtlicher Hinsicht dadurch zusätzliche komplexe Probleme.

### 3 Darstellung der möglichen Handlungsvarianten

Im Folgenden sollen drei Handlungsmöglichkeiten der LHH näher betrachtet werden: die LHH zieht sich zurück aus dem Ihme-Zentrum, die LHH erwirbt den zur Zwangsversteigerung anstehenden Komplex und – drittens – die LHH ist weiterhin (möglicherweise in höherem Maße) als Mieterin ansässig.

#### Ausganglage

Die LHH ist sowohl in einem bescheidenen Umfang Sondereigentümerin als auch in einem erheblichen Umfang Mieterin – und damit eine von zwei Ankermieterinnen – der im IZH befindlichen Flächen.

Die LHH ist Eigentümerin einer unter der Anschrift Ihmeplatz 8b befindlichen Kindertagesstätte von 498m<sup>2</sup> Größe. Daraus ergibt sich an Miteigentumsanteil der LHH an dem gesamten Gebäudekomplex von 0,24 %, sowie ein Anteil an der kleinen EG 19 von rund 5 %.

Darüber hinaus mietet die LHH zurzeit Flächen der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaften Ihme-Arkaden und Ihme-Bürohaus, der OHW Management GmbH und der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus von insgesamt 26.309,28 m<sup>2</sup> Größe. Hinzukommen 1.878,62 m<sup>2</sup>, die die LHH über eine Art „Untermietverhältnis“<sup>94</sup> unentgeltlich nutzt.

Den größten Teil machen mit 18.808,62 m<sup>2</sup> die von der OHW Management GmbH gemieteten Büroräume aus, die zu einer Sollmiete von € 7,22/m<sup>2</sup> gemietet werden, was einer vertraglich



geschuldete monatliche Nettomiete von rund € 135.805.- (zzgl. rund € 12.000.- Nebenkosten) entspricht, wobei die LHH aufgrund von Mängeln eine Mietminderung von 20% geltend macht. Diese Räume umfassen das gesamte am Ihmeplatz 5 befindliche Gebäude, das durch die Fachbereiche Gebäudemanagement sowie Jugend und Familie genutzt wird. Dieser Mietvertrag ist bis zum Ablauf des 31.12.2017 geschlossen.

Von der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden hat die LHH insgesamt 5.900,94 m<sup>2</sup> Mietflächen zu unterschiedlichen Zwecken gemietet, die sich in der Ihmepassage 3, 5 und 7 befinden, sich also der Blumenauer Straße entlang erstrecken. Diese Flächen werden überwiegend durch den Fachbereich Senioren genutzt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Mietflächen, Sollmieten und Vertragslaufzeiten:

- Mit einer Laufzeit bis zum Ablauf des 31.03.2022 insgesamt 4.877,55 m<sup>2</sup>, davon
  - 3.782,13 m<sup>2</sup> Büroflächen zu € 5,50/m<sup>2</sup>,
  - 785 m<sup>2</sup> Lagerflächen zu € 2,50/m<sup>2</sup>,
  - 90,73 m<sup>2</sup> Flächen eines Eingangsbereichs zu € 10/m<sup>2</sup>,
  - 219,69 m<sup>2</sup> Ladenflächen, kostenfrei;
- bis zum Ablauf des 31.07.2019 236,04 m<sup>2</sup> Lagerflächen zu € 3,50/m<sup>2</sup>;
- bis zum Ablauf des 31.12.2017 596,44 m<sup>2</sup> Lagerflächen zu € 3,50/m<sup>2</sup>;
- bis zum Ablauf des 31.03.2017 190,91 m<sup>2</sup> Lagerflächen zu € 3,50/m<sup>2</sup>.

Von der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Bürohaus hat die LHH 1.599,72 m<sup>2</sup> Büroflächen zu € 5,50/m<sup>2</sup> bis zum Ablauf des 31.03.2022 gemietet, die sich entlang der Blumenauer Straße erstrecken.

Für die 1.878,62 m<sup>2</sup> Flächen, die der LHH kostenfrei zur Verfügung stehen, unterhält die LHH ein Nutzungsverhältnis bis zum Ablauf des 31.12.2017. Dabei handelt es sich um Flächen, die von der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden und der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus der OHW Management GmbH überlassen worden waren, damit jene diese Flächen der LHH zur Verfügung stellen konnte. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Flächen:

- 1.577,87 m<sup>2</sup> Lagerflächen,
- 222,80 m<sup>2</sup>, in denen der dargestellte EDV-Knotenpunkt befindet,
- 66,52 m<sup>2</sup> für Fahrradstellplätze und
- 31,59 m<sup>2</sup>, denen kein konkreter Zweck zuzuordnen ist.

Die zweite große Ankermieterin im IZH, die SWH, ist bis zu dem Verkauf des am Ihmeplatz 2 befindlichen Bürogebäudes an die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG im Jahr 2000 Sondereigentümerin dieses Gebäudes gewesen. Seitdem ist sie nur noch Mieterin der in diesem Gebäude enthaltenen Flächen. Zu diesem Verkaufs- und Rückmietmodell hatte sich die SWH entschlossen, um den in dem Jahr 1996 begonnenen Revitalisierungsversuch für das IZH zu unterstützen. So ist es Absicht gewesen, für eine bessere Vermarktbarkeit des IZH insgesamt, mit der SWH neben der LHH gegenüber Investoren eine zweite große und solvente Ankermieterin vorweisen zu können.

Der aktuelle Mietvertrag der SWH umfasst Mietflächen von insgesamt 29.552 m<sup>2</sup> Größe, die überwiegend aus Büroflächen bestehen. Hinzu kommen 10.111 m<sup>2</sup> Stellplatzflächen für PKW. Aus diesem Vertrag schuldet die SWH eine Jahresnettosollmiete von € 2.841.180,51. Der Vertrag ist befristet bis zum Ablauf des 31.12.2021.

Mit Ablauf des Jahres 2015 hat die SWH erstmals die Möglichkeit, unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten von einem vertraglich eingeräumten, außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. In diesem Fall müsste sie jedoch einen Ausgleichsbetrag in Höhe von knapp € 4,5 Mio. (DM 8.800.000,00) zuzüglich Umsatzsteuer an die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Bürohaus zahlen. Von diesem außerordentlichen Kündigungsrecht kann die SWH auch jeweils mit Wirkung zum Ablauf der Jahre 2016 bis 2020 Gebrauch machen. Der in diesen Fällen zu zahlende, vertraglich ausbedungene Ausgleichsbetrag sinkt von Jahr zu Jahr – pro rata temporis – um knapp € 900.000.- (DM 1.760.000,00.-).

#### Variante 1: Auszug

Eine mögliche, der LHH offen stehende, Handlungsvariante wäre, jegliches Engagement in dem IZH zu beenden.

Wie bereits dargestellt, ist die LHH Sondereigentümerin einer am Ihmeplatz 8b befindlichen Kindertagesstätte, auf die insgesamt 0,24% Miteigentumsanteile des gesamten IZH entfallen. Ihrer Eigentümerposition könnte sich die LHH nur durch einen Verkauf an einen anderen Erwerber mit anschließender Auflassung und Eintragung in das Grundbuch entledigen, da eine schlichte Aufgabe von Sondereigentum (Dereliktion) gemäß § 928 BGB nach herrschender Meinung und Rechtsprechung nicht möglich ist<sup>10</sup>. Gemäß § 4 Abs. 2 GemO benötigte die LHH für die Veräußerung ihres Sondereigentums die Zustimmung des Verwalters, die dieser nach § 4 Abs. 4 GemO nur aus wichtigem Grund versagen kann – insbesondere dann, wenn der in Aussicht genommene Bewerber die mit seinem Sondereigentum verbundenen Pflichten, hier insbesondere die finanziellen Verpflichtungen, gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft nicht erfüllen wird.

Ferner unterhält die LHH insgesamt sechs Mietverträge zuzüglich sechs Nachtragsvereinbarungen in dem IZH über insgesamt 26.309,28 m<sup>2</sup> Mietfläche. Damit belegt die LHH im Wesentlichen

das gesamte am Ihmeplatz 5 gelegene Bürogebäude sowie weitere Büro- und Lagerflächen in der Ihmepassage 3-7. Besonders zu erwähnen sei auch an dieser Stelle nochmals der in dem Parkdeck untergebrachte EDV-Datenknoten der LHH. Wie ebenfalls bereits dargestellt, haben die unterschiedlichen Mietverträge verschiedene Vertragslaufzeiten. Während bei einem mit der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden abgeschlossenen Mietvertrag über 190,91 m<sup>2</sup> Lagerflächen die Vertragslaufzeit mit Ablauf des 31.03.2017 endet, läuft der größte Mietvertrag mit der OHW Management GmbH über 18.808,62 m<sup>2</sup> Bürofläche bis zum Ablauf des 31.12.2017, ebenso wie ein weiterer mit der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden geschlossener Mietvertrag über 596,44 m<sup>2</sup> Lagerflächen sowie das mit der OHW Management GmbH unterhaltene kostenlose Nutzungsverhältnis über Flächen von 1.878,62 m<sup>2</sup> Größe. Mit Ablauf des 31.07.2019 endet die Laufzeit eines mit der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden geschlossenen Mietvertrags über 236,04 m<sup>2</sup> Lagerflächen. Und schließlich endet der ebenfalls mit der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden geschlossene Mietvertrag über Büro- und Lagerflächen sowie besondere Flächen eines Eingangsbereichs von insgesamt 4.877,55 m<sup>2</sup> Größe mit Ablauf des 31.03.2022.

## Abwicklungsverfahren

Die einfachste Möglichkeit, diese Mietverhältnisse zu beenden, wäre, schlicht zum Ablauf ihrer Vertragslaufzeiten keine Verträge über Verlängerungen abzuschließen.

Seit Februar 2009 mindert die LHH jedoch aufgrund einer Vielzahl von Mängeln in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 die an die OHW Management GmbH zu entrichtende Miete um 20% und aufgrund der Mängel in dem an der Ihmepassage 3-7 gelegenen Gebäude die an die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden zu entrichtende Miete um 15%. In Anbetracht dieser Mängel wäre es auch denkbar, bei einem weiteren Ausbleiben einer Mängelbeseitigung die Mietverträge vorzeitig gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB außerordentlich zu kündigen. Hierfür müsste jedoch im Einzelfall begründet werden, dass die aufgetretenen Mängel eine gewisse Erheblichkeitsschwelle überschritten haben, was einen wertenden Abwägungsprozess voraussetzt. Deshalb birgt eine darauf gestützte außerordentliche Kündigung im Fall einer gerichtlichen Überprüfung stets ein gewisses Risiko. In folgenden Fällen hat die Rechtsprechung Mängel als so erheblich angesehen, dass sie zur außerordentlichen Kündigung berechtigen:

- erhebliche Erschwerung des Zugangs durch bevorstehende jahrelange Umbauarbeiten<sup>11</sup>;
- fortwährend wiederkehrender Eintritt von Feuchtigkeit in Mieträumen in einer solchen Intensität, dass die Verkehrssicherheit in den Mieträumen beeinträchtigt ist, verursacht durch nicht beseitigte Undichtigkeiten des Dachs<sup>12</sup>;

- mehrwöchiger Heizungsausfall während der Heizperiode November/Dezember<sup>13</sup>;
- Kakerlakenbefall<sup>14</sup>.

Für das Anmieten eines geeigneten Ersatzstandortes ist mit einem Vorlauf von circa eineinhalb Jahren zwischen dem Beginn erster Mietvertragsverhandlungen und der tatsächlichen Bereitstellung des Mietobjekts zu rechnen, da in der Regel vor einem Einzug der LHH in einem nicht unerheblichen Umfang renoviert und die Aufteilung des Mietobjekts üblicherweise durch Trockenbauwände neu zoniert werden muss. Sofern das anzumietende Gebäude aufwändig an die Anforderungen der LHH angepasst werden müsste, hätte dies eine vergaberechtliche Qualifikation des Anmietvorhabens als öffentlichen Bauauftrag im Sinne des Art. 1 lit. a Richtlinie 93/97 EG, § 99 Abs. 3 GWB zur Folge. In diesem Fall wäre das beabsichtigte Anmietvorhaben auszuschreiben, was den erforderlichen zeitlichen Vorlauf von eineinhalb auf zwei Jahre verlängerte. In Anbetracht des Endes der Vertragslaufzeit des mit der OHW Management GmbH abgeschlossenen Mietvertrags mit Ablauf des Jahres 2017, wäre daher jedenfalls im Hinblick auf die in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 untergebrachten Fachbereiche Jugend und Familie sowie Gebäudemanagement bis spätestens zum Ende des Jahres 2015 zu entscheiden, ob das IZH als Standort für städtische Fachbereiche aufgegeben werden soll.

Für die im IZH untergebrachten Fachbereiche Gebäudemanagement, Jugend und Familie sowie Senioren, können unterschiedliche Mietobjekte ausgewählt werden, da kein zwingender Arbeitszusammenhang zwischen den Fachbereichen besteht, der es erforderte, diese Fachbereiche in einem gemeinsam genutzten Mietobjekt unterzubringen. Dennoch sind bereits die Flächenbedarfe der einzelnen Fachbereiche aufgrund deren Größe so hoch, dass mit einer Ausschreibungspflicht der beabsichtigten Anmietvorhaben zu rechnen ist, im Hinblick auf den Fachbereich Jugend und Familie sogar europaweit. So beträgt der Flächenbedarf des Fachbereichs Senioren rund 1.000 m<sup>2</sup>, der des Fachbereichs Gebäudemanagement 7.000- 9.000 m<sup>2</sup> und der des Fachbereichs Jugend und Familie 8.000- 10.000 m<sup>2</sup>, jeweils abhängig von dem individuellen Flächenzuschnitt des zur Verfügung stehenden Gebäudes. Ferner ist die Anzahl der für Fachbereiche dieser Größe auf dem Stadtgebiet in Frage kommenden Mietobjekte stark begrenzt.

Zu Beginn eines Anmietungsverfahrens sind die räumlichen Anforderungen dezidiert zu beschreiben. Im Rahmen der von der LHH seit Jahren verfolgten Arrondierung von Verwaltungsstandorten ist dann in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob eine Anmietung in der Nähe größerer, bereits von der LHH genutzter Liegenschaften in Frage kommt oder ob eine gesamte Anmietung für alle betroffenen Fachbereiche an einem gemeinsamen Standort möglich ist. Aufgrund des umfangreichen Kundenverkehrs in den Fachbereichen Jugend und Familie sowie Senioren ist zudem jedenfalls bei diesen Fachbereichen eine gute

Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz unverzichtbar.

Schließlich müssten noch die Ratsgremien dem Abschluss jedes einzelnen Mietvertrags zustimmen.

Aufgrund des nicht unerheblichen zeitlichen Aufwandes für die Marktsondierung und das anschließende Verfahren bis zur tatsächlichen Bereitstellung eines Mietobjekts ist ein schrittweise durchgeführter Auszug aus dem IZH in Betracht zu ziehen.

