

Der Ihmeuferweg

Von M. Großmann, April 2015

Der Ihmeuferweg ist ein interessantes Beispiel für die Hürden, die sich bei jedem Vorhaben zu Veränderungen des Ihmezentrums ergeben. Nachstehend folgt eine Darstellung über die Vorgeschichte und die Versuche, den Ihmeuferweg zu sanieren.

Diese Zusammenfassung zeigt stellvertretend die Probleme einer Eigentümergemeinschaft von der Größe und Zusammensetzung des Ihmezentrums, die letzten Endes nicht nur einen Weg entlang der Ihme sondern große Teile des gesamten Gewerbebereiches sanieren muss.

Vor dem Bau des Ihmezentrums wurde am 18.04.1969 zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Bauträger Citybau der Stadtmittvertrag geschlossen. Unterschrieben wurde dieser Vertrag vom damaligen Oberbürgermeister Holweg, vom damaligen Oberstadtdirektor Neuffer sowie dem Geschäftsführer der Baubetreuungsgesellschaft Citybau Dr. Schätzle.

Am 14.07.1971 unterzeichneten bei Notar Dr. Hurst in Köln der Geschäftsführer der Citybau, verschiedene Bevollmächtigte der ersten Miteigentümer sowie die Landeshauptstadt Hannover ebenfalls als Miteigentümerin die heute noch gültige Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung des Ihmezentrums.

Im Stadtmittvertrag, einem Bestandteil der Teilungserklärung, war unter anderem vereinbart, dass alle Verkehrswege (Mall, Ihmeuferweg usw.), die sich auf dem Privatgrundstück Ihmezentrum befinden, nach dessen Fertigstellung als öffentliche Wege zur Benutzung durch jedermann zur Verfügung stehen und gewidmet werden. Diese Widmung wurde von der Landeshauptstadt Hannover allerdings nie durchgeführt.

Kurz vor Einsetzen der Verjährungsfrist im Jahr 1999 gab es langwierige Verhandlungen des damaligen Investors Engel und Vertretern der Eigentümergemeinschaft mit der Landeshauptstadt Hannover zur Klärung. In dieser Zeit wurde die Verjährungsfrist mehrfach verlängert.

Am 24.06.2005 wurde zur Vermeidung eines Rechtsstreites vertraglich vereinbart, dass die Landeshauptstadt Hannover für die nicht erbrachten Unterhaltslasten der vergangenen Jahrzehnte eine einmalige Zahlung von 2,22 Millionen Euro für die Sanierung der öffentlichen Wege leisten wird.

Die inzwischen mehr als dringend erforderliche Sanierung der öffentlichen Wege des Ihmezentrums hat allerdings eine lange Geschichte, deren Ende nicht abzusehen ist und in der der Ihmeuferweg eine sehr interessante Rolle spielt.

Dazu muss man sich zuerst einmal klarmachen, dass das Ihmezentrum eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsrecht ist, in der alles, vom Wirtschaftsplan, der Jahresabrechnung bis hin zu Baumaßnahmen in Eigentümerversammlungen beschlossen werden muss.

Das heißt, dass auch das Gewerbeigentum, das rund 75 % der Eigentümergemeinschaft ausmacht, nach dem Wohnungseigentumsrecht, das eigentlich für Wohnraum gemacht wurde, behandelt wird. Und es bedeutet natürlich, dass jede Maßnahme zur Gestaltung oder der Sanierung des Ihmeuferweges, der sich im Gemeinschaftseigentum befindet, von der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden muss.

1996 wurde von der Eigentümergemeinschaft auf Vorschlag der damaligen Mehrheitseigentümer West LB, Nord LB und Stadtwerke in einer Eigentümerversammlung mit über 95 % Zustimmung der erste Revitalisierungsbeschluss gefasst. Dessen Umsetzung gestaltete sich für das gesamte Objekt allerdings schwierig, hier soll aber herausgezogen nur auf die Vorgänge rund um den Ihmeuferweg eingegangen werden.

Nach Vorschlägen verschiedener Planer sollten u.a. die Läden der Mall nach unten geöffnet werden und dabei auf dem Uferweg eine kleine Flaniermeile mit Außenbewirtschaftung, Warenauslagen usw. entstehen. Dabei wurde allerdings vergessen, dass der Bau des Ihmezentrums nur mit der Auflage genehmigt wurde, dass ein Rettungsweg von Nord nach Süd, also der Ihmeuferweg zu Verfügung steht.

