

imakomm NUTZBAR – Vortrag am 20. Juli 2021

Neues Leerstandsmanagement:

Flächen und Objekte zusammenlegen.
Erfahrungsbericht einer Stadt und
Elemente eines „Poolings“

Es gilt ausschließlich das gesprochene Wort!

RA Andreas Schriefers

Modellansatz Immobilienpooling (1)

Anlass

1.	Der strategische Ansatz zum Immobilienpooling ist entstanden bzw. beruht auf den Erfahrungen und Erkenntnissen aus zahlreichen Begleitprozessen für Immobilieneigentümer und Kommunen.
2.	Die Kleinteiligkeit von Geschäftsraumzuschnitten ist ein Grundproblem für eine erfolgreiche Standortvermarktung und Innenstadtentwicklung.
3.	<p>Die Kleinteiligkeit im Zuschnitt steht oft nicht im Einklang mit</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Flächenanforderungen größerer Markenunternehmen • den Anforderungen an ein modernes Stadtleben.
4.	Eine wünschenswerte Anbindung von Brachflächen, Baulücken sowie die Erschließung von Innenhöfen kann vielerorts nicht realisiert werden.

Modellansatz Immobilienpooling (2)

Wirkung

1. Immobilienpooling bezeichnet einen neuen methodischen Ansatz um rechts- und gestaltungssicher die Umwandlung von gegenwärtig nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Flächen in kommerziell bzw. stadtgemeinschaftlich nutzbare Flächen durch Überwindung bestehender Grundstückszuschnitte sicher zu stellen.
 Hierzu werden die in juristischer und immobilienwirtschaftlicher Hinsicht standortbedingt notwendigen Speziallösungen entwickelt und z. B. mit den Anforderungen des lokalen Baurechts, des Brandschutzes und den bautechnischen bzw. statischen Herausforderungen in Einklang gebracht.
2. Durch die Neuordnung von bisher einzeln genutzten und zunehmend den modernen Verhältnissen und Wünschen von Nutzern, Besuchern und Stadt nicht länger genügenden Flächen werden die Aussichten einer erfolgreichen Nutzungsnachfolge und Vermietung gesteigert.

Definition Immobilienpooling

Definition des Immobilienpoolings

1.	Bewusste, gewollte und abgestimmte Verlagerung bestehender Grundstücksgrenzen und Zuschnitte
2.	im juristischen und tatsächlichen Sinne
3.	mit dem Ziel der Vereinheitlichung von Vermarktung, Management und Steuerung von Immobilien
4.	um neue Handels-, Wohn- und Geschäftsflächen auf Zeit zu schaffen
5.	realisierbar insbesondere in einer innerstädtischen Kernlage
6.	geeignet somit auch, um eine Areals- oder Quartiersentwicklung zu fördern oder zu <i>re-starten</i> .

Gründe| Anwendungsfälle

Immobilienpooling...

ist ein Instrument zur rechtssicheren Flächenzusammenführung über bestehende Grundstücksgrenzen hinweg.

kann bei allen Nutzungsarten sowohl vertikal als auch horizontal angewendet werden.

verknüpft als Prozess öffentliche Themen und Interessen mit denen von privaten Akteuren im Rahmen eines immobilien Gesamtzusammenhangs.

