

LV Haus & Grund Nds. e.V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

**Landesverband  
Niedersächsischer Haus-,  
Wohnungs- und Grund-  
eigentümer-Vereine e.V.**

*Der Verbandsvorsitzende*

Schützenstraße 24  
30853 Langenhagen

info@haus-und-grund-nds.de  
www.haus-und-grund-nds.de

Datum: 06.06.2017

Ho-Se

## **Entwurf eines Nds. Gesetzes zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (Niedersächsisches Quartiersgesetz - NQG)**

Haus & Grund Niedersachsen e.V. dankt in obiger Angelegenheit zunächst für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf. Die Position unseres Hauses dazu ist wie folgt zu kennzeichnen:

### **A. Bewertung des Gesetzesentwurfs**

In der vorgelegten Fassung ist der Entwurf kategorisch und insbesondere im Hinblick auf die dort enthaltene Einschätzung von Grundeigentümern, die einer Quartiersmaßnahme nicht hundertprozentig positiv gegenüberstehen, als „Trittbrettfahrer“ sowie als „Trittbrettfahrer-Problem“ (Seite 8 und 9 der Allgemeinen Begründung zum Gesetzesentwurf) als gänzlich unausgewogen abzulehnen. Die absolute Unausgewogenheit, gleichzeitig die rechtspolitische Verfehlung des Entwurfs zeigt sich auch darin, dass nur Grundeigentümer im Quartier Abgabenschuldner sein sollen, die Quartiersinitiative aber nicht (nur) von Ihnen, sondern von sonstigen Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen auch in ihrer Eigenschaft als Mieter ausgehen können (§ 2 Abs. 1). Die privaten Eigentümer sollen also in jedem Falle zahlen, können aber bei der Quartiersinitiative auch vollständig übergegangen werden. Das Initiativquorum von 15 % bzw. das Widerspruchsquorum von 30 % der Eigentümer der im vorsehenen Quartier gelegenen Grundstücke bzw. der Gesamtfläche dieser Grundstücke (doppeltes Quorum) kann über diesen Befund nicht hinweghelfen. Denn diese Quoren sind durch demokratische Prinzipien nicht zu rechtfertigen. Die Wahrung demokratischer Prinzipien würde zumindest vorrausetzen, dass die Quoren von Eigentümermehrheiten gebildet werden.

Es ist auch in keiner Weise einzusehen, dass Gemeinden aus dem Kreis der abgabepflichtigen Grundstückseigentümer herausgehalten werden sollen (so aber § 1 Satz 3). Denn wenn man mit der im Entwurf vertretenen, aber nicht belegten These Ernst macht, die Aufwertungsmaßnahmen führen sämtlich zu Erhöhungen der Grundstückswerte, dann sind auch die Gemeinden in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümer durch diese Wertentwicklung bevorteilt. Es ist kein sachlicher Grund ersichtlich, wieso Gemeinden dann nicht zahlen müssten, sondern von der rein privat aufzubringenden Finanzmasse auch noch pauschal 3

% für Verwaltungsaufwände, die im Einzelnen nicht nachgewiesen werden müssen, erhalten sollen. Diese Sonderstellung ist durch nichts zu rechtfertigen.

Quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen sind bereits in dem in § 2 Abs. 2 des Entwurfs enthaltenen Regelbeispielen so umfangreich definiert, dass dem privaten Eigentümer eines im Quartier belegenen Grundstücks jede Verfügungsgewalt und jedes Verfügungsrecht genommen wird. Dies erhärtet sich, wenn man bedenkt, dass durch die Formulierung „insbesondere“ in Satz 2 der Vorschrift der Regelbeispielcharakter betont und damit ermöglicht wird, dass eine Satzung auf der Grundlage einer solchen Ermächtigungsnorm auch noch weitere Maßnahmeninhalte definieren und die Verfügungsmöglichkeit so in der Willensbildung und Umsetzung dem privaten Eigentümer zusätzlich entwinden kann.

Der Entwurf ist schließlich als Ergebnis einer „Klientelpolitik“ zu geißeln, was die Allgemeine Begründung des Entwurfs bemerkenswerter Weise auf Seite 10 (dort 2. Absatz unter II.) auch noch selbst hervorhebt. Dort wird der Entwurf als Ergebnis der „Forderung des Nds. Städte- und Kommunen dieses städtebauliche Instrument an die Hand zu geben, ...“ vorgestellt. Und weiter wörtlich: „Diesen Forderungen haben sich die Nds. Industrie- und Handelskammern und der Handelsverband Niedersachsen-Bremen e.V. angeschlossen. Die Gesetzesinitiative des Landes wird von diesen Verbänden ausdrücklich begrüßt“. Dies zeigt, dass umfangreiche Vorgespräche nur mit den Institutionen stattgefunden haben, deren Mitglieder von dem Inhalt des zu kommentierenden Entwurfs ausschließlich profitieren. Mit Haus & Grund Niedersachsen e.V. als Interessenvertreter der ausschließlich und einseitig benachteiligten und finanziell belasteten privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wurden die Inhalte nicht erörtert. Hier kam es lediglich zu einer kurzen Vorstellung im Kreise der „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen“ am 16. Oktober 2014.