Zu dieser Zeit fanden genau wegen dieser Zugänglichkeit für die Feuerwehr immer wieder Gespräche mit den Betreibern des Capitol statt, da die Bühnenstrucks für die Veranstaltungen immer mehr und immer größer wurden, immer mehr Autos geparkt wurden und dadurch die Feuerwehrezufahrt von der Benno-Ohnesorg-Brücke während der Veranstaltungen sehr oft blockiert war.

In der Folgezeit kamen zu den Planungsproblemen für eine Revitalisierung auch noch Unstimmigkeiten innerhalb der Gewerbeeigentümern der Büroeinheiten und der Läden über die Aufteilung der Kosten, die mit mindestens 40 Millionen veranschlagt wurden, dazu.

Der nächste Versuch, das Ihmezentrum zu revitalisieren wurde dann vom Investor Engel beginnend im Jahr 2000 unternommen. Dazu übernahm Engel die Büro- und Ladeneinheiten der West LB und der Nord LB und kaufte in Laufe der nächsten Jahre die Immobilie der Stadtwerke sowie die meisten der rund 50 Ladeneinheiten in der Mall von den Kleineigentümern.

Diese Einheiten wurden den vier Firmen IZH Ihme-Arkaden für die Läden, IZH Ihme-Bürohaus für die Büros der Stadtwerke, OHW für die ehemaligen Büros der Nord LB (heute von der Stadtverwaltung genutzt) sowie dem IZH Ihme-Parkhaus zugeordnet.

Später kamen noch etwa 175 Fonds-Wohnungen dazu, für die fünfte Firma IZH Wohnungs-Gesellschaft gegründet wurde.

Damit sollten für die Zukunft nicht nur Streitereien über die Kostentragung vermieden sondern durch die Konzentration auf einen Mehrheitseigentümer auch zukünftige Beschlussfassungen in Eigentümerversammlungen erleichtert werden, da die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel (Zustimmung 75% der Raumeigentümer) für Beschlüsse baulicher Veränderungen enthält. Während dieser Zeit wurden verschiedene neue Planungen für einen Umbau des Ihmezentrums angefertigt, die endgültige Fassung wurde dann 2006 in einer Eigentümerversammlung beschlossen.

Allerdings war die Gestaltung des Ihmeuferweges in der Beschlussfassung nicht enthalten, weil nicht nur die Planung sondern auch die Kostentragung unklar war. Immerhin bringt ein öffentlicher Weg im Gegensatz zu Ladeneinheiten nur Kosten und keine Einnahmen.

Nach der Beschlussfassung im Juni 2006, die eine Revitalisierung möglich gemacht hatte, verkaufte der Investor Engel seine fünf Firmen an die Carlyle-Group, die in einer Eigentümerversammlung im Juni 2007 durch ihre Mehrheit diese Umbaubeschlüsse noch einmal in etwas erweiterter Form, aber wieder ohne Berücksichtigung des Ihmeuferweges, fasste.

Eine Beschlussfassung zum Ihmeuferweg konnte nicht erfolgen, da inzwischen zwar verschiedene Ideen zur Gestaltung, aber immer noch kein beschlussfähiges Konzept und Regelungen zur Kostentragung vorlagen.

Danach wurde es allerdings schwierig. Im Herbst 2007 trat die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft, die eigentlich gerade Beschlüsse im Bereich Sanierung und Umbau für Eigentümergemeinschaften erleichtern soll. Dadurch könnte allerdings die Öffnungsklausel der bestehenden Gemeinschaftsordnung für bauliche Veränderungen des Ihmezentrums unwirksam sein, diese Frage wurde bisher rechtlich nicht geklärt.

Für Sanierung und modernisierende Instandsetzung gelten nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 Mehrheitsbeschlüsse. Aber für Beschlüsse baulicher Veränderungen ist jetzt eine qualifizierte Mehrheit, bestehend aus der $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller Eigentümer und der Hälfte aller Miteigentumsanteile erforderlich.

Nach der Novellierung stellt sich für alle Beschlussfassungen also nicht nur die Frage, um was handelt es sich bei einer geplanten Maßnahme und können die erforderlichen Mehrheiten im Ihmezentrum überhaupt erreicht werden. Die fünf Firmen der Carlyle-Group verfügen zwar über mehr als 80 % der Miteigentums- und Stimmanteile, sind aber eben nur 5 Eigentümer (von insgesamt rund 550 Eigentümern). Oder gelten trotz der Novellierung weiter die Vereinbarungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.

Aber es geht gerade zum Thema Ihmeuferweg noch interessanter weiter.

