

Gartenstadt Düppel e. V. - Stand 20. Oktober 2010 (Ron)**Entwicklung der Erbbauzins-Anpassung****Euro**

	450,00 DM/qm			
1985	Abschluss der Erbbaurechtsverträge	=	230,08 €/ qm x 4,5% Erbbauzins	= 10,35
1989	1. planmäßige Erhöhung durch Einzelentscheidung SenFin (Senator Norbert Meisner) wegen der Baumängel in der Gartenstadt ausgesetzt			
1994	2. Erhöhung nach BGH-Formel			
	Einkommensanstieg Brutto Industriearbeiter	=	37,40%	
	Einkommensanstieg Brutto mittlerer Angestellter	=	<u>42,49%</u>	
		=	79,89%	
		Geteilt durch 2	=	39,95%
	Anstieg Lebenshaltungsindex	=	<u>21,15%</u>	
			=	61,10%
		Geteilt durch 2	=	30,55%
	Erhöhungsverlangen des Bezirksamts	=	30,55%	
	1. Schiedsverfahren auf der Basis Gutachten Stender (Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht) vom 28. September 1995			
	Einkommensanstieg	=	39,95%	
	Lebenshaltungsindex	=	<u>21,15%</u>	
			=	18,80%
	<u>Erhöhungsergebnis</u>		18,80%	= 12,30
1999	Erhöhungsbegehren nach BGH-Formel Widerspruch der Erbbauberechtigten			
	2. Schiedsverfahren Dr. Oerke (Richter am Verwaltungsgericht) vom 16. Juli 1999 Einkommensanstieg abzügl. Lebenskostenanstieg			
	<u>Erhöhungsergebnis</u>		5,06%	= 12,92
2004	BA macht Erhöhungsbegehren ohne Schiedsverfahren nach Formel der vorherigen Schiedsverfahren geltend vom 15.12.2004			
	<u>Erhöhungsergebnis</u>		3,74	= 13,41
2009	BA macht Erhöhungsbegehren nach BGH-Formel geltend vom 10.12.2009, reicht Klage ein, lehnt Schiedsverfahren ab (lt. Kammergerichtsurteil bisher nicht bekannt)			
	<u>Erhöhungsverlangen</u>		8,01%	= 14,48
<hr/>				
	Aktueller Verkehrswert ca. 280,00 €/qm x 4,5% Erbbauzins	=		<u>12,60</u>

Anlage 2

Terminablauf der Gespräche des Düppel e. V. bzw. der Erbbauberechtigten mit dem Bezirksamt und dem folgenden Schriftwechsel:

- 02. Juli 2009

Gespräch mit dem Bezirksamt (u. a. Herrn Stäglin) und dem Düppel e.V. über anstehende Punkte in der Gartenstadt Düppel, Erbbaupachtanpassung 2010, Überlegungen für eine Anpassung der Gestaltungssatzung usw.

Es wurden die unterschiedlichen Standpunkte z. B. Anpassung der Erbbaupacht erläutert. Bei der Diskussion verständigte man sich, diese bei Vorlage von aktuellen Ergebnissen weiterzuführen.

- 05. August 2009

Schreiben des Düppel e. V. an das Bezirksamt (SE Immo Herr Melcher) mit Vorschlag Musterschiedsverfahren

- 31. August 2009

Antwort Bezirksamt (Grund 2 Herr Melcher) an Düppel e. V., dass es Möglichkeiten prüft und die Ergebnisse mitteilt.

- 10. Dezember 2009

Schreiben des Bezirksamtes an alle Erbbauberechtigten mit dem Erhöhungsbegehren um 8,01% nach BGH-Formel mit der Bitte um Zustimmung. Erbbauberechtigte haben keine Zustimmung erteilt.

- 29. Januar 2010

Gespräch mit dem Bezirksamt (u. a. Herrn Stäglin) und dem Düppel e. V. mit dem Ziel eines Musterschiedsverfahrens. Das Bezirksamt schlägt mit Schreiben vom 01. Februar 2010 drei Personen für einen Vorsitzenden des Schiedsgerichtes vor.

- 17. März 2010

Das gemeinsam mit dem Bezirksamt und dem Düppel e. V. vereinbarte Gespräch über die Durchführung eines Musterverfahrens wurde am 16. März 2010 abgesagt mit dem Tenor, das BA hat noch Beratungsbedarf

s Bezirksamt keinen Raum

Das Bezirksamt (Herr Stäglin) teilt dem Düppel e. V. mit, dass da für die Durchführung eines Musterschiedsverfahrens sieht.

erklären sich mit dem
r ein Schiedsverfahren

- April 2010

Erbbauberechtigte widersprechen dem Erhöhungsverlangen und
Vorschlag einverstanden. zum Vorsitzenden des Ausschusses für

stimmung
rtraglich

- 29. März 2010

(Eingang 17. April 2010) Schreiben des Bezirksamtes mit nochmaliger Bitte um Zu bis zum 30. April 2010 für die Erbbaupachtzinsanpassung. Ansonsten muss der vorgegebene Weg eines schiedsgerichtlichen Verfahrens erfolgen.