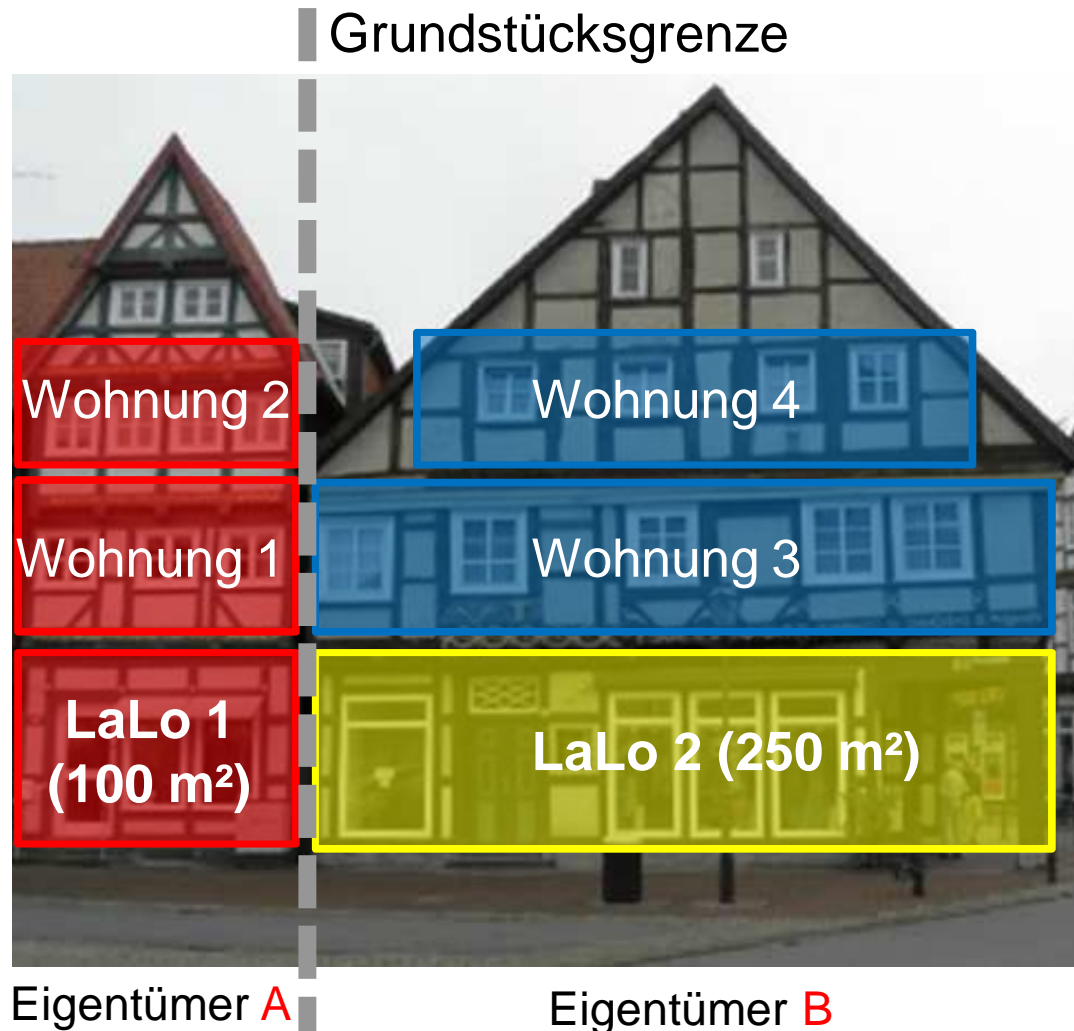
kann als Motor eines Stadtentwicklungsprozesses zur konsequenten Umsetzung der vorgegebenen Ziele wirken.

setzt - in Ergänzung zu Quartiersgemeinschaften, die den öffentlichen Raum bespielen - die gemeinsamen Ziele innerhalb des umschlossenen Raums fort.

Ausprägungen des Immobilienpoolings

	Formen (Arten) des Immobilienpoolings
echtes Immobilienpooling	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Eigentümer • Grundstücksgrenzen werden berührt • Grundbuchveränderung
unechtes Immobilienpooling	<ul style="list-style-type: none"> • bloßer Nutzungsmix • Grundstücksgrenzen werden nicht berührt • keine Grundbuchveränderung
zurücksetzendes Pooling	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderform bei einem Eigentümer mit ggf. mehreren Flächen/Gebäuden • Grundstücksgrenzen werden berührt • Grundbuchveränderung

Beispiel „echtes Immobilienpooling“ (1)