Für eine Verlegung des in dem Untergeschoss des IZH, in den der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus gehörenden Flächen, untergebrachten EDV-Knotenpunkts sind umfangreiche Tiefbauarbeiten erforderlich. An diesem Netzknoten laufen mehrere Datenleitungen sternförmig zusammen, wobei die Leerrohre, in denen sich die Datenleitungen befinden, in dem IZH selbst verlegt sind. In den um das IZH herum gelegenen, öffentlichen Verkehrsflächen ist kein Platz mehr für die Leerrohre gewesen. Ferner ist in der unmittelbaren Umgebung des IZH auch kein für den Netzknoten geeigneter Ersatzstandort ersichtlich, so dass insgesamt für eine ordnungsgemäße Verlegung des Netzknotens ein Zeitrahmen von circa vier Jahren eingeplant werden muss.

## Kosten

Zu den Kosten ist Folgendes anzumerken: Aktuell werden am Markt bei langfristigen Mietverträgen im Bereich des Cityrings Nettomieten von rund € 10,50/m<sup>2</sup> Bürofläche gezahlt, im Stadtteil Linden rund € 9,00/m<sup>2</sup>. Bei neu abzuschließenden Mietverträgen ist die Vereinbarung von Wertsicherungsklauseln, seien sie in Form einer Anpassung der Miete an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex oder in Form von Staffelmieten, auch für die LHH im Regelfall nicht zu vermeiden. Bei neu abzuschließenden Mietverträgen ist durchschnittlich mit einer jährlichen Mietsteigerung von rund 1,5% zu rechnen. Hinzukommen Nebenkosten von im Durchschnitt € 2,50/m<sup>2</sup>.

Im IZH schuldet die LHH momentan für Büroflächen Sollmieten zwischen € 5,50/m<sup>2</sup> und € 7,22/m<sup>2</sup>, ohne Wertsicherungsklausel. Wie oben dargestellt, macht sie zusätzlich aufgrund vorhandener Mängel von ihrem Mietminderungsrecht Gebrauch. Die in dem IZH zu zahlenden Mieten sind daher vergleichsweise preisgünstig. Eine Aufgabe dieses Standortes führte daher zunächst zu höheren Mietkosten.

Um einen Beitrag für die geplante Revitalisierung des IZH zu leisten, verhandelte die LHH bereits mit dem Zwangsverwalter einen Anschlussmietvertrag über 20.091,11 m<sup>2</sup> Büroflächen zu einer Sollmiete von € 9,00/m<sup>2</sup> zuzüglich 3.610,13 m<sup>2</sup> Lagerflächen zu einer Sollmiete von € 3,00/m<sup>2</sup>, mithin insgesamt 23.701,24 m<sup>2</sup>, zuzüglich Nebenkosten von € 3,00/m<sup>2</sup>. Dieser Vertrag ist bereits seit Juli 2013 paraphiert, jedoch nicht unterschrieben. Ziele dieses Vertrags waren es, die mit der LHH bestehenden Mietverträge zusammenzufassen und eine vorzeitige langfristige Bindung der Ankermieterin LHH sicherzustellen, um das gesamte IZH für Investoren attraktiver zu machen. Der letztlich auf die

Teilungserklärung vom 18.01.2011 aufbauende Vertragsentwurf stellt die Wirksamkeit der getroffenen Vereinbarungen unter aufschiebende Bedingungen – erstens das Vorliegen einer Baugenehmigung für den Umbau der im Rohbauzustand befindlichen Flächen im Sockelbereich und zweitens die verbindliche Vermietung von mindestens 60 % der Einzelhandelsflächen. Zusätzlich sieht der Vertrag ein vertragliches Sonderkündigungsrecht der LHH für den Fall vor, dass die Sanierung des IZH nicht bis zum 30.09.2018 abgeschlossen und der Einzelhandelsbereich eröffnet ist. Der Vertrag sieht eine Laufzeit bis zum Ablauf des 30.09.2038 vor. Die Miete ist abhängig vom jeweiligen Modernisierungsstand und soll – nach Fertigstellung einer detailliert vereinbarten Sanierung durch den Eigentümer – erst ab dem 01.10.2018 in der Höhe der oben dargestellten Sollmieten zuzüglich einer der Verbraucherpreisindexsteigerung entsprechenden Anpassung festgesetzt werden.

Verhandlungen über einen Mietvertrag, der 6.259,38 m<sup>2</sup> Büroflächen zum Gegenstand hat, die für den Fachbereich Senioren vorgesehen gewesen sind, sind aufgrund unterschiedlicher Auffassungen über die Konditionen, zu denen der LHH ein Eingangsbereich hätte überlassen werden sollen, zunächst bis auf Weiteres gescheitert. Ebenso gescheitert zwischen Zwangsverwalter und SWH geführte Verhandlungen über eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung. Letztere scheiterten aufgrund unvereinbarer Vorstellungen über die Höhe der zu zahlenden Miete sowie den Umfang der von dem Investor durchzuführenden Gebäudesanierung.

Im Fall eines Auszugs aus dem IZH entstünden ferner Umzugs- und Möblierungskosten, die nach Schätzung des Fachbereichs Gebäudemanagements für die betroffenen Fachbereiche rund € 1,52 Mio. ausmachten. Diese Summe ist aus Erfahrungswerten gebildet. Im Rahmen der Arrondierung sind je Mitarbeiter durchschnittliche Möblierungskosten von € 2.564,00 und Umzugskosten von € 150,00 ermittelt worden. Hochgerechnet auf die jeweiligen Fachbereiche entstünden daher für den Fachbereich Jugend und Familie einmalige Kosten in Höhe von € 717.920,00 für die erforderliche Möbelbeschaffung und in Höhe von € 42.000,00 für den Umzug. Für den Fachbereich Gebäudemanagement beliefen sich die Möblierungskosten auf € 641.000,00 und die Umzugskosten auf € 37.500,00. Die für den Fachbereich Senioren geschätzten Möblierungskosten lägen bei € 76.920,00, die Umzugskosten bei € 4.500,00.

Hinzu kämen noch die Kosten für die Anbindung an das städtische EDV- und Telefonnetz. Deren Höhe ist zwar standortabhängig, man kann aber durchschnittlich mit rund € 300.000,- je Objekt in rechnen. Ob, und wenn ja in welcher Höhe, noch zusätzliche Kosten für die hausinterne Verkabelung der gemieteten Objekte zu berücksichtigen wären, hängt von dem technischen Standard der jeweils in Frage kommenden Mietobjekte ab und kann daher nicht pauschal beziffert werden.

Die im Eigentum der LHH stehende Kindertagesstätte kann nicht verlegt werden, weshalb insoweit keine Kosten anfielen.

Für die Verlegung des im Untergeschoss des IZH in den der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus gehörenden Flächen untergebrachten EDV-Knotenpunkts ist ein hoher sechsstelliger Betrag anzusetzen. Nähere Angaben lassen sich nur im Rahmen eines konkreteren Vorhabens prognostizieren.

## Folgen

Nach den zur Verfügung stehenden Wirtschaftsplänen waren für das Jahr 2013 für den gesamten Gebäudekomplex Betriebskosten in Höhe von € 6.035.147,05 veranschlagt. (2012 € 5.619.672,20; 2011 € 4.504.514,14). Tatsächlich angefallen sind laut den Verwaltungsabrechnungen im Jahr 2013 € 5.588.622,42 (2012 € 5.896.373,65; 2011 € 4.814.420,70). Diese Kosten setzen sich zusammen aus einer Vielzahl von Einzelkosten für Maßnahmen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherung des IZH erforderlich sind. Sie werden finanziert durch die von den Teil- und Wohnungseigentümern zu zahlenden Hausgelder. Die auf die unter dem Zwangsverwaltungsbeschluss befindlichen Eigentumseinheiten anfallenden Hausgelder werden von dem Zwangsverwalter bezahlt, der seine Einnahmen im Wesentlichen über die Mieteinnahmen aus den Ankermietverträgen mit der LHH und der SWH generiert. In der Summe handelt es sich dabei monatlich um folgende Hausgeldverpflichtungen der einzelnen Eigentümergesellschaften:

Arkaden	118.747,31 Euro
Bürohaus	48.306,69 Euro
OHW	21.869,88 Euro
Parkhaus	17.609,39 Euro
Wohnen	52.321,29 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>258.854,56 Euro</b>

Das entspricht in der Gesamtsumme Hausgeldzahlungen von € 3.106.254,72 im Jahr.

Sofern der Auszug von LHH und SWH den Leerstand der Mietflächen zur Folge hätte, entfielen die Mieteinnahmen, aus denen diese Hausgeldzahlungen entnommen werden könnten. Um dennoch weiterhin eine ordnungsgemäße Verwaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherung des IZH sicherstellen zu können, müsste der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft die verbliebenen Teil- und Wohnungseigentümer zunächst zur Zahlung von Sonderumlagen heranziehen<sup>15</sup> und dann, spätestens mit der Aufstellung eines Wirtschaftsplans für das auf den Auszug folgende Jahr, die auf die einzelnen Sondereigentümer entfallenden, regulär zu entrichtenden Hausgelder ihren Anteilen entsprechend erhöhen<sup>16</sup>. Es sei denn, es fände sich ein Erwerber der Gewerbeflächen, der in der Lage wäre, die auf die Gewerbeflächen entfallenden Hausgeldlasten zu übernehmen. Ein Ausfall der Hausgeldzahlungen für die Gewerbeflächen hätte daher einen



zeitnahen Anstieg der auf die übrigen Sondereigentümer entfallenden Hausgeldlasten auf mehr als das Doppelte des aktuellen Niveaus zur Folge. In Anbetracht der Berichte, wonach viele Kleineigentümer bereits jetzt erhebliche Schwierigkeiten hätten, die auf sie entfallenden Hausgeldanteile zu erbringen, was sich auch in den gehäuft auftretenden Hausgeldrückständen widerspiegelt, wäre daher mit einem Anstieg der Privatinsolvenzen unter den Sondereigentümern zu rechnen. Mit jedem zahlungsunfähig gewordenen Sondereigentümer stiege jedoch die weitere anteilige Mehrbelastung der verbliebenen, noch leistungsfähigen Sondereigentümer. Denn es begänne erneut die gleiche Prozedur: Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft müsste zunächst die noch leistungsfähigen Sondereigentümer zur Zahlung einer Sonderumlage heranziehen und dann mit der Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplans die auf die verbliebenen Eigentümer entfallenden Hausgeldzahlungen erhöhen. Auf diese Weise entstünde ein Prozess, in dem immer weniger Eigentümer immer höhere Hausgelder aufzubringen hätten, sofern sich nicht an Stelle der zahlungsunfähig gewordenen Sondereigentümer neue Erwerber finden ließen, die in Lage wären, die auf sie entfallenden Hausgeldlasten zu tragen. So entstünde eine Art Dominoeffekt, weil die einzelnen Sondereigentümer je nach individueller finanzieller Leistungsfähigkeit nach und nach wirtschaftlich „umfielen“. Langfristig wäre zu erwarten, dass allenfalls wohlhabende Eigentümer, wie institutionelle Kapitalanleger, zahlungsfähig blieben.

Im weiteren Verlauf könnten der sich weiter auftürmende Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau sowie der „Dominoeffekt“ dazu führen, dass der Wohnungseigentümergeinschaft keine für eine ordnungsgemäße Verwaltung des IZH benötigten Mittel zur Verfügung stehen und das IZH nicht mehr verkehrssicher zu betreten wäre. Bei einer Fortentwicklung dieses Zustands könnte die LHH als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 79 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 NBauO zunächst die Benutzung des IZH untersagen und in einem weiteren Schritt gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 79 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 NBauO den Abriss des IZH anordnen sowie für den Fall der Nichterfüllung dieser Anordnung gemäß §§ 64 Abs. 1, 66 Abs. 1 S. 1 NSOG die Ersatzvornahme androhen und in letzter Konsequenz vollstrecken.

## Variante 2: Übernahme des IZH

Eine im Vergleich zu der Beendigung jeglichen Engagements diametrale Vorgehensweise der LHH wäre, selbst oder durch eine Tochtergesellschaft das Sondereigentum und die damit verbundenen Miteigentumsanteile der Eigentümergeinschaften zu übernehmen und das IZH zu entwickeln.

Um diesen Ansatz einmal näher auszuführen, hat die LHH im März 2011 durch die GMP ein gestalterisches Konzept ausarbeiten lassen, das das Ende der handlungsgewerblichen Nutzung vorsieht, sowie einen Aufbruch der durch das massive Erscheinungsbild des IZH zwischen Linden und dem Ihmeufer entstehenden Riegelwirkung. Es sieht unterschiedliche Umbauvarianten vor, die



jedoch die Gemeinsamkeit aufweisen, dass vor allen Dingen die im Eigentum der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden stehenden Einzelhandelsflächen sowie die durch den Fachbereich Senioren genutzten Gebäude abgerissen werden und an deren Stelle eine offene Parklandschaft entstehen soll. Ferner sollen die von dem Straßenniveau bis unterhalb der Einkaufspassage gelegenen Geschosse entkernt werden, so dass durch die an dem Ihmeufer liegenden Wohngebäude verlaufende, dreigeschossige Durchgänge zwischen der Blumenauer Straße und dem Ihmeuferweg geschaffen werden. Auf Höhe der Ida-Arenhold-Brücke ist sogar eine vollständige Durchbrechung der sich entlang dem Ihmeufer erstreckenden Bebauung vorgesehen. Im Übrigen sollen die in Folge der Entkernung neu verfügbaren Flächen für Wohnungen und Büroräume hergerichtet werden.

