

Gutachterliche Stellungnahme zu rechtlichen Fragestellungen beim Bau der Durchwegung

Die Durchwegung des Ihme-Zentrums wird aus dem Bundesförderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ finanziell gefördert. Ziel des Bundes ist dabei, modellhaft Handlungsstrategien zum Umgang mit vergleichbaren städtebaulich prägenden Immobilien, die im Besitz mehrerer unterschiedlicher Eigentümer sind, zu entwickeln.

Mit einem geförderten Gutachten sollten deswegen rechtliche Fragestellungen geklärt werden, die sich aus der besonderen Eigentümerstruktur im Ihme-Zentrum im Zusammenhang mit dem Bau der Durchwegung ergeben. Im Einzelnen wurden folgende Fragen geprüft:

- **Welche Zustimmungen der Eigentümer im Ihme-Zentrum sind vor dem Bau des Durchganges einzuholen?**

Es muss ein Beschluss der Eigentümerversammlung über die Baumaßnahme eingeholt werden. Hierzu bedarf es nach den Regelungen der Teilungserklärung einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile aller Raumeigentümer.

- **Wie kann dauerhaft sichergestellt werden, dass der neue Weg durch das Ihme-Zentrum öffentlich genutzt werden kann?**

Zur Sicherung der Duldung oberirdischer Verkehrsbereiche kann die Landeshauptstadt Hannover die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in die Teileigentumsgrundbücher der Eigentümer verlangen.

Eine weitere Möglichkeit ist die öffentlich-rechtliche Widmung des Weges für den öffentlichen Verkehr durch die Landeshauptstadt Hannover. Dieser Widmung müssen die Eigentümer zustimmen.

Diese Regelungen gelten nur für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen. Mit der IZ Hannover GmbH, deren betroffene Flächen zum Sondereigentum gehören, muss ein öffentliches Wegerecht über einen gesonderten Vertrag gesichert werden.

- **Gibt es ein Verfahren, das es ermöglicht, den in der Teilungserklärung festgehaltenen Zuschnitt des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der im Sondereigentum befindlichen Verkehrsflächen zu verändern, um eine Revitalisierung der öffentlich zugänglichen Bereiche des Ihme-Zentrums zu erleichtern, ohne eine einstimmige Zustimmung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer einzuholen?**

Eine nachträgliche Änderung der Teilungserklärung ist grundsätzlich nur durch eine Einigung aller betroffenen Wohnungseigentümer sowie eine entsprechende Eintragung im Grundbuch möglich.

- **Können die Instrumente, die das besondere Städtebaurecht (Zweites Kapitel BauGB) den Kommunen eröffnet, eingesetzt werden, um der Landeshauptstadt Hannover zu ermöglichen, die Revitalisierung des Ihme-Zentrums zu forcieren?**

Nach Aussagen des Gutachtens sind die Instrumente des besonderen Städtebaurechts nicht geeignet, um die Eigentümerstrukturen des Ihme-Zentrums grundsätzlich neu zu ordnen und so zum Beispiel die Umsetzung der geplanten Durchwegung oder andere Revitalisierungsschritte zu erleichtern.