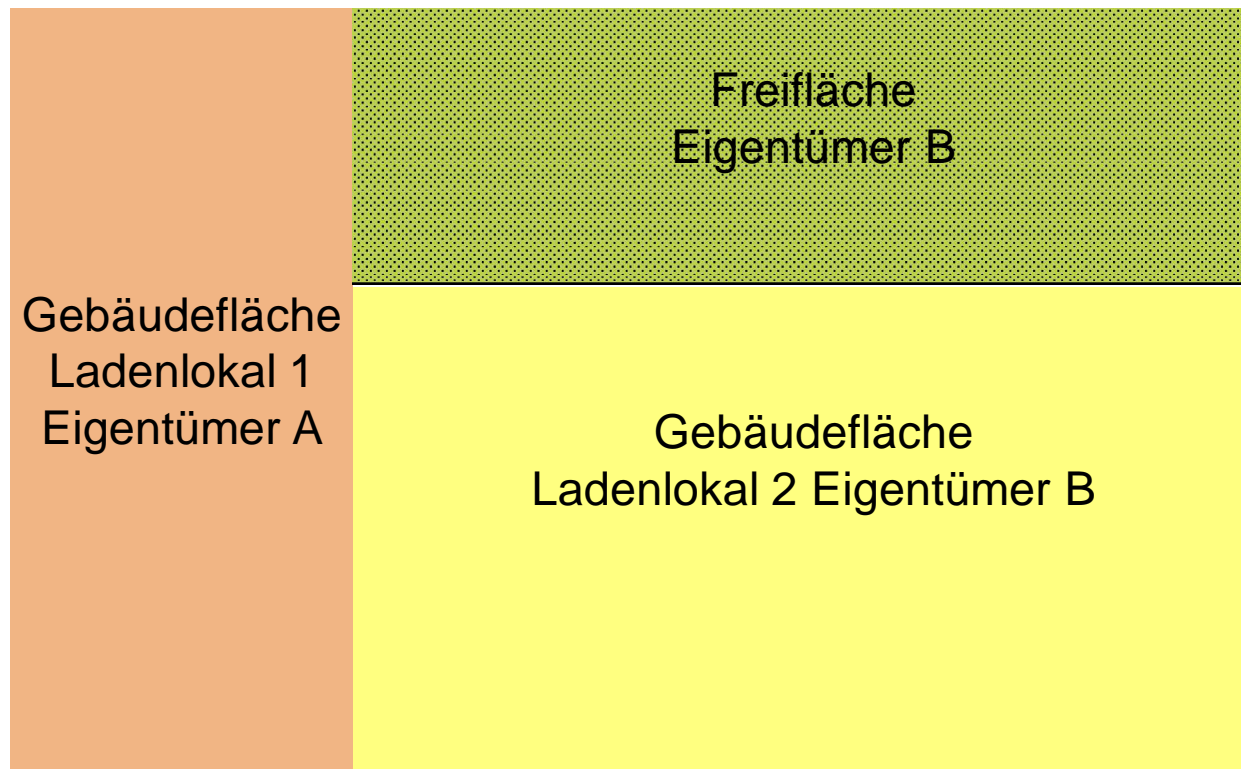


Ausgangsbeispiel

Zwei nebeneinander liegende Ladenlokale können aufgrund ihrer geringen Größe nicht vermietet werden.

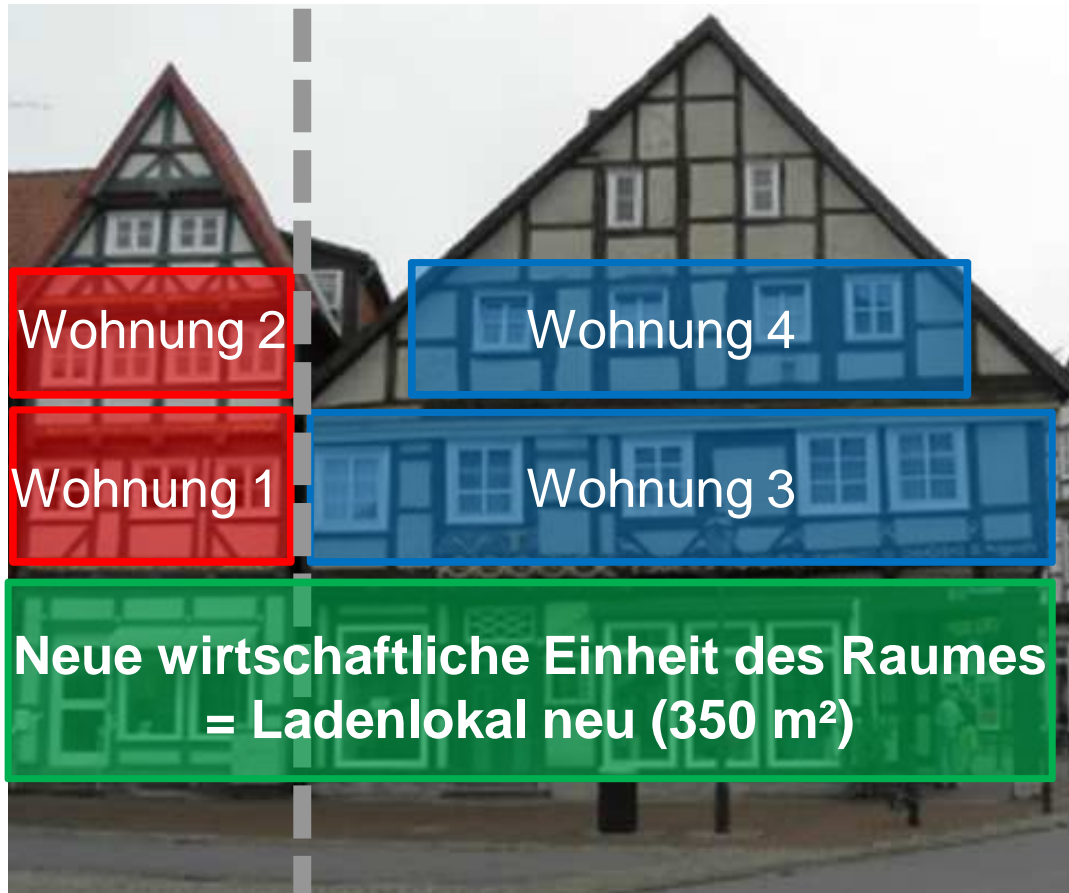
Beispiel „echtes Immobilienpooling“ (2)

