

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Bereich Recht – Frau Thies
Warschauer Str. 41/42
10243 Berlin

1. Vorsitzender
Thomas Harkenthal
Lissabonallee 22
14163 Berlin
Tel. 0173/9985206
vorstand@gartenstadt-dueppel.de

13.12.2016

Sehr geehrte Frau Thies,

wie Ihnen bereits berichtet, haben die Schreiben der IMMOFORI, die im Auftrag der BIM an die 398 Eigentümer in der Gartenstadt Düppel gegangen sind, massive Verunsicherung und Verärgerung hervorgerufen. Wie wir auf einer kürzlichen Versammlung erfahren haben, sind inzwischen diverse Schreiben/Widersprüche bei ihnen, sowie der IMMOFORI eingegangen. Zum Teil wurden die erteilten Einzugsermächtigungen mit sofortiger Wirkung widerrufen.

Der Verein Gartenstadt Düppel e.V. vertritt die Interessen von mehr als 200 Eigentümern der Gartenstadt. So wurde auch der Vorstand mit der Bitte um Unterstützung zur Wiederherstellung der bisher praktizierten Verfahrensweise beauftragt.

Wie Sie wissen, haben Ende November alle Eigentümer der Gartenstadt Düppel Post von der IMMOFORI erhalten. Zum einen wurde uns eine Erbbauzinserhöhung mitgeteilt und zum anderen erhielten wir die Aufforderung, die notarielle Eintragung der Erbbauzinserhöhung ins Grundbuch vornehmen zu lassen.

Die Erbbauzinserhöhung wird auf Grundlage des veränderten Verbrauchpreisindex sowie dem Index der Bruttomonatsverdienste errechnet und ist damit scheinbar eindeutig begründet. Dennoch haben Eigentümer Widerspruch wegen fehlerhafter Berechnung eingelegt. Ebenso gab es Widerspruch bei der Festlegung der angegebenen Fristen. Nach Ihrer Auskunft werden die Widersprüche von ihnen geprüft und beschieden. Die entsprechenden Bescheide werden wir abwarten und dann über weitere Schritte unsererseits entscheiden.

Besonders große Verärgerung sowie völliges Unverständnis hat die Forderung nach Eintragung der Erbbauzinserhöhung in das Erbbaugrundbuch hervorgerufen. Schließlich gab es eine 30 jährige bewährte Praxis, die ohne Beanstandung gut funktionierte. In einem Telefonat mit der IMMOFORI wurde mir erklärt, dass in den Fällen der eher geringfügigen Erhöhungen (in der Regel die Eigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum) eine Grundbucheintragung als unverhältnismäßig im Vergleich zu den entstehenden Notar- und Gerichtskosten angesehen wird. Etwa 350 der 398 Eigentümer wären dann von dieser unsinnigen Neuregelung betroffen.

Die IMMOFORI hat richtigerweise darauf hingewiesen, dass die Entscheidung über einen Verzicht der Grundbucheintragungen bei der Eigentümerin, d.h. der BIM Berliner Immobilien Management GmbH liegt.

Im Namen des Vereins Gartenstadt Düppel e.V. fordere ich sie daher auf, die bewährte Praxis wieder in Kraft zu setzen und dies den Eigentümern schriftlich mitzuteilen.

In einer Schnellinformation haben wir den Eigentümern empfohlen, zunächst von weiteren individuellen Widersprüchen abzusehen und die von ihnen angekündigte Entscheidung Ende des Monats abzuwarten.

Gern wäre der Vereinsvorstand auch zu einem klärenden Gespräch in ihren Räumen bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Harkenthal

1. Vorsitzender Gartenstadt Düppel e.V.