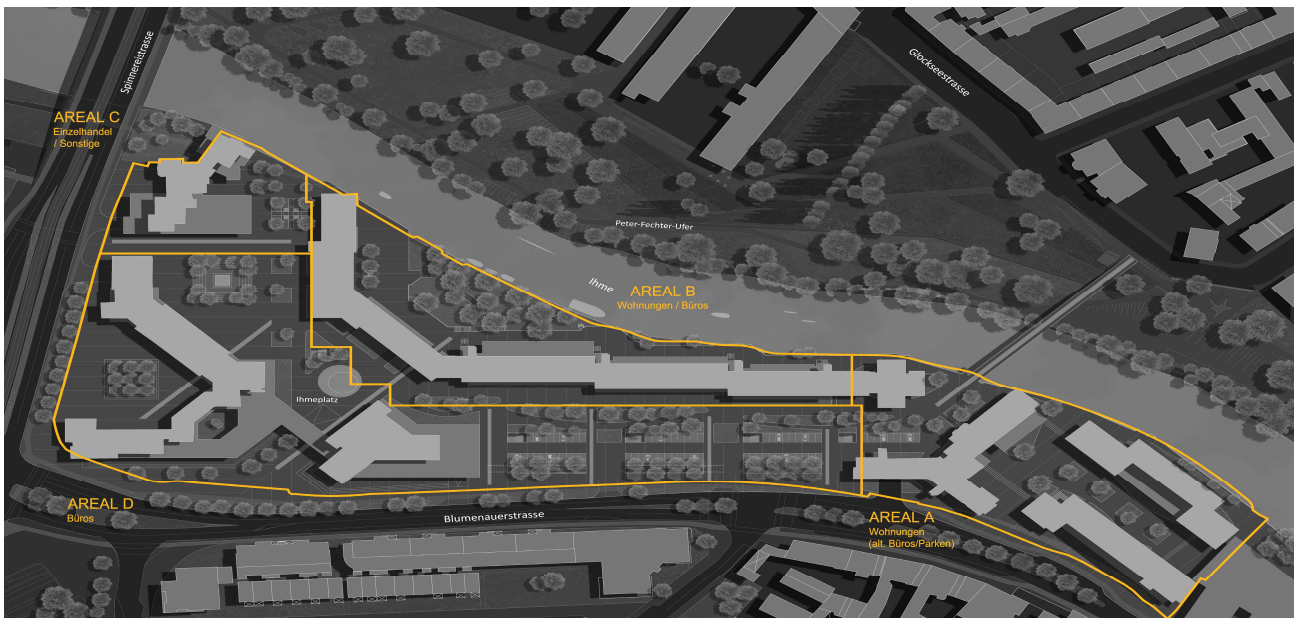


Schaubild 1: Entwurf **gmp** | Lageplan Teilung

Die erste Variante sieht eine Kernsanierung des zurzeit von der SWH genutzten, am Ihmeplatz 2 gelegenen Büroturms vor. Die dort angesiedelten Mitarbeiter der SWH müssten den Büroturm für die Dauer der Sanierungsarbeiten verlassen und nach Abschluss der Sanierung dort wieder einziehen. Das von den Fachbereichen Gebäudemanagement sowie Jugend und Familie genutzte, am Ihmeplatz 5 gelegene Bürogebäude bliebe bei der Umsetzung dieser Variante unangetastet.



Schaubild 2: Entwurf **gmp** | Haupteingang Energy-Turm

Die zweite Variante sieht an Stelle der Sanierung des vorhandenen durch die SWH genutzten Büroturms eine vollständige Neuerrichtung eines Verwaltungssitzes für die SWH an der Stelle vor, an der sich zurzeit noch die von den Fachbereichen Gebäudemanagement sowie Jugend und Familie genutzten Bürogebäude befinden. Der neue Verwaltungssitz soll aus drei, durch mehrstöckige Brücken miteinander verbundenen, mit Glasfassaden versehenen, Bürogebäuden, die jeweils einen rundlichen Grundriss aufweisen, bestehen. Das höchste dieser drei Gebäude soll 16 Stockwerke aufweisen, die anderen beiden Gebäude fünf und sechs Stockwerke. Dieser geplante Neubau erstreckte sich auch auf am Ihmeplatz 1 gelegene Flächen, die aktuell mit einem Appartementhaus bebaut sind, in dem sich insgesamt 174 Wohnungen befinden, von denen 84 Wohnungen Sondereigentum der IZH Wohnungsgesellschaft mbH sind, die restlichen Wohnungen jedoch unterschiedlichen Eigentümern gehören und somit nicht von dem Zwangsversteigerungsbeschluss umfasst sind. Nach Fertigstellung des Neubaus sieht diese Variante den Abriss des noch vorhandenen, von der SWH genutzten Büroturms vor. An dessen Stelle soll abschließend ein Kundenzentrum der SWH errichtet werden, das durch eine Überdachung baulich mit dem zu errichtenden fünfstöckigen Gebäudeteil des geplanten Verwaltungssitzes verbunden wäre.



Schaubild 3: Entwurf **gmp** | Platzperspektive Energy-Turm

Die Umsetzung beider Planungsvarianten bedeutete nicht nur eine grundlegende Umgestaltung der Ausrichtung und des öffentlich wahrnehmbaren Erscheinungsbilds des IZH, sondern sie führte auch durch den großflächigen Abriss der Einzelhandelsflächen zu einer Vernichtung einer großen Anzahl von Miteigentumsanteilen, was die Unrichtigkeit der Teilungserklärung zur Folge hätte. Ferner wäre auch in den neu zu bebauenden Flächen die unübersichtliche, flickenteppichartige Eigentumszuordnung nicht überwunden. Für eine rechtsichere und ordnungsgemäße Umsetzung dieses Plans wäre daher eine völlig neue Teilungserklärung notwendig.

Für einen privaten Investor wäre eine neue Teilungserklärung auch aus dem Grund unverzichtbar, da er in seinem Eigentum stehende, zusammenhängende Sondereigentumseinheiten benötigte, um beleihbare Grundstücke für die Besicherung aufzunehmenden Fremdkapitals zur Verfügung zu haben. Grundstücksflächen, die dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind, wären für den Investor nicht belastbar.

Im Rahmen des laufenden Betriebs des nach der Umplanung umgestalteten IZH stellte sich darüber hinaus die weitere Schwierigkeit, dass auf Basis des aktuell gültigen Kostenverteilungsschlüssels von den den kleinen EG zwei bis elf zugeordneten Einzelhandelsflächen, die für den Abriss vorgesehenen sind, Hausgeldanteile in Höhe von rund € 1.5 Mio. im Jahr zu erwirtschaften wären. Da die fortlaufende Erwirtschaftung solcher Beträge durch eine Park-



fläche nicht möglich und auch die Zuordnung von Hausgeldlasten in dieser Höhe zu den als Park genutzten Flächen sachlich nicht zu rechtfertigen wäre, müsste der aktuelle Kostenverteilungsschlüssel, der seine Grundlage in § 18 Abs. 1 GemO hat, geändert werden. Wie bereits dargestellt (S. 14 f.), wäre hierfür ein mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller Raumeigentümer (berechnet nach der Größe der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsquoten) getroffener Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung notwendig.

Für einen Investor, der vorhat ausschließlich Eigenkapital einzusetzen oder sonst über eine Möglichkeit verfügt, die für den Umbau des IZH notwendigen Beträge auch ohne die Beleihung von Grundeigentum aufzubringen, bietet sich jedenfalls theoretisch der dargestellte Weg an, bauliche Veränderungen allein auf der Grundlage von Umbaubeschlüssen durchzusetzen, die die Wohnungseigentümerversammlung mit der Mehrheit von drei Vierteln aller Raumeigentümer (berechnet nach den in Spalte 7 der Anlage 1 zur GemO aufgeführten Stimmrechte) getroffen hat. Im Hinblick auf die hohe Hausgeldverpflichtung wäre dieser Investor jedoch denselben Schwierigkeiten ausgesetzt, die eine Änderung GemO unausweichlich machen. Langfristig müsste dieser Investor auch eine Änderung der Teilungserklärung herbeiführen, um die Teilungserklärung an die durch den Umbau geschaffenen tatsächlichen Verhältnisse anzupassen und in den Bereichen der ehemaligen Einzelhandelsflächen für eine klare und übersichtliche Eigentumszuordnung zu sorgen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wäre auch dieser Investor auf die Zustimmung aller Wohnungseigentümer angewiesen.

## Abwicklungsverfahren

Gemäß § 11 Abs. 1 WEG ist eine Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich unauflösbar. Die einzige Möglichkeit, die im IZH bestehende Wohnungseigentümergeinschaft aufzulösen, besteht daher darin, sämtliche Sondereigentumseinheiten und die damit verbundenen Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum in einer Hand zu vereinen. Erst dann erhielte ein Eigentümer dieser nunmehr auflösbaren Wohnungseigentümergeinschaft das Maß an baulicher Gestaltungsfreiheit, das sonst jedem gewöhnlichen Grundstückseigentümer im Rahmen des bauordnungsrechtlich Erlaubten zur Verfügung steht.

Ein Kauf aller Sondereigentumseinheiten des IZH ist allerdings kaum realisierbar, weil dies die Erreichbarkeit und Verkaufsbereitschaft jedes einzelnen der 543 Eigentümer (Stand 18.01.2011) voraussetzt.

## Möglichkeiten des Erwerbs

Im Hinblick auf den Grundbesitz der Eigentümergesellschaften sind grundsätzlich zwei Erwerbswege denkbar: Ein freihändiger Kauf oder eine Ersteigerung im Wege des zweiten Zwangsversteigerungstermins<sup>17</sup>, soweit der Grundbesitz unter dem Beschlag der Zwangsversteigerung steht. Es gibt ein paar Sondereigentumseinheiten, die sich im Eigentum der IZH

Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden befinden, die nicht unter dem Beschlag der Zwangsverwaltung stehen. Nach Angaben des Zwangsverwalters hat die LBB bereits einen Kaufpreis für diese Flächen an die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden bezahlt. Da die LBB jedoch im weiteren Verlauf das Interesse an einem Erwerb dieser Flächen verloren habe, habe bislang durch die IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden noch keine Auflassung erklärt werden können.

Ein freihändiger Kauf des Grundbesitzes der Eigentümergesellschaften dürfte indes mittlerweile nicht mehr möglich sein. Mit den der LHH in der Zeit vom 11. bis 17.03.2014 zugegangenen Briefen haben die Insolvenzverwalter mitgeteilt, die oben (S. 9) näher dargestellte Verwertungsvereinbarung gekündigt und die Freigabe des Grundbesitzes erklärt zu haben. In der Folge dürften nicht mehr die Insolvenzverwalter sondern an deren Stelle allein die Geschäftsführer der Eigentümergesellschaften über deren Grundbesitz verfügen. Konkret bedeutete dies, dass nach der Freigabe gemäß §§ 145 ff. HGB die gesellschaftsrechtliche Liquidation des gesamten Vermögens der Eigentümergesellschaften folgen müsste. Das heißt, sofern in den Gesellschaftsverträgen der Eigentümergesellschaften keine abweichenden Regelungen getroffen worden sind, würden bei der IZH Wohnungsgesellschaft mbH und der OHW Management GmbH die alten Geschäftsführer und bei der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden, der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Bürohaus und der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus die Geschäftsführer der jeweiligen Komplementär-GmbH zur Liquidation verpflichtet und damit wieder zur Verfügung über den Grundbesitz berechtigt<sup>18</sup>. Sollten diese unerreichbar sein, könnten bei den Kommanditgesellschaften notfalls auch die Kommanditisten für ein Veräußerungsgeschäft herangezogen werden<sup>19</sup>. Diese Personen zu erreichen, dürfte bereits schwierig genug sein. Ferner wäre es erforderlich, sich mit diesen Personen über einen Kaufpreis zu einigen, was diesen Weg als praktisch nicht realisierbar erscheinen lässt.

Obendrein hätte ein freihändiger Erwerb des Grundbesitzes der Eigentümergesellschaften den Nachteil, dass dieser Grundbesitz mit sämtlichen in den Grundbüchern eingetragenen Lasten erworben werden würde. Zwar gäbe es gegebenenfalls die Möglichkeit, sich mit den dinglich gesicherten Gläubigern, insbesondere der LBB, über Löschungen der zu deren Gunsten bestellten Grundschulden zu einigen, doch wäre auch der hierfür zu entrichtende Geldbetrag Gegenstand von Verhandlungen, was eine sichere Prognose über die anzubietende Höhe dieses Betrags ausschließt.

Der Erwerb der unter dem Beschlag der Zwangsversteigerungen stehenden Flächen im Zuge des zweiten Zwangsversteigerungstermins bedeutete hingegen deren lastenfreien Erwerb. Zunächst würde damit aber nur das Eigentum

der Eigentümergesellschaften erworben, soweit es unter den Zwangsversteigerungsbeschluss fällt. Wie vorstehend dargestellt, verfügen die Eigentümergesellschaften insgesamt über etwa 75 % der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des IZH, auf die nach dem Objektprinzip etwa 83 % der Stimmanteile entfallen, die dann – abzüglich der auf die nicht dem Zwangsversteigerungsbeschluss unterstehenden Flächen entfallenden Anteile und Stimmrechte – dem Erwerber zustünden.

All dies macht deutlich, dass eine Auflösung der Wohnungseigentümergeinschaft unter einem vollständigen Erwerb sämtlicher Eigentumseinheiten des IZH tatsächlich kaum realisierbar ist und in jedem Fall einen hohen finanziellen Aufwand bedeutete, dessen Umfang nicht beziffert werden kann.

Übernahme auf Grundlage der  
aktuell gültigen Teilungserklärung

Wie bereits dargestellt, besteht keine Möglichkeit, die sachenrechtliche Eigentumsordnung in den gewerblich genutzten Bereichen des IZH ohne die einstimmige Zustimmung aller Gemeinschaftseigentümer zu verändern. Dass die Vereinigung aller Eigentumsanteile in einer Hand – und damit die Auflösung der Wohnungseigentümergeinschaft – keine realistische Option darstellt, ist in dem vorangehenden Abschnitt beschrieben. Die einzig mögliche Grundlage für bauliche Umgestaltungen bilden daher Beschlüsse, zu deren Einzelheiten auf das bereits Ausgeführte (S. 12 f.) verwiesen wird. Die einzigen baulichen Umgestaltungen, die sich unter vergleichbar geringen rechtlichen Problemen auf Basis der gültigen Teilungserklärung umsetzen ließen, wären die für den Umbau des handelsgewerblichen Teils des IZH zu einem Einkaufszentrum notwendigen, so wie sie in dem Entwurf zur Erschaffung des Linden-Park vorgesehen sind, an dessen Umsetzung die Carlyle Group gescheitert ist.

Übernahme auf Grundlage  
der neuen Teilungserklärung

Die am 18.01.2011 beurkundete Teilungserklärung, für deren Wirksamkeit noch die Zustimmung von gut 5 % der Wohnungseigentümer fehlt, sieht die Umgestaltung der ursprünglich handelsgewerblich genutzten Flächen des IZH zu wirtschaftlich besser nutzbaren Flächen vor, ohne jedoch von der Einzelhandelsnutzung insgesamt abzusehen. So ist vorgesehen, die Eigentumszuschnitte insbesondere in den der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden gehörenden Flächen zusammenzufassen und neu zu ordnen, so dass zwei große, einheitliche und besser vermarktbar Sondereigentumsgewerbeflächen mit den Bezeichnungen G01 und G02 von insgesamt gut 21.000 m<sup>2</sup> Größe entstehen. Um die flickenteppichartige Eigentumsstruktur zu vereinheitlichen, ist jedoch der Verlust von zurzeit zwischen den Sondereigentumseinheiten der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden liegenden Flächen gemeinschaftlichen Eigentums unvermeidbar.

Des Weiteren ist nach lit. C Ziffer 1 dieser Teilungserklärung auch eine Neufassung der Gemeinschaftsordnung vorgesehen. In diesem Zug verlöre auch die aktuelle Kostenverteilungsregelung nach Ziffer 18.1 GemO ihre Geltung, nach der – vereinfacht dargestellt – bisher die gewerblichen Eigentümer die Kosten für die Unterhaltung, Veränderung, Erneuerung oder Instandsetzung der Anlagen und Einrichtungen, die allen Gemeinschaftseigentümern zu dienen bestimmt sind, entweder allein oder jedenfalls weit überwiegend zu tragen haben. Die geplante Änderung dieser Kostenverteilungsregelung belastete zwar die Wohnungseigentümer stärker, jedoch nur in einem moderaten Umfang, und letztlich stellte die Änderung eine Anpassung an übliche Kostenverteilungsschlüssel dar. Ferner würde dadurch ein weiteres wesentliches Hindernis, das dem Engagement eines potentiellen Investors im Wege steht, deutlich verringert.