## B. Position von Haus & Grund Niedersachsen

Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass attraktive Wohn- und Handelsquartiere zu begrüßen sind und angestrebt werden sollten. Neben der Attraktivität des Wohnens wird so auch ein prosperierendes Handelszentrum mit entsprechenden Ertrags- und Steueraufkommen möglicher. So mancher Innenstadtbereich auch in Niedersachsen zeigt die hohe praktische Bedeutung dieses Postulats. Dennoch bleibt eine private Willensbildung als Basis von Investitionsmaßnahmen für die Aufwertung innerstädtischer Quartiere unverzichtbar. Private Eigentümer können und sollen staatliche Aufgaben hierzu nicht übernehmen. Eine finanzielle Doppelbelastung von Privaten darf es deshalb nicht geben. Vor allem muss ausgeschlossen werden, dass betroffene Anlieger über den wirtschaftlichen Hebel einer Sonderabgabe aus dem Quartier verdrängt werden, nur weil sie finanziell nicht Schritt halten können. Bestandschutz statt Zwangsverkauf muss ein unumstößlicher Grundsatz bleiben, auch wenn die Aufwertung eines Stadtquartiers im Einzelfalle durchaus wünschenswert erscheint.

Das deutsche Recht stellt bereits umfassende Instrumente für Aufwertungsprojekte bereit, insbesondere städtebauliche Verträge. Neue Instrumente in Form des BID hält Haus & Grund Niedersachsen e.V. deshalb nicht für erforderlich.

Der derzeitige Trend zur Verpflichtung aller Eigentümer in einem Gebiet zur Aufwertung von Geschäftslagen zeigt einen Regelungsbedarf für die Zusammenarbeit auf. Verschiedene Länder und Kommunen planen bereits Rahmengesetze für die Einführung von Innovationsbereichen. Der tiefe Einschnitt in die bisherige Finanzierungskultur und die Verpflichtung von Eigentümern greift aber tief in deren Entscheidungsfreiheit ein. Soweit Landes- und Bundesgesetzgebungen zur Verpflichtung von nicht engagierten Eigentümern geplant sind, wird Haus & Grund Niedersachsen e.V. sich für die enge Zusammenarbeit von Wirtschaft, Verwaltung, Eigentümern und Miatern und auch für die Einhaltung bestimmter Mindestanforderungen einsetzen. Gesetzliche Zwänge aber mit der Folge eines aufgebauten rechtlichen und wirtschaftlichen Drucks werden abgelehnt.

Sofern man entgegen der hier vertretenen Position ein eigenes Landesgesetz zur Ausfüllung der bundesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage in § 171 f BauGB überhaupt für erforderlich hält, sollten dabei folgende Parameter unbedingt beachtet werden:

- Freiwilligkeit und Entscheidungsautonomie der betroffenen Eigentümer
- Ausschließlich zahlende Akteure als Initiatoren und Entscheider über Maßnahmen und Kosten
- Beschlussfähigkeit nur mit hoher Zustimmung anstatt niederschwelliger Quoren für eine Quartiersinitiative oder für einen Widerspruch gegen beabsichtigte Quartiersmaßnahmen
- Mehrstufiges Entscheidungsverfahren auf Basis verbindlicher Konzepte, Termin- und Maßnahmenpläne, Aufgabenverteilung, grundstücksbezogene Kostendarstellung,
- Härtefallregelungen bei der Kostenverteilung wegen individueller wirtschaftlicher Unzumutbarkeit oder aus Gründen rechtlicher Unzumutbarkeit (zum Beispiel hohe Kostenbelastung bei nur geringer Nutzbarkeit des Grundstücks oder nur bei geringer Steigerung des Nutzungswertes in Bezug auf die geplanten/durchgeföhrten Aufwertungsmaßnahmen)
- Koordination und inhaltliche Abstimmung baulicher und anderer Investitionen
- Abbau bürokratischer Hemmnisse
- Abgrenzung öffentlicher und privater Aufgaben und Maßnahmen
- Gezielter Einsatz von Investitionsanreizen und Unterstützung von privatem Engagements in Innovationsbereichen
- Objektive Abgabefestlegung nach Grundstücksgröße, Mietflächen und von den zahrenden Eigentümern beschlossener Maßnahmen
- Umlagefähigkeit der Kosten und ausreichend Zeit für die Einbindung der Mieter

Grundlage für privates finanzielles Engagement in Innovationsbereichen müssen langfristig verbindliche städtebauliche und Einzelhandelskonzepte sein. Voraussetzung für den Erfolg von Aufwertungsprojekten sind außerdem klare und verbindliche Regelungen über Gebietsabgrenzung, Geltungsdauer, Finanzierung und Erhebungsschlüssel, Durchführung des Verfahrens und der Maßnahmen. Dies gilt insbesondere auch für die Kostenverteilung, Informations- und Beteiligungspflichten, Umgang mit auslaufenden Projekten und finanziellen Überhängen am Ende der Geltungsdauer. Zielführend sind auch messbare Erfolge durch Festsetzung von Benchmarks (zum Beispiel Leerstand, Umsätze, Fluktuation, Kriminalität), hohe Professionalität im Projektmanagement und Freiwilligkeit im gesamten Projektlauf.

Wir bitten abschließend unbedingt um Prüfung und Berücksichtigung der hier vorgetragenen Anregungen, Empfehlungen und Forderungen. Nur auf der Basis eines möglichst breiten gesellschaftlichen Konsenses kann und wird die Aufwertung von Wohn-, Handels- und Stadtquartieren erfolgreich sein. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der Grundstückseigentümer, die „die Zeche hinterher zahlen sollen“. Ein Gesetz „über den Kopf der Grundstückseigentümer“ und „an ihnen vorbei“ zu machen und dann genau diese Gruppe als alleinige Trägerin aller dadurch entstehenden Belastungen zu knebeln, halten wir für schlicht undemokratisch, unsozial und insgesamt für unerträglich.

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Hans Reinold Horst  
Rechtsanwalt  
Verbandsvorsitzender*