

HAMBURGER 05 2011 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Neue Senatorin im Gespräch



Themen &
Meinungen
Energiewende

Entschieden – Landgericht zu Rauchmeldern

Verdienen – Großwerbung am Gebäude

Renovieren – Tipps zum Umbau



Genehmigung erforderlich

Einnahmequelle Großwerbung

Gebäude an prominenten Standorten können lukrative Werbeträger sein. Müssen sie für Sanierungsarbeiten eingerüstet werden, lässt sich mit Werbeplakaten am Gerüst unter Umständen viel Geld verdienen. Wichtig: Rechtzeitig die notwendigen Genehmigungen einholen.

Foto: © by TIM Caspary/PIXELIO

Großflächenwerbeanlagen können in Hamburg eine interessante Erlösquelle sein. In guten Lagen, wie etwa am Gänsemarkt, Eppendorfer Markt und der Willy-Brandt-Straße können Verkaufspreise von 30.000 bis 50.000 Euro pro Monat erzielt werden. Für die mittleren Lagen an der Elbchaussee, dem Mittelweg und der Rothenbaumchaussee werden Verkaufspreise von 15.000 bis 30.000 Euro pro Monat gezahlt. In einfachen Lagen, wie der Schanzenstraße und der Goetheallee sind Verkaufspreise in Höhe von 5.000 bis 15.000 Euro erzielbar. Nicht nur in finanzieller Hinsicht können Großflächenwerbeanlagen an einem Baugerüst interessant für den Bauherren und den Grundeigentümer sein, vielmehr schenkt eine solche Werbeanlage dem Bauprojekt und der Immobilie Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit und steigert damit den Bekanntheitsgrad. Für den Bauherrn kann es sich lohnen, eine Großflächenwerbeanlage an seinem Baugerüst zu errichten.

Einige Behörden sind mit der Erteilung von Genehmigungen zurückhaltend.

Rechtliche Gesichtspunkte

Um eine Großflächenwerbeanlage an einem Baugerüst im richtigen Verfahren zu beantragen, muss der Antragsteller klären, ob sich der Standort der Werbeanlage auf öffentlichem oder Privatgrund befindet.

Soll die Werbeanlage auf öffentlichem Grund errichtet werden, ist das Vorhaben bauordnungsrechtlich verfahrensfrei, weil für die Werbeanlage eine Genehmigung nach wegerechtlichen Vorschriften eingeholt werden muss. Die Erteilung der wegerechtlichen Sondernutzungserlaubnis steht im Ermessen der Behörde. Die Wegeaufsichtsbehörde hat baugestalterische und sonstige öffentliche Belange zu berücksichtigen. Wird

die Sondernutzungsgenehmigung nach dem Hamburgischen Wegegesetz für die Werbeanlage erteilt, muss der Antragsteller hierfür Benutzungsgebühren zahlen. Ob eine festgesetzte Höhe der Benutzungsgebühren von 2,50 Euro pro Quadratmeter täglich für Großflächenwerbeanlagen rechtmäßig ist, ist zurzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens. Soll die Großflächenwerbeanlage auf privatem Grund errichtet werden, bedarf dies keiner Sondernutzungserlaubnis, wohl aber einer Baugenehmigung, weil die Errichtung einer Großflächenwerbeanlage eine Nutzungsänderung des Baugerüsts darstellt. Bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit einer Werbeanlage nach der Hamburgischen Bauordnung ist zunächst zu berücksichtigen, dass Fremdwerbeanlagen in Wohngebieten nicht zulässig sind. Soll die Großflächenwerbeanlage für Fremdwerbung genutzt werden, so ist dies nur in Misch-, Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten zulässig. Großflächenwerbeanlagen dürfen nicht in störender Häufung oder von störendem Umfang auftreten. Außerdem dürfen Werbeanlagen in Bezug auf das Gebäude selbst nicht verunstaltend wirken. Wichtig ist auch, dass eine Gefährdung der Sicherheit des Verkehrs durch die Werbeanlage ausgeschlossen werden kann. Im Einzelfall können zudem denkmalschutzrechtliche Probleme bei der Genehmigung einer Großflächenwerbeanlage auftreten. Häufig legen die Behörden die Vorschriften zu einengend aus. Aus diesem Grund sollte man Ablehnungsbescheide immer kritisch prüfen.

Die Zulässigkeit einer Werbeanlage sollte rechtzeitig geklärt werden.

Rechtsanwalt Michael Schmidt
Baurechts- und Immobilienkanzlei
O & P Oberthür & Partner
www.oberthuer.de