Mit Geltung dieser neuen Gemeinschaftsordnung bestünde auch erstmals ein lückenloses Regelwerk für das gesamte IZH, auf dessen Grundlage eine rechtssichere Verwaltung gewährleistet werden könnte. Denn nach Ziffer 18.2 der am 18.01.2011 beurkundeten Teilungserklärung verlören alle vor dem 01.07.2007 beschlossenen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ihre Gültigkeit mit Ausnahme dezidiert in einer Anlage F zur Teilungserklärung aufgeführter Beschlüsse.

Schließlich könnten gemäß Ziffer 6.1 der neuen Gemeinschaftsordnung grundsätzlich bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, mit einfacher Mehrheit der Gemeinschaftseigentümer beschlossen werden, sofern sie nicht die Eigenart der Wohnanlage änderten oder durch die Maßnahme Raumeigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt würden. Eine solche Regelung im Zuge der Neufassung einer Gemeinschaftsordnung zu treffen; ist zulässig, auch wenn damit Eingriffe in die und Veränderungen der baulichen Substanz des Gemeinschaftseigentums einhergehen<sup>20</sup>.

Zusammengefasst ermöglichte die am 18.01.2011 beurkundete Teilungserklärung daher sowohl ein sinnvolles Vermarkten der vorhandenen Flächen als auch größere Spielräume für bauliche Umgestaltungen. Da sie jedoch nach wie vor auf die Errichtung großflächiger Einzelhandelsflächen abzielt, wären grundsätzliche Änderungen des Charakters des gesamten IZH (wie etwa die im Auftrag der LHH entwickelte Planung mit einer radikalen Verkleinerung der bebauten Flächen sowie dem beinahe vollständigen Verzicht auf Einzelhandelsflächen) mit dieser Teilungserklärung nicht zu vereinbaren. Für eine vollständige Übernahme des IZH und die anschließende Neugestaltung bestünden daher im wesentlichen dieselben Probleme wie bei einer Operation auf Basis der aktuell gültigen Teilungserklärung.

Auch wenn mit einer einstimmigen Zustimmung aller Eigentümer zu der am 18.01.2011 beurkundeten Teilungserklärung weder eine vollständige Übernahme des IZH durch die LHH noch ein Umbau in der nach der GMP-Planung vorgesehenen Weise erleichtert würde, hat sowohl die LHH als auch die LBB in der Vergangenheit

immer wieder die Frage beschäftigt, ob jene Eigentümer, die beharrlich ihre Zustimmung zu dieser Teilungserklärung verweigern, zur Abgabe ihrer Zustimmung notfalls durch Gerichtsurteil gezwungen werden könnten. Der Hintergrund ist, dass sich sowohl LBB als auch LHH durch die oben benannten Vorteile der am 18.01.2011 beurkundeten Teilungserklärung gegenüber der aktuell gültigen Teilungserklärung eine höhere Wahrscheinlichkeit versprochen haben, dass sich ein an einer großflächigen Revitalisierung der Einzelhandelsflächen interessierter Investor ernsthaft und nachhaltig engagiert. Vor diesem Hintergrund soll diese Frage an dieser Stelle knapp erörtert werden. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass nicht allein die der LHH bekannten 14 Eigentümer, die ihre Zustimmung verweigern, all jene Eigentümer ausmachen, deren Zustimmung es für eine Wirksamkeit der „neuen“ Teilungserklärung bedürfte. Problematisch ist darüber hinaus eine Eigentümergruppe, die sich faktisch jeglicher Ansprachemöglichkeit durch die LHH entzieht. Gemeint sind damit über Makler oder sonstige Mittelsmänner operierende ausländische, überwiegend aus Russland stammende, Anleger, die in den Jahren 2012 und 2013 offenbar relativ wahllos Wohnungen in dem IZH als Kapitalanlage erworben haben. Mangels Wirksamkeit hat die „neue“ Teilungserklärung noch nicht in das Grundbuch der Wohnungseigentümergeinschaft eingetragen werden können. Dies hat zur Folge, dass sich ein neuer Erwerber einer Eigentumseinheit nicht automatisch dieser Teilungserklärung unterwirft, sondern stets dieser Teilungserklärung zustimmen muss. Bei den vorstehend beschriebenen Verkaufsgeschäften bleibt eine solche Zustimmung regelmäßig aus. Daher steigt mittlerweile die Anzahl derjenigen Eigentümer, deren Zustimmung für eine Wirksamkeit der „neuen“ Teilungserklärung fehlt, wieder an, auch wenn in dem laufenden Jahr der überwiegende Anteil der Wohnungskäufer aus dem Inland stammt.

Das wesentliche rechtliche Problem, das einem Zwang zur Zustimmung oder vielmehr der Ersetzung der Zustimmung durch eine Zustimmungsfiktion mittels rechtskräftigem Urteil gemäß § 894 ZPO im Wege steht, ist, dass die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum letztlich eine Enteignung bedeutet, für die eine spezialgesetzliche Grundlage fehlt. Die einzig zur Verfügung stehende Grundlage, um einen einklagbaren Anspruch auf Abgabe einer Zustimmung zu einer geänderten Teilungserklärung zu begründen, stellt § 242 BGB dar, eine Wertungsnorm und Generalklausel über Treu und Glauben voll unbestimmter Rechtsbegriffe. § 242 BGB lautet:

*„Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.“*

Die Einzigartigkeit des IZH im Hinblick auf seine Größe und rechtliche Struktur bedingt es, dass es in Ermangelung vergleichbarer Fälle keine unproblematisch anwendbare Rechtsprechung gibt. Am ehesten könnten hier noch die Beschlüsse des Landgerichts Hannover und des



Oberlandesgerichts Celle über das so genannte Bredero-Hochhaus herangezogen werden<sup>21</sup>.

In dem diesen Beschlüssen zugrunde liegenden Fall wurden die Wohnungseigentümer des Bredero-Hochhauses infolge ihrer Zustimmung zu der Änderung einer Teilungserklärung von Sanierungskosten in Höhe von insgesamt € 1,5 Mio. befreit und hatten sonst faktisch keine Nachteile zu erleiden. Der durch die Änderung der Teilungserklärung eintretende allein rechtliche Verlust von Anteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum wurde durch die Eintragung dinglicher Wegerechte in den betroffenen Gemeinschaftseigentumsflächen kompensiert, so dass abgesehen von dem Verlust einer förmlichen Rechtsposition in sehr geringem Umfang die Zustimmung der Wohnungseigentümer zu der Änderung der Teilungserklärung nur vorteilhaft gewesen ist. Sowohl das Landgericht Hannover als auch das Oberlandesgericht Celle haben in diesem Fall die Weigerungen zweier Wohnungseigentümer, der Änderung zuzustimmen, als rechtsmissbräuchlich charakterisiert und diese gemäß § 242 BGB zur Zustimmung zu der neuen Teilungserklärung trotz einhergehenden Verlusts von Anteilen am gemeinschaftlichen Eigentum verurteilt.

Die in diesen Beschlüssen verfolgte Argumentation lässt sich jedoch nicht auf die im IZH vorherrschende Situation übertragen. In dem IZH lässt sich nicht so konkret und substantiiert darlegen, worin der Vorteil der Wohnungseigentümer bei einer Zustimmung zu der am 18.01.2011 beurkundeten Teilungserklärung läge. Denn das schlagkräftigste Argument im Fall des IZH bleibt, dass mit Gültigkeit der „neuen“ Teilungserklärung eher mit der Bereitschaft eines Investors gerechnet werden könne, sich ernsthaft zu engagieren. In dem Bredero-Hochhaus war ein Investor, der bereits verbindliche Sanierungszusagen gemacht hatte, bereits vor Ort. Allein die vage Prognose einer möglichen Besserung der Gesamtumstände infolge eines potentiell wahrscheinlicheren Engagements eines Investors genügt nicht, um die Zustimmung zu einer Enteignung von Miteigentumsanteilen, die einen Eingriff in den Kernbereich des Miteigentums der sich weigernden Sondereigentümer darstellte, auf Basis der Generalklausel des § 242 BGB erzwingen zu können. In dem IZH käme ferner hinzu, dass – wie im vorangehenden Abschnitt dargestellt – der zurzeit gültige Kostenverteilungsschlüssel gemäß § 18 Abs. 1 GemO, der sich auf die laufenden Hausgeldlasten der Wohnungseigentümer zulasten der Sondereigentümer der für Gewerbe- und Büro Zwecke genutzten Flächen sehr günstig auswirkt, zu Ungunsten der Wohnungseigentümer geändert werden würde. Mit der Wirksamkeit der „neuen“ Teilungserklärung träten für die Wohnungseigentümer daher greifbare wirtschaftliche Nachteile ein. Anders als in den vorzitierten Beschlüssen des Landgerichts Hannover und des Oberlandesgerichts Celle ließe sich im Fall des IZH daher nicht argumentieren, mit der „neuen“ Teilungserklärung verlören die Wohnungseigentümer lediglich eine förmliche Rechtsposition.

## Neufassung einer Teilungserklärung

Um eine Umgestaltung in Form der nach der GMP-Planung vorgesehenen Sanierungsvariante umsetzen zu können, wäre im Vorfeld die Verabschiedung einer vollständigen Neufassung einer Teilungserklärung der beste Weg. Im Rahmen dieser Teilungserklärung müsste die sachenrechtliche Eigentumszuordnung insbesondere in den Bereichen, in denen sich die Flächen der Eigentümergesellschaften befinden, neu strukturiert werden. Unter Auflösung der großen Wohnungseigentümergeinschaft müsste das IZH darin in vertikaler Richtung bis auf den Boden in einzelne unabhängige Teilbereiche gegliedert werden, wenigstens in die nach der GMP-Planung gebildeten Areale A, B, C und D (siehe Schaubild 1, S. 24). Dabei wäre auch auf eine weitest mögliche Trennung der gewerblich genutzten Teile von den zu Wohnzwecken genutzten Teilen des IZH hinzuwirken, um zweierlei Effekte zu vermeiden: Die Übernahme des Risikos für einen Fehlschlag (handels-) gewerblicher Entwicklungen in dem IZH durch die bislang weitgehend intakte Gemeinschaft der (im Wortsinn) Wohnungseigentümer. Die von den gewerblich genutzten Flächen ausgehende Quersubventionierung der Wohnungsnutzung durch die überproportionale Belastung Sondereigentümer gewerblich genutzter Flächen mit den Kosten der laufenden Instandhaltung, die insbesondere auf etwas bescheidener dimensionierte Einzelhandelsaktivitäten eine erdrosselnde Wirkung ausübt.

Während die notwendige vertikale Aufteilung nach unseren Informationen bereits aus statischen Gründen nicht machbar wäre – das IZH soll auf einer einheitlichen Bodenplatte stehen und auf die Unterlagen über die Statik haben wir ebenso wie GMP keinen Zugriff – wäre nach den Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Bemühen um einstimmige Zustimmungen zu der am 18.01.2011 verabschiedeten Teilungserklärung mit dem erheblichen Widerstand einiger Wohnungseigentümer gegen eine vollständige Neufassung einer Teilungserklärung zu rechnen, weil diese voraussichtlich nicht die Vorteile des bislang vorherrschenden Quersubventionierungssystems missen werden möchten.

## Kosten

Die Kosten einer Übernahme variieren abhängig von der Wahl des Übernahmewegs und den im Anschluss an eine Übernahme geplanten Umgestaltungsvorhaben.

## Erwerb und Sanierung

Während die Kosten eines freihändigen Ankaufs grundsätzlich frei verhandelbar sind, erhält im Rahmen der Zwangsversteigerung der Meistbietende den Zuschlag. Da die Zwangsversteigerung betreibende LBB über das von ihr beauftragte Maklerunternehmen Angermann per E-Mail vom 10.09.2014 bereits im Vorfeld des zweiten Zwangsversteigerungstermins jene Darlehensrückzahlungsforderungen zum Kauf angeboten hat, aus denen sie die Zwangsversteigerung betreibt, bietet sich für die LHH ferner der Weg, sich vor dem zweiten Zwangsversteigerungstermin mit der LBB über den Erwerb Darlehensrückzahlungsforderungen zu einigen und die Zwangsversteigerung im eigenen Namen weiterzubetreiben. Auf

diese Weise wäre es auch im Rahmen einer Zwangsversteigerung möglich, sich mit der LBB faktisch über einen Preis für den Erwerb der unter dem Zwangsversteigerungsbeschluss befindlichen Flächen zu einigen, denn in dem Moment, in dem das Zwangsversteigerungsverfahren im Namen der LHH betrieben würde, könnte sie beinahe völlig risikolos Gebote abgeben, da der im Rahmen der Zwangsversteigerung erzielte Erlös an die LHH zur Befriedigung der nunmehr der LHH gehörenden Darlehensrückzahlungsforderungen ausgekehrt würde. Nach Angaben der LBB beträgt der Wert der Darlehensforderungen, aus denen die Zwangsversteigerung betrieben wird, noch rund € 90 Millionen. Diese Forderungen dürften jedoch mittlerweile weitgehend abgeschrieben sein.

Zusätzlich wären bei einem Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung die Kosten für die Rechte zu berücksichtigen, die den zugunsten der LBB bestellten Grundschulden gegenüber gemäß § 10 ff. ZVG vorrangig sind und somit nach § 44 Abs. 1 ZVG in das geringste Gebot fallen. Im Rahmen des ersten Zwangsversteigerungstermins vom 05.08.2014 hat das Amtsgericht Hannover beschlossen, für die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte gemäß § 51 Abs. 2 ZVG zweimal € 500.000,00 festzusetzen<sup>22</sup>. Neben diesen Beträgen werden in das geringste Gebot geschätzte Grundsteuerrückstände in Höhe von voraussichtlich € 902.250,66 Euro fallen, so dass das geringste Gebot gut € 1,9 Mio. zuzüglich der Kosten für das Zwangsversteigerungsverfahren betragen wird. Diese Summe bildet die Mindestsumme, die in dem zweiten Termin geboten werden muss, um den Zuschlag zu erhalten.

Ferner wäre auch bei einem Erwerb im Zuge der Zwangsversteigerung gemäß § 8 Abs. 1 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG fünf Prozent Grunderwerbssteuer zu zahlen, wobei das Meistgebot (mindestens € 1,9 Mio.) die Bemessungsgrundlage bildet.

