

MERKBLATT

GEBIETSABGRENZUNG

Am 1. Dezember 2007 ist die Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) in Kraft getreten. Ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zur Einrichtung eines Innovationsbereichs ist eine eindeutige und nachvollziehbare Gebietsabgrenzung, die sich an den Grundstücksnutzungen im Innovationsbereich orientiert. In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine Gebietsabgrenzung die sich lediglich nach den Flurstücksgrenzen richtet, Probleme verursachen kann. Außerdem kann es vorkommen, dass auf einem Grundstück unterschiedliche Nutzungen vorhanden sind und nicht alle Nutzungen einen Bezug zum BID haben. Werden Grundstücksteile aus dem BID-Gebiet herausgenommen, so hat das Konsequenzen für die Ermittlung der Einheitswerte.

1. Herausnahme von Teilen eines Grundstücks aus einem Innovationsbereich

Unter bestimmten Umständen können Teile eines Grundstücks aus einem Innovationsbereich herausgenommen werden. Mögliche Kriterien hierfür sind:

- Die Zuwegung des Grundstücksteils, das nicht Teil des Innovationsbereichs wird, erfolgt über eine Straße, die sich außerhalb des Innovationsbereichs befindet.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb des Innovationsbereichs befinden, bilden keine wirtschaftliche Einheit.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb des Innovationsbereichs befinden, bilden keine bauliche Einheit und es ist keine bauliche Verbindung zwischen den Grundstücksteilen vorhanden.

2. Ermittlung der Einheitswerte

Werden Teile von Grundstücken aus dem BID-Gebiet herausgenommen oder verläuft die Grenze des BID-Gebiets durch ein Grundstück, ist zwischen den folgenden zwei Fällen zu unterscheiden:

1. Für das „zu teilende“ Grundstück sind mehrere Einheitswerte für einzelne Grundstücksteile, insbesondere auf Grund der unterschiedlichen Bebauung, festgelegt.

Entspricht die Aufteilung des Grundstücks der gesonderten Festsetzung der Einheitswerte, wird in die Berechnung der Gesamtsumme der Einheitswerte nur der Einheitswert einbezogen, der für den Grundstücksteil gilt, der innerhalb des BID-Gebiets liegt.

2. Für das „zu teilende“ Grundstück gilt nur ein Einheitswert bzw. bei mehreren Einheitswerten entspricht die für das BID vorgesehene Aufteilung nicht den Festsetzungen der Einheitswerte.

In diesen Fällen wird bei der Herausnahme von Teilen eines Grundstücks aus einem BID-Gebiet das Verhältnis des Grundstücksteils der im BID-Gebiet verbleibt und des Grundstücksteils, der nicht Teil des BID-Gebiets wird, ermittelt. Das Verhältnis wird entsprechend den Anteilen an der Grundstücksfläche ermittelt und auf den Einheitswert für das gesamte Grundstück übertragen. Sofern im Einzelfall die Aufteilung auf Grund der Grundstücksfläche zu unbilligen Ergebnissen führen würde, zum Beispiel durch stark unterschiedliche Nutzungen auf den jeweiligen Grundstücksteilen, wird stattdessen das Verhältnis der Geschossflächen als Maßstab zugrunde gelegt. Somit ergibt sich mitunter ein verminderter Einheitswert für den Bereich des Grundstücks, der Teil des BID-Gebiets wird.