Im März 2007 wurde von Vertretern der Carlyle-Group und der Landeshauptstadt Hannover eine Vereinbarung gem. Drucksache 1418/2007 „EFRE-Programm - Stadtbau West“ im Gesamtwert von 4.027.000 Euro unterschrieben, ohne dass vorher eine entsprechende Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt ist.

Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Hannover zusätzlich zu den Fördermitteln betrug 1,34 Mio. Euro und sollte (ohne entsprechende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft) aus dem Vertrag über die noch zu zahlende Abfindung für die nicht erfolgte Widmung erfolgen. Das Verschweigen dieses Vorganges gegenüber der Eigentümergemeinschaft ist nur auf den ersten Blick unverständlich, denn eine entsprechende Beschlussfassung hätte die Carlyle-Group bei vernünftiger Vorstellung des Vorhabens erreichen können.

Die Planungen über den Einsatz der rund 4 Mio. Euro, die von der Landeshauptstadt Hannover vorgelegt wurden, waren allerdings überhaupt nicht beschlussfähig, da sie auch die Neugestaltung des Küchengartenplatzes, des Baues einer Rampe zur Unterquerung der Benno-Ohnesorg-Brücke usw. enthielten. Diese Maßnahmen auf städtischen Grundstücken wurden im Vertrag mit weiteren Maßnahmen auf dem Gelände des Ihmezentrums vermischt. Eine Eigentümergemeinschaft kann aber nur Beschlüsse über den eigenen Grund und Boden und die eigenen Finanzen fassen.

Die Landeshauptstadt Hannover legte im Laufe des Jahres 2008 dann doch noch einen Vertragsentwurf mit der Eigentümergemeinschaft vor, der aber wegen mangelnder Beschlusskompetenz nicht umzusetzen war. In diese Unklarheiten fiel Anfang 2009 die Insolvenz der fünf Firmen der Carlyle-Group.

Bis Juni 2010 wurde trotzdem mit Hilfe des inzwischen durch die Landesbank Berlin eingesetzten Zwangsverwalters versucht, eine Lösung für eine Neugestaltung des Ihmeuferweges zu erreichen.

In einer Eigentümerversammlung im Juni 2010 ist eine vorgesehene Beschlussfassung, die zur Klärung des weiteren Vorgehens beitragen sollte, auf Wunsch der Insolvenzverwalter nicht erfolgt. Mit dieser Beschlussfassung sollten erst einmal offene Finanzierungsfragen, langjährigen Haftung für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln der EU durch die Eigentümergemeinschaft, Standpunkt der fünf Insolvenzverwalter dazu, die fehlende Vorlage von aussagefähigen Planungen, Ausschreibungen usw. geklärt werden. Danach waren die Versuche zur Neugestaltung des Ihmeuferweg mit Hilfe von EU- und Landesmitteln endgültig gescheitert.

Die Landesbank Berlin als Hauptgläubigerin hat 2010 den Versuch gestartet, mit Hilfe einer neuen Teilungserklärung die Probleme, die in der rechtlichen Konstruktion der Eigentümergemeinschaft Ihmezentrum liegen, aus dem Weg zu räumen. Die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes gelten für jede Eigentümergemeinschaft, egal wie groß und wie kompliziert die Konstruktion ist und können wenn überhaupt, nur durch Vereinbarung aller Beteiligten verändert werden.

In den zu dieser neuen Teilungserklärung gehörenden Plänen wird nicht nur die Wandlung von Freiflächen wie der Mall von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum sondern auch die zukünftige Wegführung festgelegt.

Außerdem enthält die neue Teilungserklärung Flächentauschvereinbarungen zwischen den verschiedenen IZH Firmen, die zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse in den Grundbucheintragungen erforderlich sind. Allerdings tritt eine neue Teilungserklärung erst in Kraft, wenn diese Vereinbarung von allen Eigentümern unterschrieben ist.

Das Problem der fehlenden Unterschriften ist aus der Presse bestens bekannt, allerdings ist es inzwischen nach der Aufkündigung der Insolvenzverwaltung und der anstehenden Zwangsversteigerung hinfällig.

Ob der neue Mehrheitseigentümer, der Im Frühjahr 2015 die Immobilien aus der Insolvenzmasse ersteigert hat, das Thema „neue Teilungserklärung“ wieder aufgreift und weitere Unterschriften sammelt, um diese Teilungserklärung doch noch in Kraft zu setzen, wird die Zukunft zeigen.

April 2015 M. Großmann