Grundriss vor Pooling



Beispiel „echtes Immobilienpooling“ (3)

Grundstücksgrenze



Eigentümer A

Eigentümer B

Der »Überbau*«

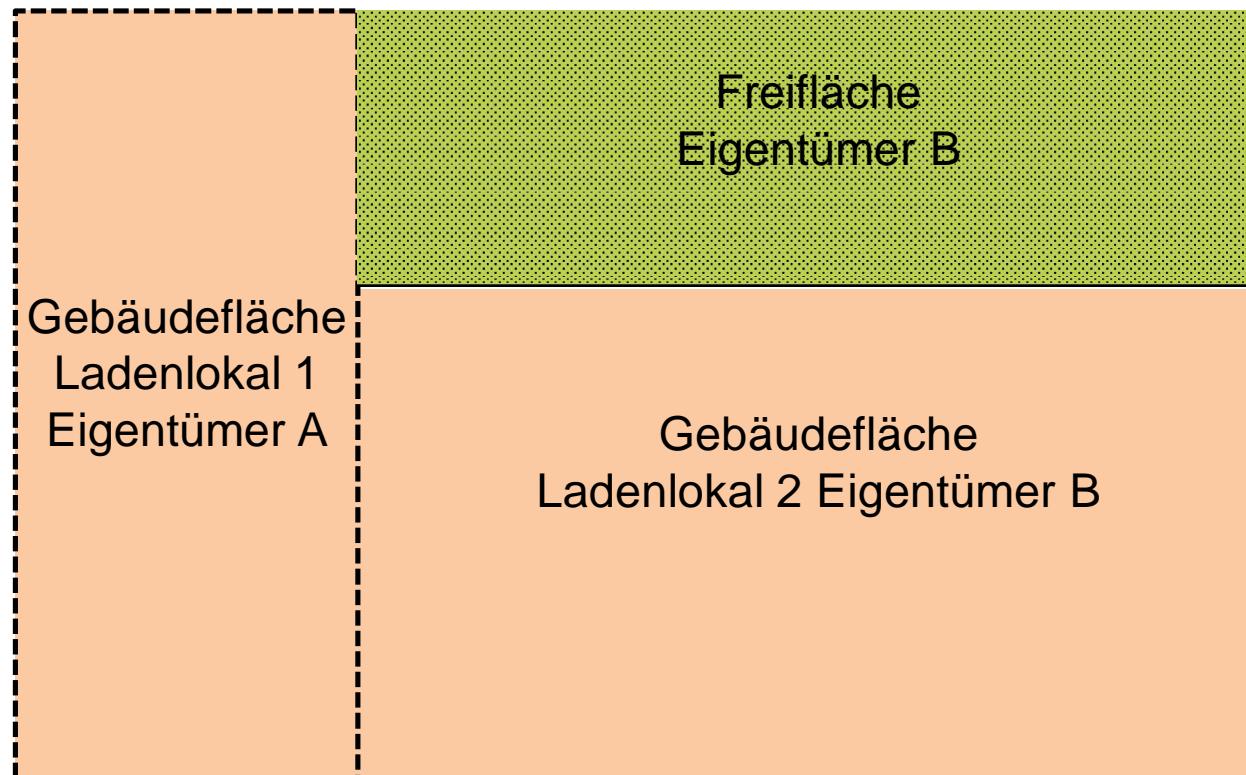
Da Ladenflächen ab 300 m² nachgefragt werden, verbinden die Eigentümer die beiden Flächen mittels eines Durchbruchs.

