

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Angelegenheiten des  
Geschäftsbereiches des Oberbürgermeisters  
In den Verwaltungsausschuss  
An den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten (zur Kenntnis)  
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur  
Kenntnis)  
An den Ausschuss für Haushalt Finanzen und  
Rechnungsprüfung (zur Kenntnis)

	1. Ergänzung
Nr.	1367/2016 E1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Änderungsanträge des Stadtbezirksrates Linden-Limmer zur Drucksache 1367/2016 Mietvertragsverhandlungen zum Ihme-Zentrum**

#### **Antrag,**

die Änderungsanträge des Stadtbezirksrates Linden-Limmer Nr. 15-1501/2016 und  
15-1502/2016 zur Drucksache 1367/2016 abzulehnen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte sind nicht berührt.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderungsanträge des Stadtbezirksrates Linden-Limmer aus  
folgenden Gründen abzulehnen:

#### Zu 2. des Änderungsantrags 15-1501/2016 (Darstellung einer alternativen juristischen Bereinigung der Eigentumsrechte)

Die Verwaltung hat die Möglichkeiten zur Veränderung der Eigentumsverhältnisse innerhalb  
des Ihme-Zentrums bereits umfänglich geprüft. Die Gestaltung der Eigentumsverhältnisse  
sowie der Stimmrechte unterliegt ausschließlich den Bestimmungen der Teilungserklärung

und der Gemeinschaftsordnung sowie den sachenrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Wohnungseigentumsgesetzes. Diese rechtlichen Bestimmungen sind der Disposition der Landeshauptstadt Hannover vollständig entzogen. Für eine Änderung der Teilungserklärung ist die Zustimmung aller MiteigentümerInnen notwendig. Ein in dem Jahr 2011 begonnener Versuch, eine veränderte Teilungserklärung zu vereinbaren, ist trotz intensiver mehrjähriger Bemühungen gescheitert. Einige wenige Wohnungseigentümer hatten die Zustimmung nicht erteilt oder sie waren nicht zu erreichen. Der Investor verfolgt nach eigenen Angaben ein Konzept, das sich auch im Rahmen der geltenden Teilungserklärung umsetzen lässt.

Auch mit den Mitteln des besonderen Städtebaurechts ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse innerhalb des Ihme-Zentrums nicht möglich. Eine mit den Mitteln des Baugesetzbuches angestrebte Neuordnung setzt die Enteignung sämtlicher Wohnungs- und GewerbeigentümerInnen voraus, um sämtliche Miteigentumsanteile in einer Hand zu vereinigen und so die Wohnungseigentümergeinschaft aufzulösen. Solch eine Enteignung ist jedoch aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Rechtlich scheitert eine Enteignung daran, dass kein zur Enteignung berechtigender gesetzlicher Tatbestand erfüllt wäre (die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an sich ist kein eine Enteignung rechtfertigender Zweck), die Landeshauptstadt Hannover nicht die alsbaldige Erreichung der Enteignungszwecke gewährleisten könnte und eine Enteignung gegenüber dem weit überwiegenden Teil der WohnungseigentümerInnen einen unverhältnismäßigen Grundrechtseingriff darstellt. Wirtschaftlich scheitert eine Enteignung daran, dass der Landeshauptstadt Hannover nicht die Mittel für einen nach Verkehrswert gerichteten freihändigen Erwerb oder eine nach derselben Höhe bestimmte Enteignungsentschädigung sowie eine zwingend unmittelbar im Anschluss an die Enteignung umzusetzende Sanierung zur Verfügung stehen.

#### Zu 3. des Änderungsantrags 15-1501/2016 (Entwicklung eines alternativen Handlungskonzepts durch Eigentümer, Verwaltung und andere Akteure)

Gegenstand der Drucksache 1367/2016 sind die laufenden Mietvertragsverhandlungen mit der Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH über das am Ihmeplatz 5 gelegene Bürogebäude. Diese Verhandlungen sollen mit dem Ziel einer langfristigen Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Eine Beteiligung externer Dritter an diesen Mietvertragsverhandlungen oder parallele alternative Planungen sieht die Verwaltung als nicht zielführend an.

#### Zu 4. des Änderungsantrags 15-1502/2016 (Entwicklung einer Auffanglösung zum Schutz der Wohnungseigentümer vor finanzieller Überlastung durch Hausgeldzahlungen)

Sowohl die Landeshauptstadt als auch die Stadtwerke Hannover AG leisten laufende Mietzahlungen, die die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft bis auf weiteres sicherstellen. Neben dem am Ihmeplatz 5 befindlichen Bürogebäude mietet die Landeshauptstadt noch weitere Mietflächen bis ins Jahr 2022 an. Der aktuelle Mietvertrag der Stadtwerke Hannover AG hat eine Laufzeit bis zum Ende des Jahres 2020. Nach Angaben des Investors sind mit diversen gewerblichen Mieterinteressenten geführte Verhandlungen über die Vermarktung der Einzelhandelsflächen bereits fortgeschritten. Darüber hinaus haftet die Landeshauptstadt als Eigentümerin einer am Ihmeplatz 8b gelegenen Kindertagesstätte gemeinsam mit anderen gewerblichen Teileigentümern des Ihme-Zentrums gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft vorrangig für die

Erbringung der auf den gewerblichen Teil entfallenden Hausgelder. Bei Wegfall der aus den Gewerbeflächen zu erzielenden Mieterträgen würde daher die Landeshauptstadt zu höheren Hausgeldzahlungen herangezogen werden, bevor ein/eine WohnungseigentümerIn betroffen wäre.

OB  
Hannover / 02.08.2016