- 13. April 2010

Herrn Dr. Keunicke zu benennen

- 24. Juni 2010

Schreiben des Bezirksamtes mit dem Hinweis, dass das Bezirksamt den Gutachter Herrn Dr. Keunicke gebeten hat, den Vorsitz des Gutachterausschusses zu übernehmen und wenn er zustimmt, zu welchen Konditionen.

- 17. Juli 2010
Anschreiben der Erbbauberechtigten an das Bezirksamt, den Erbbauzins um 4,4% zu senken.
- 27. Juli 2010
Das Bezirksamt widerspricht der vorgehen. Forderung und verlangt Zustimmung für die Erhöhung bis zum 18. August 2010, ansonsten wird ein gerichtliches Verfahren eingeleitet.
(Keine Erwähnung des Schiedsverfahrens)
- 31. Juli 2010
Schreiben der Erbbauberechtigten, dass weiter die Erbbauzinsanpassung über ein Schiedsgutachterverfahren geklärt werden soll.
- 23. September 2010
nach vorhergehender telefonischer Terminvereinbarung ausgehend vom Gutachterbüro Dr. Keunicke (Herr Hein) wurde für den o. g. Termin eine gemeinsame Besprechung mit dem Gutachterbüro Dr. Keunicke (Herr Hein), dem Bezirksamt und dem Düppel e. V. vereinbart. Zur genannten Zeit um 16:30 Uhr erhielten wir die Mitteilung von Herrn Hein, dass das BA aus dienstlichen Gründen nicht teilnehmen kann.
In der darauffolgenden Besprechung (ohne BA) erläuterte Herr Hein (Büro Dr. Keunicke) anhand einer Power Point Präsentation seinen Vorschlag wie er sein Gutachten erstellen möchte: mehrere Gutachten nach Ort und Ausstattung der Häuser bzw. Wohnungen
Der Einwand, dass es sich nur um die Bewertung der Grundstücke handelt, führte zu Irritationen. Nach seiner Kostenschätzung würden die als Kalkulation angesetzten ca. sechs Gutachten einen Betrag von ca. 30.000,- bis 36.000,- € erfordern – wie gesagt - Kostenschätzung.
Das hieß, alle Fragen waren offen, und so sind wir auseinandergegangen.
Am Abend war bei dem ersten Anwohner (Frau Kuphal) die Klage des Bezirksamtes eingegangen.
In dieser Klageschrift hat das BA auch ein Schiedsverfahren abgelehnt und berief sich u. a. auf ein Kammergerichtsurteil, das dem BA seit dem Jahr 2000 vorliegt, in dem aus juristischer Sicht die Schiedsklausel im Kaufvertrag nicht rechtswirksam vereinbart wurde. Offensichtlich ein Notarfehler!
- Innerhalb der nächsten Wochen folgten weitere Klagen des BA. Es handelte sich um Klagen gegen einzelne Erwerber des 1. Bauabschnitts, ohne das Kriterien erkennbar waren. Die Klageergebnisse vor den Amtsgerichten sind bekannt. Im Tenor der Grundstückseigentümer hat Entscheidungsfreiheit, wenn er die Grenze der sog. BGH-Formel nicht überschreitet.
- 28. Oktober 2011
Schreiben des BA an die Erbbauberechtigten mit unzutreffender Feststellung, dass die Klagen erledigt sind und erstmalig den unzutreffenden Begriff Musterklagen benutzt.
- ab 29. Oktober 2011
Die Erbbauberechtigten antworten – Schreiben liegt bei -
- 24. Januar 2012
Nach mündlichen Erläuterungen vor dem Landgericht Klage Kuphal Berufung zurückgenommen.
- 31. Januar 2012
Informationen des Düppel e.V. an die Erbbauberechtigten. - Schreiben liegt bei -

Anmerkung

Auch in den anderen Bauabschnitten ist das Schiedsverfahren im Kaufvertrag vereinbart, ob dies juristisch gültig ist, können wir nicht beurteilen, gehen jedoch von der Gültigkeit aus.

Ein Musterverfahren ist leider nicht zustande gekommen, s. d. hier nur Einzelergebnisse vorliegen. Jeder Erbbauberechtigte kann persönliche Gründe anführen, die dann vom Bezirksamt zu prüfen sind.

Die vorliegende Auflistung zeigt nur einen hoffentlich wesentlichen Teil der Informationen.