§ 912 BGB - Überbau; Duldungspflicht:

Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Beispiel „echtes Immobilienpooling“ (4)

Grundriss nach Pooling



Rechtliche Grundlagen

Rechtsfolge:

Das bisherige Eigentum des **A** mit einer Ladenlokalgröße von 100 m² geht in dem Moment der Zusammenführung der Flächen als unwesentlicher Bestandteil in das Eigentum des **B** über und wird als Teil der neu entstandenen wirtschaftlichen Einheit des Raumes dem Eigentum des B zugeschlagen (!)

Die Rechtsfolgen ergeben sich aus §§ 94, 95 BGB.

§ 94 Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

§ 95 BGB - Nur vorübergehender Zweck

Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes. ¹¹

Lösungsansatz Immobilienpooling

	Stufen und Intensität der Absicherung
<p><u>1. Stufe:</u></p> <p>Schuldrechtliche Absicherung</p>	<p>Regelung aller Fragestellungen durch (Miet-) Vertrag.</p> <p><u>Risiko:</u> Auseinanderfallen der Eigentümer- und Vermieterposition, problematisch bei Verkauf, Erbfall und Zwangsversteigerung</p>
<p><u>2. Stufe:</u></p> <p>Organisationsrechtliche Absicherung</p>	<p>Einbringung des Eigentums in eine eigene Gesellschaft und Beteiligung der Eigentümer A und B an dieser zu Bruchteilen (Reduzierung des o.g. Risikos)</p>
<p><u>3. Stufe:</u></p> <p>Grundbuchrechtliche Absicherung</p>	<p>Dingliche Absicherung von Rechten und Pflichten durch Eintragung von Dienstbarkeiten in das jeweilige Grundbuch des A bzw. des B (Sicherung von Duldungs- Rückbau- u. Zahlungsverpflichtungen)</p>

Drei-Phasenmodell des Immobilienpoolings

Analyse		Entwicklung		Umsetzung	
1.	Grundlagenermittlung in technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht	1.	Prüfung der Poolingoptionen auf planerische Umsetzbarkeit	1.	Poolingbeginn im engeren Sinne
2.	Prüfung der Nutzungsoptionen auf Pooling-Eignung	2.	Prüfung der Poolingflächen auf technische Eignung	2.	Planerische Umsetzung
3.	Erstellung eines Nutzungskonzepts	3.	Konsensserzielung der künftigen Pooling-Partner	3.	Bauliche Umsetzung

Vorteile des Immobilienpoolings (1)

Mehr-Wert und Nutzen

Für den Eigentümer:

- Erzielung höherer Mieterträge
- Rechts-, Planungs- und Finanzierungssicherheit
- Investition in den Pooling-Prozess schützt das eigene Eigentum
- Steigerung der Immobilienwerte und Beleihungsfähigkeit
- Aufmerksamkeit durch Miniquartiere, Erzeugung von Nachfrage

Vorteile des Immobilienpoolings (2)

Mehr-Wert und Nutzen

Für den Mieter/Nutzer:

- Wertsteigerung durch neue Lagenpositionierung
- Rechts-, Planungs- und Finanzierungssicherheit
- Investition in die Immobilie und den Prozess stärkt eigene Marktposition
- Höherer Schutz der getätigten Investition durch dingliche Absicherung als »nur« mit Verträgen erzielbar

Vorteile des Immobilienpoolings (3)

Mehr-Wert und Nutzen

Für Verwaltung und Politik:

- Erhöhung/Steigerung der Zentralitätskennziffer
- Rechts-, Planungs- und Finanzierungssicherheit
- Unterstützung und Stärkung der Entwicklungsvorstellungen von Politik und Verwaltung - Unterstützung schafft Perspektive
- Ggf. Sicherung und Erzielung höherer Gewerbesteueranteile
- Untersetzung von Innenstadtentwicklungs- und verfügungsfonds
- Förderung des Abbaus rechtlicher Hürden, etwa beim Bauplanungsrecht mit dem Ziel z. B. die gemischten Nutzungen von Flächen besser zu ermöglichen, also etwa Handel, Kultur, Arbeiten und Wohnen