Wenn weder die LHH noch eine ihrer Tochtergesellschaften für sämtliche im Zusammenhang mit einer Übernahme der Sondereigentums- und Miteigentumsanteile der Eigentümergemeinschaften bestehenden Risiken mit ihrem jeweiligen Kernhaushalt haften soll, wären schließlich noch die Kosten für die Gründung einer Projektgesellschaft zu berücksichtigen, wie notarielle Gründungskosten und die Kosten für die Eintragung ins Handelsregister. Ferner müsste diese Gesellschaft mit den für die Übernahme und den geplanten Umbau notwendigen Mitteln ausgestattet werden, was nach den unten näher dargelegten Berechnungen über den Zeitraum von 30 Jahren den fortlaufenden Ausgleich einer jährlichen Liquiditätslücke (negativer Cash-Flow) von im Mittel

- rund € -9,1 Mio. bis rund € -10,1 Mio. in der Variante I (Komplett-Variante, teuerster Fall bei Umsetzung der städtischen GMP-Planung bei Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 sowie in dem kompletten Parkhaus, Baukosten von knapp € 288 Mio. inklusive 40 % Risikozuschlag);

- rund € -3,7 Mio. bis rund € -4,6 Mio. in der Variante II (Basis-Variante, Fallbetrachtung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der EY bei Umsetzung der GMP-Planung ohne Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 sowie in dem kompletten Parkhaus, Baukosten von gut € 176 Mio. ohne Risikozuschlag);
- rund € -3,2 bis rund € -4,0 Mio. in der Variante III (Spar-Variante, günstigster Fall unter Kürzungen des in der GMP-Planung vorgesehenen Leistungsumfangs bei Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 sowie in dem kompletten Parkhaus, Baukosten von knapp € 167 Mio. ohne Risikozuschlag);
- rund € -6,9 Mio. bis € -7,8 Mio. in der Variante IV (wie Spar-Variante III nur mit Berücksichtigung eines Risikozuschlags von 40 %, Baukosten von knapp € 234 Mio. inklusive 40 % Risikozuschlag);

erforderlich machte.

Auf Veranlassung der LHH haben die GBH und die SWH die EY beauftragt zu ermitteln, unter welchen Prämissen der LHH oder einer gegebenenfalls noch zu gründenden Tochtergesellschaft eine Übernahme der den Eigentümergesellschaften im IZH gehörenden Flächen sowie deren Umgestaltung gemäß der GMP-Planung möglich wäre.

Die gutachterliche Stellungnahme EYs basiert auf einer über einen Zeitraum von 30 Jahren angelegten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die dem notwendigen Investitionsaufwand und den erforderlichen Betriebskosten potentiell erwartbare Einnahmen gegenüber stellt. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung operiert in einem ersten Schritt mit so genannten Basiswerten, die sie in einem zweiten Schritt einer Sensitivitätsanalyse unterzieht. Auf Grundlage der Basiswerte rechnet EY mit jährlichen liquiditätswirksamen Fehlbeträgen, die sich im Mittel zwischen rund € -3,7 Mio. bis rund € -4,6 Mio. bewegen und sich über die dreißigjährige Betrachtungsdauer auf insgesamt rund € -106,8 Mio. aufsummieren. In dieser Summe ist der in dem dreißigsten Jahr nach dem Erwerb angenommene Objektverkauf ausgeklammert. Diese Summe macht einen Barwert von rund € - 77,5 Mio. aus<sup>23</sup>. Unter der Annahme mehrerer Prämissen im Hinblick auf die Auslastung der Mietflächen, die zu erzielenden Mieten, einen zu zahlenden Kaufpreis von null Euro sowie insbesondere einen nach Ablauf von 30 Jahren zu erzielenden Verkaufserlös für die LHH in Höhe von rund € 103,4 Mio. gelangt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Zugrundelegung der Basiswerte zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der GMP-Planung zu einem negativen Kapitalwert, das heißt unter Inkaufnahme von Verlusten, von rund € - 27,7 Mio. möglich ist. Ferner führt EY aus, dass dieser negative Kapitalwert durch einen anfänglichen Zuschuss in Höhe von € 13,0 Mio. unter Berücksichtigung von Zinsen und Zinseszinsen ausgeglichen werden könnte.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird jedoch deutlich, dass der ermittelte Kapitalwert sehr sensibel auf Veränderungen der den Basisannahmen zugrunde gelegten Parameter reagiert. So führte etwa eine Steigerung des zugrunde gelegten Diskontierungszinses von 2,47 % auf 2,96 % bei einer gleichzeitigen Erhöhung des Finanzierungszinses von 3,60 % auf 4,32 % zu einer Verschlechterung des Kapitalwerts von rund € -27,7 Mio. auf rund € -46,3 Mio. Würden an Stelle der prognostizierten Mieten für Büroflächen von € 9,90/m<sup>2</sup> und für Wohnflächen von € 7,75/m<sup>2</sup> um 20% geringere Mieten erzielt, verschlechterte sich der Kapitalwert auf rund € -47,3 Mio. Die gravierendste Änderung ginge aber mit einer Veränderung der Baukosten einher. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung führt EY aus, dass bei umfangreichen Umbauarbeiten in Bestandsbauten mit Baukostenschwankungen von 30- 40 % gerechnet werden müsse. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse ist weiter ausgeführt, dass eine Erhöhung der Baukosten um 40 % zu einer Verschlechterung des Kapitalwerts auf rund € -106,6 Mio. führte.

Aus diesen und den nachfolgend aufgeführten Gründen sind die in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Variante II) auf Grundlage der Basiswerte getroffenen Prognosen nur bedingt geeignet, um eine Aussage über die tatsächliche Umsetzbarkeit der GMP-Planung zu treffen. Daher ist ergänzend auf Folgendes hinzuweisen:

1. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ermittelt EY auf Grundlage der durch GMP gelieferten Zahlen einen Baukostenbasiswert von gut € 176,4 Mio. Bei einem derart umfangreichen Bauvorhaben in dem IZH müsste vor dem Hintergrund der unbekannteren Statik und den gleichzeitig bekannten (GMP jedoch bisher nicht bekannten) Altlasten, die in der Ausarbeitung GMPs keine Berücksichtigung finden – exemplarisch seien die in dem gesamten Gebäude verwendeten Asbestdämmungen sowie die in der Vergangenheit im so genannten Basement des IZH betriebene Tankstelle benannt – bei den Baukosten wenigstens ein Risikozuschlag von 40 % angesetzt werden. Unter Berücksichtigung dieses Zuschlags stiegen die Baukosten auf knapp € 247 Mio. an.
2. Die GMP-Planung stellt eine Teilplanung dar. Folglich sind dort keine Sanierungen des am Ihmeplatz 5 gelegenen Bürogebäudes vorgesehen. Auch für das Parkhaus sind – je nach beabsichtigter Umbauvariante – zwar Umbauten vorgesehen, der dort vorherrschende flächendeckende Instandhaltungsstau wird jedoch nicht berücksichtigt. Da es nicht Aufgabe EYs gewesen ist, die von GMP entwickelten Umbauvarianten zu plausibilisieren, findet der das Parkhaus betreffende Sanierungsstau keine Berücksichtigung. Den das Bürohaus am Ihmeplatz 5 betreffenden Instandhaltungsstau berücksichtigt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung insoweit, als für die jährlich erforderlichen Instandhaltungskosten € 7,50/m<sup>2</sup> verschlagt werden an Stelle von € 5,00/m<sup>2</sup>, die bei neu errichteten oder kernsanierten Bürogebäuden anzusetzen wären. In

dem vorliegenden Fall kann mit dieser Betrachtungsweise kein tragbares Ergebnis abgebildet werden. Da sich das am Ihmeplatz 5 liegende Bürohaus in einem baulich sehr schlechten Zustand befindet, deutlich schlechter als der Zustand des von der SWH genutzten Bürogebäudes am Ihmeplatz 2, erscheint eine zeitnahe Sanierung als unausweichlich. Wie bereits dargestellt, wird der Instandhaltungsrückstau dieses Gebäudes in dem 2010 erstellten Verkehrswertgutachten mit rund € 15 Mio. beziffert. In Anlehnung an die bei dem statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindizes für Instandhaltungsarbeiten<sup>24</sup> kann daher angenommen werden, dass zu dem jetzigen Zeitpunkt für die notwendigen Instandsetzungsarbeiten eine um rund 12 % erhöhte Summe anzusetzen wäre, mithin € 16,8 Mio. Unter Hinzuziehung des zu empfehlenden Risikozuschlags von 40 % wären daher zu den Baukosten allein für die Sanierung des am Ihmeplatz 5 befindlichen Bürohauses gut € 23,5 Mio. (rund € 35 Mio. inklusive 25 % Baunebenkosten<sup>25</sup> und 19 % Umsatzsteuer) zu addieren. Für das Parkhaus kämen bei Beibehaltung derselben Vorgehensweise weitere € 3,9 Mio. (rund € 5,8 Mio. inklusive Baunebenkosten und Umsatzsteuer) hinzu.

3. Die der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zugrunde gelegte Erwartung, im dreißigsten Jahr nach Beginn des Umbaus könnten die umgestalteten Areale für einen Kaufpreis von rund € 103,4 Mio. veräußert werden, erscheint zu optimistisch. Nach Angaben EYs basiert diese Erlöserwartung auf einem Kaufpreis, wie er für dreißigjährige, ordnungsgemäß instandgehaltene Bürogebäude erwartet werden kann. Aufgrund der von GMP vorgesehenen Kernsanierung sei der am Ihmeplatz 2 befindliche Büroturm nach Abschluss der Sanierung wie ein Neubau zu betrachten. Es erscheint dennoch nicht realistisch, dass in 30 Jahren ein privater Investor tatsächlich bereit sein sollte, an die LHH oder deren Projektgesellschaft für das zurzeit noch den Eigentümergesellschaften gehörende Eigentum einen Kaufpreis in Höhe von € 103,4 Mio. zu zahlen. Dies gilt insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass nicht absehbar ist, wie sich auch in den nächsten 30 Jahren die mangelhafte eigentumsrechtliche Struktur des IZH grundlegend zum Besseren ändern sollte. Ferner ist zu bedenken, dass in der Vergangenheit selbst solche Investoren wie die Carlyle Group, die fest mit einer lukrativen Vermarktung großflächiger Einzelhandelsbereiche gerechnet haben, die nach der GMP-Planung gar nicht mehr vorgesehen sind, bei Abgabe ihres Kaufangebots von rund € 54 Mio. nicht einmal bereit gewesen sind, deutlich mehr als die Hälfte des von EY erwarteten Kaufpreises anzubieten.
4. Wie bereits oben dargestellt, entstünde der LHH oder einer gegründeten Tochtergesellschaft auch dann permanent ein jährlicher Liquiditätsfehlbetrag (negativer Cash-Flow).



Diese Fehlbeträge bilden sich heraus, weil die erwarteten, im Wesentlichen aus Mieteinnahmen zu erzielenden, Erträge hinter den für eine annuitätische Finanzierung der jeweils prognostizierten Baukosten sowie den für Instandhaltungs-, Verwaltungs- und sonstigen nicht umlegbaren Betriebskosten notwendigen Aufwänden zurückbleiben. Kurz: Der Aufwand übersteigt die Erträge.

- a) In der Variante I, die einen Umbau sowie eine Sanierung des am Ihmeplatz 5 befindlichen Bürohauses sowie des Parkhauses vorsieht, zuzüglich Risikozuschlägen, Baunebenkosten und Umsatzsteuer wäre insgesamt ein Betrag von knapp € 288 Mio. aufzubringen. Dieser Darlehensbetrag wäre bei Anlegung eines Nominalzinses von 3,6 % nach Abschluss einer dreijährigen Bauphase über 27 Jahre mit einer jährlichen Zins- und Tilgungsleistung von circa € 16,2 Mio. zu bedienen. Hinzu kämen jährliche Aufwendungen für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Betriebskosten in Höhe von gut € 1,3 Mio. Diesem Betrag stünden erwartbare Erlöse in Höhe von knapp € 7,5 Mio. gegenüber.
- b) In der in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Annahme der Basiswerte zugrunde liegenden Variante II wären Baukosten in Höhe von € 176,4 Mio. mit einer jährlichen Annuität von knapp € 10 Mio. zu bedienen. Auch hier kämen jährliche Aufwendungen für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Betriebskosten in Höhe von gut € 1,3 Mio. hinzu. Diesem Betrag stünden erwartbare Erlöse von rund € 6,6 Mio. gegenüber. In dieser Rechenvariante sind keine Risikozuschläge enthalten.
- c) In der günstigsten Variante, der Spar-Variante III, müsste von den dargestellten Umbauplänen weitgehend abgewichen werden. Nach der durch GMP übermittelten Aufstellung sind allein für die Sanierung des am Ihmeplatz 2 gelegenen Büroturms knapp € 43 Mio. zuzüglich 25 % Baunebenkosten und 19 % Umsatzsteuer – mithin rund € 64 Mio. vorgesehen. Da in dem für das Zwangsversteigerungsverfahren erstellen Verkehrswertgutachten auch für diesen Büroturm ein Instandhaltungsrückstau von € 15 Mio. (indexiert mit 12 % zzgl. 25 % Baunebenkosten und 19 % Umsatzsteuer rund € 25 Mio.) angesetzt ist, erscheint das durch GMP geplante Vorhaben sehr aufwändig. Vor diesem Hintergrund ist eine Alternativbetrachtung aufgestellt worden, die an Stelle der aufwändigen Sanierung des am Ihmeplatz 2 befindlichen Büroturms lediglich dessen Instandsetzung vorsieht und ferner die notwendigen Sanierungen des am Ihmeplatz 5

befindlichen Bürohauses sowie des gesamten Parkhauses miteinbezieht. Im Übrigen wird nicht von dem GMP-Plan abgewichen. In diesem Fall entstünden Baukosten in Höhe von knapp € 167 Mio.

- d) Die Variante IV ist mit der Spar-Variante III identisch. Hier ist jedoch ein auf die Baukosten aufzuschlagender Risikozuschlag von 40 % zu berücksichtigen, was die Baukosten auf knapp € 234 Mio. ansteigen lässt.
5. Um diese Liquiditätsfehlbeträge darstellen zu können, müsste eine Projektgesellschaft durch die LHH mit den erforderlichen Mitteln ausgestattet werden. Bei Vorlage des negativen Cash-Flow wäre jedenfalls nicht zu erwarten, dass sich die Projektgesellschaft die notwendigen Mittel am Kapitalmarkt beschaffen kann, erst recht nicht zu kommunalkreditähnlichen Bedingungen.

#### Kostenrisiken

Neben den dargestellten Kosten, die die LHH oder eine gegründete Projektgesellschaft im Fall der Übernahme bei Umsetzung der GMP-Planung (in der durch GMP vorgesehenen Weise oder mit einem gekürzten Leistungsumfang) zu tragen hätte, kämen im Fall einer Übernahme des Eigentums der Eigentümergesellschaften weitere Kosten und Kostenrisiken auf den Übernehmenden hinzu, die unabhängig davon entstehen, ob der Übernehmende die dargestellten umfangreichen baulichen Veränderungen veranlasst oder nicht.

