

MERKBLATT: Wohnen

Mit dem Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (BIG) sollen die Berliner Zentren gestärkt werden. Eine Anwendung des BIG-Gesetzes auf Wohngebiete kommt daher nicht in Betracht. Jedoch befinden sich in vielen Zentren und Geschäftsstraßen auch Wohnungen, teilweise in den oberen Geschossen oder den Hinterhäusern, teilweise gibt es auch reine Wohngebäude. In Bezug auf Grundstücke mit Wohnnutzung in ISG-Gebieten sind drei Fragestellungen zu unterscheiden: Grundstücke mit reiner Wohnnutzung, gemischt genutzte Grundstücke und das Stimmrecht bei Grundstücken mit Wohneigentum als Sondereigentum durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Grundstücke mit reiner Wohnnutzung

Grundsätzlich unterliegen alle Grundstücke in einem ISG-Gebiet der Abgabepflicht, es sei denn es handelt sich um Sonderfälle gem. § 6 Abs. 4 oder es bestehen Ansprüche auf Befreiung von der Abgabepflicht nach § 8 Abs. 6 BIG. Die Wohnnutzung allein begründet aber keine Befreiung von der Abgabepflicht, da bei entsprechender Planausweisung und unter Berücksichtigung geltender Verordnungen die Umnutzung eines Wohngebäudes für gewerbliche Zwecke grundsätzlich möglich ist. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte schon in der Vorbereitungsphase einer ISG geprüft werden, ob ein Wohngrundstück überhaupt Teil des ISG-Gebiets sein muss.

Der Gebietszuschnitt muss sich grundsätzlich an den Grenzen der tatsächlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung orientieren. Wohngrundstücke in den Randbereichen eines Zentrums können daher in der Regel unproblematisch aus dem Gebiet ausgeklammert bleiben. Wenn sich jedoch ein oder mehrere Wohngrundstücke mitten im Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum befinden, ist die Herausnahme nur nach genauer Einzelfallprüfung möglich. Denn grundsätzlich kann, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, eine ISG auch dann eingerichtet werden, wenn sie „Inseln“ enthält, die nicht Teil des ISG-Gebiets sind. Die dafür notwendige Einzelfallprüfung ist mit dem zuständigen Bezirksamt vor der Antragstellung durchzuführen. Kriterien für eine Entscheidung sind unter anderem die ausgewiesene und die tatsächliche Nutzung eines Grundstücks.

Gemischt genutzte Grundstücke

Auch in diesem Fall gilt, dass grundsätzlich alle Grundstücke innerhalb eines ISG-Gebiets abgabepflichtig sind (§ 6 Abs. 4 BIG). Die Herausnahme von oberen Geschossen mit ausschließlicher Wohnnutzung ist nicht möglich; auch dann nicht, wenn die Wohngeschosse einen eigenen, außerhalb des ISG-Gebiets liegenden Eingang haben. Die Herausnahme des Wohnanteils eines (Neben-)Gebäudes oder Grundstücksteils durch eine Grenzziehung mitten durch ein Grundstück ist dann denkbar, wenn diese „Grundstücksteilung“ auf eine sachgerechte Gebietsabgrenzung zurückgeführt werden kann, das Grundstück sich also am Rande einer geplanten ISG befindet (siehe auch Merkblatt „Gebietsabgrenzung“). In einem solchen Fall sollte versucht werden, die Gebietsabgrenzung so zu ziehen, dass der Grundstücksteil mit der Wohnnutzung außerhalb des ISG-Gebiets liegt. Auf diese Weise wäre dieser Grundstücksteil nicht abgabepflichtig. Liegt der Wohnanteil eines Grundstücks innerhalb des ISG-Gebiets, ist der Eigentümer, wie jeder andere Eigentümer auch, abgabepflichtig.

Es wird empfohlen, frühzeitig mit dem zuständigen Bezirksamt eine Entscheidung über den

Umgang mit gemischt genutzten Wohngrundstücken herbeizuführen, insbesondere dann, wenn sie am Rande der geplanten ISG liegen.

Stimmrecht bei Grundstücken mit Wohneigentum durch Teilung nach dem WEG

Einen Sonderfall stellen die Grundstücke dar, in denen durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Sondereigentumseinheiten (Wohnungs- und Teileigentumseinheiten), jeweils verbunden mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück, aufgeteilt ist. Die Sondereigentumseinheiten sind wie zuvor beschrieben je nach Nutzung zu behandeln. Die Berechnung der Anzahl der Erklärungen, die der Einrichtung einer ISG nicht zustimmen, richtet sich dabei nach § 8 Abs. 5 BIG, wonach bei Wohnungs- und Teileigentum die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem (Anteil am) Miteigentumsanteil stimmberechtigt sind. Dies gilt sowohl für das Antrags- als auch für das Widerspruchsquorum.

Mietwohnungen

Die Umlage der Abgaben auf Mieter von Wohnungen ist angesichts des geltenden Mietrechts grundsätzlich ausgeschlossen.

Stand: Oktober 2015