Position des Deutschen Städtetages

Positionspapier „Zukunft der Innenstadt“

Helmut Dedy (Hauptgeschäftsführer) am 09.07.2021

- "Städte sind Orte für Menschen. Orte für Jung und Alt. Für Familien und Alleinstehende, zum Leben und zum Wohnen, genauso wie zum Arbeiten. Städte sind Orte für Bildung, Erholung, Events und Kultur."
- „Unser Auftrag ist es, die Angebote in den Innenstädten an die neuen Bedürfnisse und Erwartungen der Menschen anzupassen. Wir brauchen einen neuen Mix. Diese Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren wollen wir gestalten!“
- „Deshalb wollen wir mit neuen Innenstadt-Ideen und -konzepten ans Werk gehen. Damit dieser Wandel gelingt, brauchen die Städte ein Förderprogramm Innenstadt vom Bund – 500 Millionen Euro jährlich für 5 Jahre und möglichst flexibel und einfach zu handhaben.“
- „Auch rechtliche Hürden müssen abgebaut werden, etwa beim Bauplanungsrecht. Dazu gehört es z. B. die gemischten Nutzungen von Flächen besser zu ermöglichen, also etwa Handel, Kultur, Arbeiten und Wohnen.“

Vielen Dank!



anwaltsKontor
Schriefers Rechtsanwälte
RA Andreas Schriefers
Reisholzer Werftstr. 29a
40589 Düsseldorf

mail(at)anwaltskontor-schriefers.de

Tel.: 0211-59 89 15 10

Hinweise zur Vortragsveranstaltung vom 20.07.2021

Urheberrechtshinweis

Die Präsentation ist sowohl in seinen Teilen, als auch in Gänze und mit seinen Anhängen urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Verbreitung oder Veröffentlichung - gleichgültig ob in Auszügen oder in Gänze, gleich über welches Medium - bedarf der vorherigen Genehmigung der Kanzlei anwaltsKONTOR Schriefers Rechtsanwälte in Düsseldorf.

Ausschlüsse

Die Präsentation dient ausschließlich der ersten Information und Unterrichtung der Teilnehmer der Vortragsveranstaltung Schulung vom 20.07.2021 und kann bei aller Sorgfalt in der Erstellung - eine Prüfung des Einzelfalls durch rechtliche oder steuerliche Berater nicht ersetzen. Für den Fall, dass der dieser Präsentation zugrunde liegende Sachverhalt oder die getroffenen Annahmen unzutreffend sind oder sich ändern, kann sich dies auf die Gültigkeit der Aussagen der vorliegenden Präsentation auswirken.

Die Unterlage dient der Vertiefung von einzelnen von den Teilnehmern angesprochenen Themenfeldern oder Inhalten. Sie ist weder zur allgemeinen Veröffentlichung bestimmt, geeignet oder vorzusehen. Die Unterlage stellt weder in ihrem Textteil, noch in den Anhängen ein Gutachten im rechtsförmlichen Sinne, dar. Sie enthält keine als rechtlich verbindlich und abschließend zu bezeichnenden oder anzusehenden Inhalte, Erklärungen oder sonstige, derartig zu bewertende Äußerungen und ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erstellt worden.

Derartige Inhalte, Erklärungen oder sonstige Bewertungen wären einer Expertise im Einzelfall vorzubehalten. Soweit schriftliche Empfehlungen ausgesprochen oder eine bestimmte zeitliche, wirtschaftliche oder rechtliche Vorgehensweise gefordert wird, erfolgen diese Hinweise unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Erfahrungen, die die Kanzlei in diversen Beratungsprozessen von Kommunalorganisationen unterschiedlicher Rechtsformen bundesweit sammeln konnte.

Die Präsentation ist nicht dazu bestimmt, Dritten als Entscheidungsgrundlage zu dienen. Dritten gegenüber übernehmen wir keinerlei Verpflichtungen, Verantwortung oder Sorgfaltspflichten (keine Dritthaftung), es sei denn, wir haben einem Dritten gegenüber im Vorhinein schriftlich etwas Abweichendes bestätigt.