Hier wären zunächst die auf Basis des baulichen Status Quo anfallenden laufenden Kosten der Bewirtschaftung des gesamten IZH zu benennen. Wie bereits dargestellt, betragen die nach dem letzten vorliegenden Wirtschaftsplan, dem für das Jahr 2013, für die Bewirtschaftung des gesamten IZH anfallenden jährlichen Betriebskosten € 6.035.147,05. Diese Betriebskosten unterliegen offenbar einer steigenden Tendenz, denn laut den vorliegenden Wirtschaftsplänen haben die Betriebskosten im Jahr 2012 € 5.619.672,20 betragen, im Jahr 2011 € 4.504.514,14. Von den im Jahr 2013 angefallenen Betriebskosten haben die Eigentümergesellschaften einen Anteil von € 3.106.254,72 durch Zahlung von Hausgeldern tragen müssen, mithin mehr als die Hälfte der Betriebskosten des gesamten IZH. Diese Verpflichtung ginge auf den Erwerber der unter der Zwangsversteigerung befindlichen Flächen über. Da nach einer Umsetzung der GMP-Planung die komplette ehemalige Einkaufspassage abgerissen wäre und die übrigen, sich aktuell im Rohbauzustand befindenden Flächen wiederhergestellt wären, reduzierten sich auch die auf den Erwerber entfallenden jährlichen Betriebskostenanteile. Wir gehen nach überschlägigen Berechnungen von deutlich reduzierten Betriebskosten in Höhe von rund € 1,3 Mio. jährlich aus, die bereits in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung EYs berücksichtigt sind. Dies setzt jedoch voraus, dass es gelingt, den aktuell geltenden Kostenverteilungsschlüssel in eine sachgerechte Fassung zu ändern.



Ein erhebliches Risiko stellt auch der das gesamte IZH betreffende Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau dar. Wie bereits dargestellt, liegt für das gesamte IZH keine substantiierte Schätzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände vor. Allein die den Eigentümergesellschaften gehörenden Flächen, die unter dem Zwangsversteigerungsbeschluss stehen, sind zu Zwecken der Zwangsversteigerung begutachtet worden, um im Jahr 2010 zitierten Verkehrswertgutachten erstellen zu können, die den Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau mit € 69.725.000.- (ohne Baunebenkosten und Risikozuschläge) beziffern.

Nach den Schätzungen des Zwangsverwalters müssten allein für die im gesamten IZH anfallenden dringlichsten Sanierungen € 39,4 Mio. eingeplant werden, um wenigstens die Verkehrssicherheit und die ordnungsgemäße Nutzbarkeit des IZH sicherstellen zu können. Die gesamten Instandhaltungsrückstände wären mit diesen auf das absolut Notwendige begrenzten Maßnahmen nicht zu beseitigen. Zuzüglich des zu empfehlenden Risikozuschlags von 40 % und 19 % Umsatzsteuer ergäbe sich danach ein Gesamtbetrag von gut € 65,6 Mio. Diesen Betrag hätte zwar der Erwerber der unter der Zwangsversteigerung befindlichen Flächen nicht allein zu tragen, aufgrund des in § 18 Abs. 1 GemO vorgesehenen Kostenverteilungsschlüssels entfielen auf den Erwerber aber der größte Anteil davon. Wie hoch dieser Anteil genau wäre, lässt sich bei dem aktuellen Informationsstand nicht berechnen, weil sich im Hinblick auf die einzelnen Positionen, etwa die Sanierung von Wasserleitungen, nicht genau ermessen lässt, inwieweit die Kostentragungspflicht auf die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft entfielen – dann trüfe den Erwerber ein Kostenanteil von 83 % – oder inwieweit die jeweils betroffenen kleinen EG in der Kostentragungspflicht stünden. Ferner wäre zu berücksichtigen, dass der Erwerber für einige Maßnahmen, wie etwa für die Sanierung der maroden Wege und des Parkhausdachs, die vollständigen Kosten allein zu tragen hätte. Aus diesem Grund lässt sich nur grob abschätzen, dass dem Erwerber ein zusätzliches Kostenrisiko in Höhe von mindestens € 50 Mio. drohte.

Diesen Kosten und Kostenrisiken könnten auch nicht ohne weiteres die auf Basis des baulichen Status Quo aus den Flächen der Eigentümergesellschaften erzielten Mieteinnahmen entgegengestellt werden, die der Vollständigkeit halber nachfolgend dargestellt werden. Nach den Unterlagen des Zwangsverwalters werden aus den Mietflächen der drei Eigentümergesellschaften, in denen LHH und SWH Flächen mieten, folgende Jahresnettosollmieten erzielt:

- € 593.624,52 aus den der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden gehörenden Flächen;
- € 1.629.660,84 aus den der OHW Management GmbH gehörenden Flächen;

- € 2.841.180,51 aus den der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Bürohaus gehörenden Flächen;
- mithin insgesamt € 5.064.465,87

Die aus den der IZH Wohnungsgesellschaft mbH und den der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus gehörenden Flächen zu erwirtschaftenden Erträge sind vernachlässigbar.

Im Falle einer Übernahme und einer daran anschließenden baulichen Veränderung der übernommenen Flächen wären diese Mieteinnahmen ein unverzichtbarer Bestandteil der für die Bedienung der Annuität erforderlichen Finanzierung.

#### Ergebnis der wirtschaftlichen Betrachtung

Die Übernahmevarianten, die keinen den Baukosten hinzuzuschlagenden Risikozuschlag von 40 % einkalkulieren, erscheinen unrealistisch. Da es nicht tragbar wäre, im Rahmen eines groß angelegten Umbaus die in dem am Ihmeplatz 5 gelegenen Bürogebäude sowie in dem Parkhaus bestehenden Sanierungsstaus unberücksichtigt zu lassen, kämen letztlich – wenn sich die LHH für einen Umbau entscheidet – nur zwei Umbauvarianten in Betracht:

- Die rund € 288 Mio. teure Komplett-Variante I, die eine Umsetzung der GMP-Planung vorsieht und damit die aufwändige Neugestaltung des durch die SWH genutzten Büroturms. Diese Variante verursachte unter der Prämisse, dass die zurzeit unter dem Zwangsversteigerungsbeschluss befindlichen Flächen nach Ablauf von 30 Jahren für knapp € 136,8 Mio. verkauft werden können, voraussichtlich einen negativen Kapitalwert von rund € -119,8 Mio. und bedingte voraussichtlich einen jährlich auszugleichenden Liquiditätsfehlbetrag von im Mittel rund € -9,1 Mio. bis rund € -10,1 Mio.
- Die rund € 234 Mio. teure Variante IV, die als Spar-Variante anstatt der Neugestaltung des durch die SWH genutzten Büroturms lediglich die Beseitigung des dort vorhandenen Sanierungsstaus, aber im Übrigen eine Umsetzung der GMP-Planung vorsieht. Diese Variante verursachte unter der Prämisse, dass die zurzeit unter dem Zwangsverwaltungsbeschluss befindlichen Flächen nach Ablauf von 30 Jahren für gut € 103 Mio. verkauft werden können, voraussichtlich einen negativen Kapitalwert von € -98,5 Mio. und bedingte voraussichtlich einen jährlich auszugleichenden Liquiditätsfehlbetrag von im Mittel € -6,9 Mio. bis € -7,8 Mio.

Um den Betrag für die erforderlichen Investitionen zu senken, wäre es denkbar, zunächst von einem Umbau jenes Bereichs abzusehen, der am südlichen Ende des IZH gelegen ist und den GMP als „Areal A“ betitelt. In diesem Fall wäre es denkbar, vorerst

unter Berücksichtigung des Risikozuschlags sowie Baunebenkosten und Umsatzsteuern bis zu € 32 Mio. an Investitionskosten einzusparen. Eine Rückstellung des Umbaus dieses Bereichs könnte sich anbieten, weil in diesem Bereich nach der GMP-Planung die Neuerrichtung von lediglich 36 Wohnungen vorgesehen ist und somit den recht hohen Investitionskosten nur relativ geringe zu erwartende Erlöse gegenüber stünden. Mit einer einzigen Wohnung müssten durchschnittlich Investitionen in Höhe von knapp € 900.000.- amortisiert werden. Ferner ist es denkbar, dass nach einer positiven Entwicklung der übrigen Bereiche des IZH wieder der Wunsch entsteht, die zurzeit in dem Areal A brach liegenden Einzelhandelsflächen zu revitalisieren. Auf diese Weise könnten sich auch langfristig höhere Erlöse erzielen lassen als durch eine Nutzung für Wohnzwecke. Nicht verzichtet werden könnte auf einen Abriss jener im Areal A gelegener Flächen, die zwischen der Ida-Arenhold-Brücke und dem von GMP als „Areal D“ bezeichneten Bereich liegen, da andernfalls die durch das IZH zwischen Blumenauer Straße und Ihmeufer erzeugte Riegelwirkung nicht aufgebrochen werden würde.

Ein Absehen von einem Umbau des Areal A hätte auf die in Betracht kommenden Umbauvarianten folgende Auswirkungen:

- Die rund € 288 Mio. teure Komplett-Variante I reduzierte sich vorerst auf rund € 256 Mio. (Variante V). Damit verursachte die Variante V unter der Prämisse, dass die zurzeit unter dem Zwangsverwaltungsbeschluss befindlichen Flächen nach Ablauf von 30 Jahren für gut € 130 Mio. verkauft werden können, voraussichtlich einen negativen Kapitalwert von rund € -94,2 Mio. und bedingte voraussichtlich einen jährlich auszugleichenden Liquiditätsfehlbetrag von im Mittel ca. € -7,6 Mio. bis rund € -8,6 Mio.
- Die knapp € 234 Mio. teure Variante IV reduzierte sich vorerst auf gut € 201 Mio. (Variante VI). Damit verursachte die Variante VI unter der Prämisse, dass die zurzeit unter dem Zwangsverwaltungsbeschluss befindlichen Flächen nach Ablauf von 30 Jahren für knapp € 98 Mio. verkauft werden können, voraussichtlich einen negativen Kapitalwert von € -65,7 Mio. und bedingte voraussichtlich einen jährlich auszugleichenden Liquiditätsfehlbetrag von im Mittel € -5,5 Mio. bis € -6,3 Mio.

#### Folgen

Eine Umsetzung der rund € 201 Mio. teuren Variante VI hätte etwa folgende Auswirkungen auf den Finanz- und Ergebnishaushalt sowie die Liquidität der LHH:

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung EYs ist eine circa vierjährige Bauzeit angesetzt, in der ein jährlicher anteiliger Finanz- sprich Kreditbedarf von € 57 Mio. im ersten, € 61 Mio. im zweiten, € 72 Mio. im dritten und € 11 Mio. im vierten Jahr prognostiziert ist. Da das gesamte für die nächsten zehn Jahre vorgesehene Investitionsvolumen der LHH rund € 110 Mio. pro Jahr beträgt, verzehrte ein der Variante VI entsprechender Umbau beinahe 20%

der gesamten für die nächsten zehn Jahre vorgesehenen Investitionsvolumina, die bereits ohne die Umsetzung etwaiger Umbauvarianten in dem IZH nicht ausreichen, um sämtliche Investitionen zu decken, die notwendig sind, um die der LHH obliegenden Pflichtaufgaben erledigen zu können. Es ist auch nicht möglich, bereits geplante Investitionen in dem erforderlichen Umfang in die fernere Zukunft zu verschieben. Eine Erhöhung der Investitionsvolumina hätte einen Anstieg der Neuverschuldung zur Folge und bedeutete eine Abkehr von dem bisher durch die Kommunalaufsicht geforderten Entschuldungskurs. Eine Genehmigung der Kommunalaufsicht, die bisher geforderte Einhaltung der Netto-Neuverschuldung-Null-Grenze in diesem Umfang überschreiten zu dürfen, erscheint daher unwahrscheinlich.

Der durch EY benannte jährliche, durchschnittliche Liquiditätsfehlbetrag von bis zu € 6,3 Mio. über einen 30jährigen Zeitraum ist durch eine Gegenüberstellung von Aufwendungen wie Zinsen und Abschreibungen, den Kosten der Nutzung (Heiz- und Stromkosten) sowie den sonstigen Kosten wie Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Stellplatzkosten und den Erträgen aus vergleichsweise üblichen Marktmieten, Aufwendungszuschüssen sowie Betriebskostenerstattungen ermittelt worden. Ein wirtschaftlicher Betrieb der umgebauten Bereiche hat sich danach nicht prognostizieren lassen. Vielmehr hat sich daraus eine für die nächsten 30 Jahre zu erwartende Gesamtbelastung für die LHH in Höhe von € 189 Mio. ergeben.

Bezogen auf den Konsolidierungszeitraum des HSK IX bedeutete eine jährliche Belastung von € 6,3 Mio. eine Erhöhung des Konsolidierungsvolumens um € 18,9 Mio. und damit eine Erhöhung des aktuellen Volumens um mehr als 50 %. Nur der Anschaulichkeit halber sei beispielhaft dargestellt, dass dies etwa dem Aufwand für rund 80 Personalstellen entspricht.

Hinzu kämen die Aufwendungen, die für die Beseitigung des bereits dargestellten (S. 8), das gesamte IZH – und nicht die von den Umbauplänen umfassten Flächen – betreffenden Instandhaltungsstaus erforderlich wären. Die LHH müsste diese Aufwendungen nicht allein tragen, jedoch zu einem überwiegenden Anteil, der auf circa € 50 Mio. zu schätzen ist. Diese kurz- bis mittelfristig anfallenden Aufwendungen belasteten den Haushalt über einen fünfjährigen Zeitraum pauschal mit € 10 Mio. pro Jahr.

In ihrer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ermittelt EY einen negativen Kapitalwert von rund € -65,7 Mio. (das ist der auf das erste Jahr abgezinste Barwert aller Ein- und Auszahlungen). Dieser enthält einen fiktiven, in dem Jahr 30 nach dem Umbau angenommenen Verkaufserlös/Vermögenswert der umgebauten Gebäude von nominal € 98 Mio. (abgezinst € 46,9 Mio.). Ohne diese Annahme wäre der negative Kapitalwert mit € -112,7 Mio. zu beziffern.

Da das Hauptaugenmerk der Kommunalaufsicht darauf gerichtet ist, die gesetzlich geforderte dauerhaft gesicherte Leistungsfähigkeit der LHH – und damit einhergehend wirtschaftliches Handeln der LHH – sicherzustellen, dürfte eine dauerhaft nicht

wirtschaftlich darstellbare Maßnahme, die zudem ein erhebliches Risikopotential aufweist, kaum genehmigungsfähig sein.

Ob die LHH die für eine Umsetzung des Umbaus notwendigen Investitionen allein oder im Verbund mit SWH und GBH aufbrächte, wäre letztlich im Hinblick auf die damit verbundenen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt irrelevant. Im Verbund mit SWH und GBH schlugen sich zwar die durch die jährlich auszugleichenden Liquiditätsfehlbeträge entstehenden Belastungen zunächst anteilig in deren Ergebnisrechnungen nieder. Dies führte in der Folge aber zu entsprechend reduzierten Gewinnausschüttungen an die LHH.