Absender der Erbbauberechtigten

Datum

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf
Serviceeinheit Immobilien
14160 Berlin

Erbbauzinsanpassung Gartenstadt Düppel e.V.
Immo L 20

Sehr geehrter Herr Melcher,

in Ihrem Schreiben vom 28. Oktober 2011 gehen Sie von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen aus.

1.

Bei dem vom Land Berlin angestregten gerichtlichen Verfahren handelt es sich nicht um „Musterklagen“. Die verklagten Erbbauberechtigten wurden vielmehr ohne Abstimmung mit dem Verein Gartenstadt Düppel e.V. nach nicht erkennbaren Kriterien einseitig vom Bezirksamt bestimmt.

Es wäre der Sache dienlich und zielführend gewesen, in Absprache mit der Gartenstadt Düppel e.V. Musterverfahren zu führen, in denen die unterschiedlichen Problematiken hätten geklärt werden können. Zwar geht das Bezirksamt unter Berufung auf die Rechtsprechung des Kammergerichts davon aus, dass die Schiedsklauseln generell unzulässig sind. Tatsächlich ist die Schiedsklausel nur bei bestimmten Vertragskonstellationen aus Gründen des formellen Beurkundungsrechts unwirksam. Ebenso wenig wurde eine Differenzierung nach anderen Konstellationen vorgenommen.

2.

Zutreffend ist, dass die 29. Kammer des Landgerichts Berlin in einem Verfahren mit Beschluss vom 22. Juli 2011 Bedenken gegen die Erfolgsaussichten der Berufung geltend gemacht hat. Der Erbbaurechtsvertrag definiert den Begriff der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht, doch spiegeln sich darin Lebenshaltungskosten und Einkommen wieder. Wegen der Bedeutung beider Komponenten für die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse sei es zulässig, mögliche Erhöhungen hieran, nicht an der Steigerung der Realeinkommen zu orientieren. Im Einzelfall müsste die Unbilligkeit geprüft werden, doch seien Punkte dafür, dass die konkrete Erhöhung unbillig ist, nicht gegeben. Im Hinblick hierauf wurde die Berufung zurückgenommen.

noch Anlage 2

3.

In einem anderen, bei der 55. Kammer des Landgerichts Berlin anhängigen Verfahren ist Termin zur mündlichen Verhandlung am 24. Januar 2012 anberaumt.

Es steht daher nicht fest, dass die seitens des Landes Berlin geltend gemachte Erbbauszinsanpassung nicht zu beanstanden ist.

4.

Worauf sich die Ihre Erkenntnis stützt, dass sich der einzelne Erbbauberechtigte vertretende Rechtsanwalt den Mitgliedern des Vereins „Gartenstadt Düppel e.V.“ empfohlen hat, die geltend gemachte Erbbauszinsanpassung uneingeschränkt zu zahlen, ist nicht bekannt. Empfohlen wurde, die Erhöhung bis zur endgültigen Klärung unter Vorbehalt zu zahlen.

Die Zahlung des erhöhten Erbbauzinses erfolgt daher unter Vorbehalt. (ab 01.04.2010)

5.

Wie den übrigen betroffenen Erbbauberechtigten ist uns an Rechtsstreitigkeiten nicht gelegen. Auch wenn in bestimmten Verträgen die Schiedsklausel unwirksam sein mag, so ist dies Ausdruck dafür, dass die Beteiligten sich auseinandersetzen und einigen sollen.

Es ist zu bedauern, dass es hierzu bei der Erhöhung 2010 nicht gekommen ist. Da den Beteiligten – auch langfristig – an einer einvernehmlichen Regelung gelegen ist, wird sich der Verein – unabhängig vom Ausgang des Verfahrens vor dem Landgericht Berlin – mit der zuständigen Stadträtin in Verbindung setzen.

6.

Ich / Wir gehen davon aus, dass Ihre Fristsetzung zum 30. November 2011 von dem Gedanken bestimmt ist, dass die Forderung verjähren könnte. Unabhängig davon, dass die Forderung nicht mit Ablauf des Jahres 2011 verjährt, erkläre ich/wir den Verzicht der Einrede der Verjährung, soweit nicht bereits Verjährung eingetreten ist.

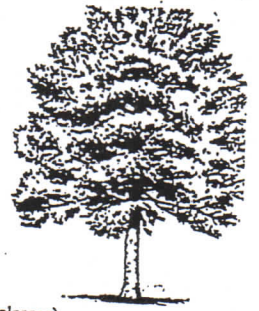
Mit freundlichen Grüßen

Unterschriften der Erbbauberechtigten

noch Anlage 2

GARTENSTADT DÜPPEL E.V.