Ferner sind der Vorstand der SWH und die Geschäftsführung der GBH den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung sowie der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes verpflichtet, die die Übernahme unwirtschaftlicher Geschäfte ausschließen. Die Übernahme unwirtschaftlicher Geschäfte zum Schaden des Unternehmens und zum gleichzeitigen Vorteil der Gesellschafterin LHH stellte schließlich steuerrechtlich eine verdeckte Gewinnausschüttung dar und führte folglich zu steuerlichen Mehrbelastungen.

### Variante 3: Weiteres Engagement im IZH

Wie bereits dargestellt (S. 15 ff.), ist die LHH im IZH im erheblichen Maß als Mieterin und in einem bescheideneren Maß als Eigentümerin engagiert. Die LHH unterhält zurzeit sechs Mietverträge im IZH nebst sechs Nachtragsvereinbarungen über insgesamt 26.309,28 m<sup>2</sup> Mietfläche zuzüglich Flächen von 1.878,62 m<sup>2</sup> Größe, die ihr kostenfrei überlassen sind. Wie ebenfalls bereits dargestellt, haben die zugrunde liegenden Mietverträge unterschiedliche Vertragslaufzeiten, das früheste Laufzeitende tritt mit Ablauf des 31.03.2017 ein, das des größten Mietvertrags mit Ablauf des 31.12.2017, während die am längsten dauernden Mietverhältnisse erst Ablauf des 31.07.2019 sowie mit Ablauf des 31.03.2022 enden.

Im Zuge der Überlegungen, wie die LHH zu einer erfolgreichen Revitalisierung des IZH beitragen kann, sind unter anderem die Vorschläge gemacht worden, die LHH könne auch als Mieterin einen noch stärkeren Beitrag als bisher leisten, indem sie noch mehr Mietflächen anmietet oder für die angemieteten Flächen höhere Mieten entrichtet.

Diese Ansätze sind jedoch problematisch. Soweit den Eigentümergesellschaften vermietbare Büroflächen zur Verfügung stehen, haben die beiden Ankermieterinnen LHH und SWH bereits jetzt beinahe sämtliche verfügbaren Flächen angemietet. Im Hinblick auf das geplante Anmieten weiterer Büroflächen bestünde daher kaum noch ein nennenswertes Erweiterungspotential. Im Hinblick auf die der IZH Wohnungsgesellschaft mbH gehörenden Wohnungen besteht unabhängig von der Frage, ob es Sinn hat, die LHH Wohnungen mieten zu lassen, kein Handlungsbedarf, da sich diese Wohnungen nach Angaben des Zwangsverwalters sehr gut auf dem freien Wohnungsmarkt vermieten lassen. Um tatsächlich die wirtschaftliche Situation in den verlustreich

wirtschaftenden Eigentümergesellschaften, der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden sowie der IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus, deutlich zu verbessern, bliebe der LHH letztlich nur, Parkplätze und im Rohbauzustand befindliche Einzelhandelsflächen zu mieten. An einer Anmietung solcher Flächen ist derzeit jedoch gar kein Interesse der LHH zu erkennen. Schließlich ergibt sich aus dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Haushaltsführung gemäß § 110 Abs. 2 NKomVG, die LHH keine Mietzahlungsverpflichtungen für die Nutzungsmöglichkeit an Mietflächen eingehen zu lassen, an deren Nutzung sie gar kein echtes Interesse hat. Der gleiche Grundsatz stünde auch einer Absicht entgegen, für die im IZH angemieteten Flächen höhere als die marktüblichen Mieten zu entrichten oder gar auf aktuell vertraglich vereinbarte, wirtschaftlich günstige Mietkonditionen zu verzichten.

Es hat ferner Überlegungen gegeben, die LHH einen Beitrag zur Revitalisierung des IZH leisten zu lassen, indem sie weitere Eigentumsanteile ankauft. Auch dieser Ansatz birgt jedoch Probleme und Risiken und hat, sofern die LHH nicht wenigstens so große Anteile aufkauft, wie sie den Eigentümergesellschaften gehören, wenig Sinn.

Mit dem Erwerb von Wohnungseigentumsanteilen steigen die Hausgeldzahlungspflichten des Erwerbers. Im Fall des Erwerbs weiterer Eigentumsanteile durch die LHH erstreckten sich die von dem IZH ausgehenden wirtschaftlichen Risiken daher immer stärker auf den städtischen Haushalt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des dargestellten so genannten „Dominoeffekts“. Ferner würden durch den Erwerb weiterer Anteile auch nicht die dargestellten strukturellen, rechtlichen und baulichen Probleme des IZH beseitigt, sofern die LHH nicht sämtliche Eigentumsanteile erwirbt oder jedenfalls die im Eigentum der Eigentümergesellschaften befindlichen.

Um die baulichen Strukturen wenigstens im Beschlussweg verbessern zu können, der immer mit dem Risiko der Anfechtbarkeit behaftet ist, benötigte die LHH wenigstens drei Viertel aller Stimmrechte, so wie sich diese aus der Spalte 7 der Anlage 1 zur GemO ergeben. Um die rechtlichen Strukturen neu ordnen und damit verbessern zu können, benötigte die LHH entweder sämtliche Eigentumsanteile des IZH oder die vollständige Kooperation aller übrigen Wohnungseigentümer, indem diese einer Neuordnung der Eigentumsstrukturen im Wege einer neuen Teilungserklärung zustimmen.

Dass die LHH ihr Engagement im IZH als Mieterin oder Eigentümerin ausweitet, ist demzufolge nicht erkennbar. Denkbar ist allerdings, dass LHH und SWH weiterhin als Mieter im IZH verbleiben. Hierfür ist allerdings Voraussetzung, dass die Gebäude schnellstmöglich saniert werden und ein Investor das Umfeld so herrichtet, dass es für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Stadtverwaltung und SWH ebenso wie für die jeweiligen Kundinnen und Kunden angemessen ist.



Diese Voraussetzung kann nicht erfüllt werden, wenn ein Investor die unter dem Zwangsversteigerungsbeschluss befindlichen Flächen nur mit der Intention erwirbt, solange wie möglich die von LHH und SWH zu entrichtenden Mieten zu kassieren. Da die SWH bislang Mietzahlungen in Höhe von gut € 4 Mio. auf Basis eines geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts verweigert hat, könnte ein solcher Investor ferner diesen Betrag einklagen und obendrein unter Androhung der Wahrnehmung seines nach § 57a ZVG bestehenden gesetzlichen Kündigungsrechts versuchen, kurzfristig Mieterhöhungen gegenüber LHH und SWH durchzusetzen.

## 4 Zusammenfassung

Die bisherigen Konzepte für das IZH, die einen Betrieb großflächiger Einzelhandelsflächen vorsehen, wie etwa das durch die Carlyle Group verfolgte oder das der am 18.01.2011 beurkundeten Teilungserklärung zugrunde liegende, sind angesichts des großen Einzelhandelsangebots im näheren und weiteren Umfeld des IZH problematisch. Für künftige handelsgewerbliche Nutzungen wird allenfalls die Ansiedlung von im Wesentlichen den Anrainern des IZH selbst dienenden Nahversorgern in Betracht zu ziehen sein. Die den aus den 1960er Jahren stammenden Konzepten zugrunde liegende Erwartung, von einem großflächigen, in dem IZH angesiedelten Einzelhandel könne gleichsam eine sternförmige Anziehungskraft auf Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet sowie dem Umland ausgehen, erscheint heute in Anbetracht der guten Einzelhandelsstruktur im näheren Umfeld des IZH, wie etwa in der Limmerstraße, der Innenstadt und der Ernst-August-Galerie, sowie in den gut ausgeprägten Einzelhandelsangeboten im Umfeld Hannover, wie etwa in Garbsen und Langenhagen, überholt.

Die LHH hat deshalb geprüft, ob sie selbst bzw. im Verbund mit städtischen Tochtergesellschaften ein Konzept verfolgen sollte, das im Wesentlichen auf Wohnbebauung zielt. Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass ein ernsthaftes Engagement im IZH als Investor erhebliche rechtliche Schwierigkeiten sowie große wirtschaftliche Risiken birgt. So sind ohne eine vorherige Änderung der rechtlichen Struktur jegliche Vorhaben, die eine grundlegende Verbesserung der baulichen Situation vorsehen, immer einem Anfechtungsrisiko ausgesetzt. Unabhängig von den rechtlichen Schwierigkeiten stellt das von der LHH in Betracht gezogene Vorhaben hohe Anforderungen an die finanzielle Leistungsfähigkeit. Eine die Kosten der LHH deckende Umbauvariante ist nicht realistisch darstellbar. Vielmehr müsste die LHH über einen Zeitraum von 30 Jahren fortlaufend jährliche Liquiditätslücken in Höhe von € -5,5 Mio. bis € -10,1 Mio. decken. Hinzu kämen noch die Risiken, binnen relativ kurzer Zeit circa € 50 Mio. für die notwendigsten Instandsetzungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen aufbringen zu müssen sowie – jedenfalls bis zur Beendigung der geplanten Umbauarbeiten – für den laufenden Betrieb des IZH jährlich weitere € 3,1 Mio. mit steigender Tendenz. Ferner gestaltete sich der laufende Betrieb des IZH selbst nach einem erfolgreichen Ab-

schluss der erwogenen Umbauarbeiten als sehr schwierig, da die nach wie vor unveränderte Teilungserklärung mit den dann geschaffenen tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr übereinstimmte. Dies könnte nicht nur regelmäßige Anfechtungen von Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlungen zur Folge haben, die sich schon darauf stützen ließen, dass infolge des Abrisses des überwiegenden Teils der Einzelhandelsflächen nicht mehr die in der Teilungserklärung vorgesehene Quoten für Abstimmungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft bestehen. Ferner erscheint es unwahrscheinlich, dass die noch den Eigentümergesellschaften gehörenden Flächen in Anbetracht der unklaren eigentumsrechtlichen Struktur des IZH künftig zu einem beachtlichen Kaufpreis veräußert werden könnten, der es der LHH ermöglichte, die durch das Engagement im IZH erlittenen Verluste nennenswert zu reduzieren.

Sollte sich die LHH (und SWH) entscheiden, keinerlei Erwerbs- und Umbauaktivitäten zu entfalten, sondern sich aus dem IZH zurückzuziehen, droht ein signifikanter Anstieg der auf die Wohnungseigentümer entfallenden Lasten. Reihenweise Privatinsolvenzen bis hin zum Verfall des IZH sind ein denkbare Szenarium.

Im IZH verbleiben können LHH und SWH aber nur dann, wenn eine Sanierung der Bürogebäude und des Umfeldes absehbar und gesichert ist.

---

<sup>1</sup> IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Arkaden: vorläufige Insolvenzverwaltung AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 09.03.2009 - 810 IN 204/09 I; Eröffnung des Insolvenzverfahrens AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 15.04.2009 - 810 IN 204/09;

IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Bürohaus: vorläufige Insolvenzverwaltung AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 01.04.2009 - 810 IN 341/09; Eröffnung des Insolvenzverfahrens AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 11.05.2009 - 810 IN 341/09;

IZH Verwaltungs GmbH & Co. KG Grundstücksgesellschaft Ihme-Parkhaus: vorläufige Insolvenzverwaltung AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 09.03.2009 - 810 IN 202/09 I; Eröffnung des Insolvenzverfahrens AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 15.04.2009 - 810 IN 202/09;

OHW Management GmbH: vorläufige Insolvenzverwaltung AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 10.03.2009 - 810 IN 179/09 O; Eröffnung des Insolvenzverfahrens AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 06.05.2009 - 810 IN 179/09 O;

IZH Wohnungsgesellschaft mbH: vorläufige Insolvenzverwaltung AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 09.03.2009 - 810 IN 206/09 I; Eröffnung des Insolvenzverfahrens AG Frankfurt a. M. Beschl. v. 04.05.2009 - 810 IN 206/09 I.

<sup>2</sup> AG Hannover, Bestallungsbeschlüsse v. 04.03.2009 – Geschäftsnummern 741 L 26 bis 30/09.

<sup>3</sup> Grundsätzlich sind unabhängige, so genannte „gewöhnliche“ oder „freie“ Zwangsverwalter zu bestellen, die ihre Tätigkeit als Selbstständige ausüben. Nach § 150a Abs. 1 ZVG ist es unter anderen Korporationen

insbesondere Banken als unter staatlicher Aufsicht stehenden Kreditinstituten gestattet, eine in ihren eigenen Diensten stehende Person als Zwangsverwalter vorzuschlagen. Trotz des Interessenkonflikts der damit einhergeht, dass ein Gläubiger eine in seinem Dienst stehende Person für die Zwangsverwaltung des Grundbesitzes seines Schuldners vorschlagen kann, ist diese Regelung historisch anerkannt. Ein solcher Zwangsverwalter wird als Institutsverwalter bezeichnet. Torsten Jaskulski war zum Zeitpunkt der Anordnung der Zwangsverwaltung bei der LBB angestellt. Auf eigenen Wunsch schied er mit Wirkung zum 15.02.2013 aus dem Dienst der LBB aus, daher nimmt er fortan die ihm obliegenden Verwaltungstätigkeiten als „gewöhnlicher“ Zwangsverwalter wahr.

Insolvenzverfahren und Zwangsverwaltungsverfahren dienen nur zum Teil demselben Zweck. Ferner überschneiden sich die Befugnisse eines Insolvenz- und eines Zwangsverwalters ebenfalls nur teilweise.

Mit einem Insolvenzverfahren werden unterschiedliche Zwecke verfolgt. Nach § 1 InsO dient es dazu, die Gläubiger eines Schuldners gemeinschaftlich zu befriedigen, indem das Vermögen des Schuldners verwertet und der Erlös verteilt oder in einem Insolvenzplan eine abweichende Regelung insbesondere zum Erhalt eines Unternehmens getroffen wird. Ferner wird einem redlichen Schuldner die Möglichkeit gegeben, sich von seinen restlichen Verbindlichkeiten zu befreien. Gerät also ein Schuldner derart in wirtschaftliche Schwierigkeiten, dass ein so genannter Eröffnungsgrund im Sinne des § 16 InsO zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens vorliegt, wird auf schriftlichen Antrag des Schuldners oder eines Gläubigers ein Insolvenzverfahren eröffnet.

Ein allgemeiner Eröffnungsgrund ist gemäß § 17 Abs. 1 InsO die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners. Zahlungsunfähig ist ein Schuldner gemäß § 17 Abs. 2 S. 1 InsO dann, wenn er nicht in der Lage ist, seine fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Nach § 17 Abs. 2 S. 2 InsO ist die Zahlungsunfähigkeit in der Regel anzunehmen, wenn der Schuldner seine Zahlungen eingestellt hat. Auf Antrag des Schuldners kann gemäß § 18 InsO ein Insolvenzverfahren auch bereits dann eröffnet werden, wenn lediglich die Zahlungsunfähigkeit droht, wenn er also voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen. Schließlich gibt es gemäß § 19 InsO bei juristischen Personen, wobei zu den juristischen Personen nach § 19 Abs. 3 InsO auch sonstige beschränkt haftende Vermögensmassen gezählt werden, auch den Eröffnungsgrund der Überschuldung. Eine Überschuldung liegt nach § 19 Abs. 2 InsO vor, wenn das Vermögen des Schuldners die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt. Sie ist jedoch ausgeschlossen, wenn eine so genannte positive Fortführungsprognose festgestellt werden kann, wobei es für deren Feststellung erforderlich ist, anhand eines detaillierten Finanzplans eine ausreichende Liquidität nachzuweisen. Welche genauen Maßstäbe im Rahmen der Prüfung einer Überschuldung zur Bewertung des schuldnerischen Vermögens anzusetzen sind und für welchen Zeitraum die ausreichende Liquidität nachgewiesen werden muss, ist ebenso komplex wie umstritten. Die Frage kann hier aber dahinstehen, da nach unseren Erkenntnissen die Geschäftsführer der Eigentümergesellschaften selbst Insolvenzanträge aufgrund ihrer Zahlungsunfähigkeit gestellt haben. Vorstehend ist bereits dargelegt, dass es zum Zeitpunkt der Insolvenzantragstellung ausstehende Handwerker-

und Bauunternehmerrechnungen in Höhe von circa € 19 Mio. gegeben hat.

Mit dem Eröffnungsbeschluss des Insolvenzgerichts, in dem es gemäß § 27 Abs. 1 S.1 InsO einen Insolvenzverwalter bestellt, verliert der Schuldner seine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis hinsichtlich des zu der Insolvenzmasse gehörenden Vermögens. Da die im IZH befindlichen Raumeigentumseinheiten zu der Insolvenzmasse der Vermögen der Eigentümergesellschaften gehören, haben deren Geschäftsführer im Frühjahr 2009 die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis hinsichtlich des im IZH befindlichen Grundbesitzes verloren. Gemäß §§ 80 Abs. 1, 35 Abs. 1 InsO hatten an ihrer Stelle fortan die Insolvenzverwalter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über die betroffenen Objekte inne, so wie über das gesamte beschlagnahmte Vermögen der Eigentümergesellschaften.

Wie ebenfalls bereits dargestellt, hat jedoch das Vollstreckungsgericht bereits ein paar Wochen vor Eröffnung der einzelnen Insolvenzverfahren die Zwangsverwaltung über den Grundbesitz der Eigentümergesellschaften angeordnet und Herrn Torsten Jaskulski zum Zwangsverwalter bestellt. Ein Zwangsverwalter hat gesetzlich, insbesondere in dem ZVG und der ZwVwV, definierte Aufgaben im eigenen Namen und kraft seines Amtes neutral und objektbezogen zu erfüllen sowie das schuldnerische Eigentum treuhändisch zu verwalten. Er hat gemäß § 152 Abs. 1 ZVG das Recht und die Pflicht, den der Beschlagnahme unterliegenden Grundbesitz in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu benutzen. Die daraus resultierende Verwaltungsbefugnis und Verwaltungspflicht wird durch die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse der bestellten Insolvenzverwalter nicht beeinträchtigt.

Von der nach §§ 80 Abs. 1, 148 Abs. 1 InsO bestehenden Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters unterscheidet sich die Verwaltungsbefugnis und -pflicht des Zwangsverwalters zunächst insoweit, als sie gemäß § 148 Abs. 1 ZVG nur auf die beschlagnahmten Vermögensgegenstände, die gemäß §§ 1120 bis 1129 BGB dem Haftungsverband einer Hypothek zuzuordnen sind, beschränkt ist. Dem Haftungsverband einer Hypothek zuzuordnen und damit der Verwaltungsbefugnis eines Zwangsverwalters unterstellt sind insbesondere

- gemäß § 1120 BGB wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder eines Gebäudes im Sinne des § 94 BGB, (das sind grundsätzlich alle mit dem Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere die Gebäude selbst, eingepflanzte Pflanzen, verbaute Baustoffe), eigenes Zubehör der Eigentümergesellschaften im Sinne des § 97 BGB (das sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen, z. B. Alarmanlagen, Kühlanlagen, unverbautes Baumaterial, Satellitenempfangsanlagen, herausbaubare Einbauküchen);
- auf die beschlagnahmten Grundstücke entfallende Miet- und Pachtforderungen gemäß § 1123 Abs. 1 BGB;
- wiederkehrende Leistungen aufgrund subjektiv-dinglicher Rechte gemäß § 1126 BGB wie Erbbauzinsen, Reallasten, Überbau- und Notwegrenten;

- Erfüllungsansprüche aus Versicherungsforderungen gemäß §§ 1127-1130 BGB.

Im Gegensatz dazu untersteht der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters das gesamte zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen des Schuldners, unabhängig davon, ob die einzelnen Vermögensgegenstände dem Haftungsverband einer Hypothek zugeordnet werden können.

Ferner sind die Befugnisse eines Zwangsverwalters auf das für eine ordnungsgemäße Verwaltung Erforderliche begrenzt. Hierzu gehört etwa

- die Beauftragung notwendiger Instandsetzungsarbeiten,
- die Einrichtung erforderlichen Versicherungsschutzes, insbesondere gegen Feuer-, Sturm-, Leistungswasserschäden und Haftpflichtgefahren,
- die Abrechnung von Vorauszahlungen und Betriebskosten mit den Mietern und
- mit Zustimmung des Vollstreckungsgerichts grundsätzlich alle wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen.

Im Hinblick auf den letzten Punkt sind der Entscheidungsgewalt eines Zwangsverwalters jedoch enge Grenzen gesetzt, die die Abgrenzung zu den einem Insolvenzverwalter zustehenden Entscheidungsbefugnissen deutlich machen. So ist er nicht befugt, die wirtschaftliche Beschaffenheit des seiner Verwaltung unterstehenden Grundbesitzes nachhaltig zu verändern. Er soll vielmehr gemäß § 5 Abs. 1 ZwVwV die bis zur Anordnung der Zwangsverwaltung bestehende Nutzung der beschlagnahmten Grundstücke beibehalten. Daher kann er keine umfangreichen Umbaumaßnahmen beschließen oder gar den beschlagnahmten Grundbesitz ganz oder in Teilen veräußern. Ein Insolvenzverwalter hat hingegen in erster Linie für die bestmögliche Verwertung der vorhandenen Insolvenzmasse mit dem Ziel zu sorgen, die Gläubiger soweit wie möglich zu befriedigen. Die Art und Weise der Verwertung stehen dabei in seinem pflichtgemäßen Ermessen, so dass es ihm beispielsweise grundsätzlich freisteht, nach Einholung einer gemäß § 160 InsO erforderlichen Zustimmung des Gläubigerausschusses, Grundstücke frei zu veräußern.

Ein Zwangsverwaltungsverfahren endet gemäß § 12 Abs. 1 ZwVwV durch gerichtlichen Aufhebungsbeschluss. Sofern kein Fall der Massearmut oder ein sonstiger besonderer Einstellungsgrund vorliegt, gilt dies gemäß § 200 Abs. 1 InsO auch für das Insolvenzverfahren.

Insolvenzverwalter sind jedoch während eines laufenden Insolvenzverfahrens zur Freigabe von Gegenständen aus der Masse berechtigt, sofern diese unverwertbar sind oder ein die Verwertungskosten übersteigender Erlös nicht zu erwarten ist. Freigabe bedeutet die Erklärung des Insolvenzverwalters, den in Rede stehenden Gegenstand oder Vermögenswert aus der Insolvenzmasse freizugeben und damit aus dem Haftungsverband der Insolvenzmasse im Sinne des § 35 InsO zu entlassen, mit der Folge, dass der Schuldner darüber wieder unbeschränkt verfügen kann. Die Freigabe selbst ist gesetzlich nicht geregelt, ihre Zulässigkeit wird aber beispielsweise in § 32 Abs. 3 S. 1 InsO vorausgesetzt. Die Wirksamkeit einer Freigabe folgt aus der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters über das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen.

Eine wirksame Freigabeerklärung bedarf nur einer einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärung des Insolvenzverwalters gegenüber dem

Gemeinschuldner, der keine Möglichkeit hat, der Freigabe zu widersprechen. Bedeutsame Anwendung findet die Freigabe bei Realsteuern wie der Grundsteuer.

Eine der Freigabe vergleichbare Befugnis, Vermögen aus einer Haftungsmasse zu entlassen, steht einem Zwangsverwalter nicht zu. Dies folgt bereits aus dessen fehlender Verfügungsbefugnis.

Seit dem Jahr 2012 sind jährlich Termine zur Zwangsversteigerung der den Eigentümergesellschaften gehörenden Wohnungseigentumseinheiten festgesetzt worden, so auch in diesem Jahr für den 05. August. Im Gegensatz zu einer Zwangsverwaltung, deren Ziel es ist, die Gläubiger mit Hilfe der Nutzungen zu befriedigen, die ein Zwangsverwalter im Wege einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des beschlagnahmten Grundbesitzes zieht, zielt die Zwangsversteigerung darauf ab, den Grundbesitz zu verwerten und anschließend den Erlös zu verteilen. Um in dem ersten Versteigerungstermin einen Zuschlag erteilen zu können, müssen jedoch gemäß § 85a Abs. 1 ZVG mindestens 50% des Grundstückswerts geboten werden. Andernfalls ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen. Nach Zuschlagsversagung ist von Amts wegen ein neuer Termin zu bestimmen, bei dem die 50%-Schwelle (oder auch 5/10-Grenze) nicht mehr gilt. Der Zeitraum zwischen diesen beiden Terminen darf gemäß § 85a Abs. 2 ZVG in Verbindung mit § 74a Abs. 3 S. 2 ZVG nicht weniger als drei aber auch nicht mehr als sechs Monate betragen. Bei diesen Vorschriften handelt es sich aber lediglich um Ordnungsvorschriften, die wegen der starken Belastung der Versteigerungsgerichte in der Praxis häufig nicht eingehalten werden können.

Für die Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens ist für den Grundbesitz der Eigentümergesellschaften ein Verkehrswert von insgesamt € 49.640.400.- ermittelt und zugrunde gelegt worden. Um bereits in dem ersten Termin zur Zwangsversteigerung einen Zuschlag erteilen zu können, hätte daher ein Gebot über mindestens € 24.820.200.- abgegeben werden müssen. Tatsächlich hat es jedoch lediglich ein einziges Gebot in Höhe von € 17 Mio. gegeben, weshalb das Amtsgericht Hannover als Zwangsversteigerungsgericht den Zuschlag von Amts wegen versagt hat. Bei stringenter Einhaltung des § 85a Abs. 2 ZVG in Verbindung mit § 74a Abs. 3 S. 2 ZVG wäre deshalb mit einem zweiten Versteigerungstermin zwischen dem 06. November 2014 und dem 05. Februar 2015 zu rechnen.

<sup>4</sup> AG Hannover, Bestallungsbeschlüsse v. 12.02.2013 – Geschäftsnummern 741 L 26/09 I bis 30/09 I.

<sup>5</sup> Eine Pre-Development-Vereinbarung ist eine Vorentwicklungsvereinbarung; hier also eine Vereinbarung, mit der bereits vor dem Beginn des eigentlichen Entwicklungs- und Revitalisierungsprozesses des IZH, der unter Einschaltung eines privaten Investors initiiert werden sollte, für diesen Prozess günstige Bedingungen geschaffen werden sollten.

<sup>6</sup> Bärmann/Seuß/Schneider, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Auflage 2013, Kap. A, Rn. 332 – zit. nach beck-online.

<sup>7</sup> Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 19. Aufl. 2010, § 22, Rn. 1 – zit. nach beck-online.

<sup>8</sup> Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 19. Aufl. 2010, § 22, Rn. 7 – zit. nach beck-online.



<sup>9</sup> Aufgrund der Unentgeltlichkeit eher ein Unterüberlassungsverhältnis und kein Untermietverhältnis im eigentlichen Sinn.

<sup>10</sup> BGH Beschl. v. 14.06.2007 – V ZB 18/07 = NJW 2007, S. 2547 ff. (2547); BayObLG, Beschl. v. 14.02.1991 – Breg. 2 Z 16/91 = NJW 1991, S. 1962; BeckOK BGB/*Grün*, 27. Edition 2013, § 928 Rn. 2 m. w. N.; a. A.: MünchKommBGB/*Kanzleiter*, 6. Aufl. 2013, § 928 Rn. 3) – jeweils zit. nach beck-online.

<sup>11</sup> OLG Köln, Urte. v. 09.05.72 - 15 U 180/71 = NJW 1972, S. 1814 f. (1815) –zit. nach beck-online.

<sup>12</sup> OLG Düsseldorf, Urte. v. 20.09.2007 - 10 U 46/07 = NZM 2009, S. 281 ff. (282) – zit. nach beck-online.

<sup>13</sup> KG Berlin, Urte. v. 28.04.2008 - 8 U 209/07 = BeckRS 2008, 12458.

<sup>14</sup> Schmidt-Futterer/*Blank*, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 543 Rn. 28 – zit. nach beck-online.

<sup>15</sup> vgl. Beck-OK WEG, Edition 20, 2014, *Bonifacio*, § 28 Rn. 27 – zit. nach beck-online.

<sup>16</sup> vgl. Beck-OK WEG, Edition 20, 2014, *Bonifacio*, § 28 Rn. 28-30 – zit. nach beck-online.

<sup>17</sup> Seit August 2012 hat die LBB jährlich Zwangsversteigerungstermine anberaumen lassen, im Jahr 2014 hat jedoch erstmals ein Termin stattgefunden. Folglich ist der hier als „zweiter Zwangsversteigerungstermin“ bezeichnete Termin der zweite Termin des dritten Durchgangs, also insgesamt der vierte Termin.

<sup>18</sup> Vgl. Pape/Uhlenbruck/Voigt-Salus, Insolvenzrecht, 2. Aufl. 2010, Kap. 22, Rn. 12 – zit. nach beck-online.

<sup>19</sup> Vgl. Baumbach/Hopt/*Hopt*, Handelsgesetzbuch, 35. Aufl. 2012, § 146 Rn. 2 – zit. nach beck-online.

<sup>20</sup> vgl. Staudinger/*Bub* (2005) § 22 WEG, Rn. 2 ff.

<sup>21</sup> OLG Celle, Beschl. v. 10.11.2003 – 4 W 190/03; LG Hannover, Beschl. v. 16.09.2003 – 17 T 51/02.

<sup>22</sup> AG Hannover, Beschl. v. 05.08.2014 – 741 K 412/09 verb. mit 741 K 413/09 – 416/09.

<sup>23</sup> Der Barwert ist eine betriebswirtschaftliche Kennziffer der dynamischen Investitionsrechnung. Durch Abzinsung auf den Beginn der Investition werden Zahlungen vergleichbar gemacht, die zu beliebigen Zeitpunkten anfallen. Zu den einzelnen Daten vgl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung EY samt anhängenden Berechnungstabellen, Stand 15.12.2014.

<sup>24</sup> vgl.

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr210.html>

<sup>25</sup> Die hier berücksichtigten Baunebenkosten, die der Kostengruppe 700 gemäß DIN 276 zugeordnet werden, betragen 25 %. Nach der HOAI 2013 können sie jedoch auch bis zu 30 % betragen.