SELBSTHILFEVEREIN



1. Vorsitzender
Detlev Ronnisch
Parforceheide 22
14163 Berlin (Nikolassee)
Tel.: 030//803 37 48
e.mail: detlev.ronnisch@gmx.de

31.01.2012

Betrifft: Erbbauzinsanpassung

**Das Bezirksamt hat recht bekommen (für das Jahr 2010).
Das Gericht hat (leider) nur den Einzelfall für das Jahr 2010 entschieden.**

**Wir streben weiterhin eine außergerichtliche
dauerhafte einvernehmliche Lösung für alle an
zusammen mit dem neuen Stadtrat Herrn Karnetzki.
Wir empfehlen jetzt, den erhöhten Erbbauzins zu bezahlen,
soweit Sie es nicht schon unter Vorbehalt tun.
Wir werden in Kürze auf einer Vollversammlung
nähere Informationen geben
und den Stadtrat dazu auch einladen.**

Am 24.01.2012 fand die Verhandlung im Landgericht statt. Unser Rechtsanwalt Jens Brückner hat mit umfangreichen zusätzlichen Schriftstücken versucht, unsere Position zu untermauern. Das Gericht hat leider die umstrittene BGH-Formel nicht in Frage gestellt und sich nur mit dem einen Einzelfall beschäftigt und das Erbpachterhöhungsbegehren von 2010 nicht beanstandet. Auf Anraten unseres Anwaltes haben wir dann die Berufungsklage zurückgezogen.

Wir empfehlen, das Schreiben von Herrn Melcher vom 10.12.2009 zur Erbbaupachterhöhung unterschrieben zurückzusenden und den erhöhten Erbbauzins zu bezahlen, soweit Sie es nicht schon unter Vorbehalt tun. Sollten Sie dieses Schreiben nicht mehr finden, so können Sie es bei Herrn Melcher formlos anfordern. Sollten Sie sich in einer individuellen wirtschaftlichen schwierigen Situation befinden, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an Herrn Melcher.

Das Bezirksamt ist nun gefordert, den Düppelern zu erklären, wie in Zukunft die Erbpachterhöhungen abgewickelt werden sollen, nachdem das Bezirksamt unter Leitung von Herrn Kopp einseitig das 25 Jahre lang erfolgreich durchgeführte und vertraglich festgelegte Schiedsverfahren verlassen hat. Dazu werden wir in Kürze mit dem zuständigen Stadtrat (und Herrn Melcher) ein Gespräch führen. Wir planen eine Vollversammlung, auf der nähere Informationen gegeben werden und das weitere Vorgehen geplant werden soll. Der Stadtrat Herr Karnetzki wird dazu auch eingeladen.

Ronnisch
1. Vorsitzender

Pankrath
2. Vorsitzender

Kohlstedt
erw. Vorstand

Anmerkung: Wir können verstehen, wenn viele Gartenstädter Ihr Grundstück jetzt kaufen, anstatt den hohen und unkalkulierbaren Erbbauzins - besonders in der Zukunft - zu zahlen. Die jetzigen Bedingungen sind sehr günstig. (Der Erbbauzins liegt zurzeit über dem Kreditzins einer Hypothek)

**Auswirkungen überhöhter Erbbauzinsen auf die
Markfähigkeit der Grundstücke / Minderung der Verkaufserlöse für Wohngebäude**

Verkehrswert	Erbbauzins	Erbpacht	marktübl. Baufinanzierung	Differenz aus	Reduziertes Finanzierungspotential für Gebäudekauf	
€/qm	%	€/qm p.a.	Zins	lfd. Belastung	Sp.6 : Sp.4	
			%	€/qm p.a.	Grdst. 200 qm	Grst. 500qm
				€/qm p.a.	€/qm Grdst.	€

Schwellenwert: aktueller langfristiger Baufinanzierungszins, effektiv 2,88% (Angebot der Deutschen Bank, März 2012)

280	5,17	14,48	2,88	8,06	6,42	222,92	44.583	111.458
-----	------	-------	------	------	------	--------	--------	---------

Schwellenwert: vereinbarter Erbbauzins 4,5 %

280	4,5	12,60	3,5	9,80	2,80	80	16.000	40.000
			3,0	8,40	4,20	140	28.000	70.000

Aktueller Erbbauzins 2004

280	4,79	13,41	3,5	9,80	3,61	103,14	20.629	51.571
			3,0	8,40	5,01	167,0	33.400	83.500

Erhöhungsverlangen 2009

280	5,17	14,48	3,5	9,80	4,68	133,71	26.743	66.857
			3,0	8,40	6,08	202,67	40.533	101.333

Höchstmögliche Erhöhung nach BGH-Formel seit 1985 um ca. 30%

280	5,85	16,38	3,5	9,80	6,58	188,0	37.600	94.000
			3,0	8,40	7,98	266,0	53.200	133.000
			2,88	8,06	8,32	288,89	57.778	144.444