



7. Sept. 2012

Erbaupachterhöhung in Düppel Eine unendliche Geschichte Ein Zwischenbericht

Kurze Zusammenfassung

Seit Bestehen der Gartenstadt Düppel hat der Verein mit dem Bezirksamt stets eine einvernehmliche Lösung zum Thema "Erbaupachterhöhung" (alle 5 Jahre) erreicht. Der im Erbaurechtsvertrag festgeschriebene Weg, eine Einigung über den Gutachterausschuss zu erreichen, war stets erfolgreich. Die dabei von den Gutachterausschussvorsitzenden (Vorsitzende Richter im Verwaltungsgericht) angewendete Formel zur Erbbaupachterhöhung in der Gartenstadt (prozentualer Einkommenszuwachs minus prozentualer Lebenshaltungskostenanstieg = prozentuale Erbaupachterhöhung/Realeinkommenszuwachs) ist stets vom Verein als auch vom Bezirksamt akzeptiert worden.

Das seit 25 Jahren bestehende Einvernehmen und die gute Zusammenarbeit zwischen der Gartenstadt Düppel und dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf wurde auf Initiative des jetzigen Bezirksbürgermeisters und Finanzstadtrates, Herrn Kopp, aufgekündigt. Jeder von Ihnen hat die schriftliche Androhung erhalten, dass das Bezirksamt Sie verklagen wird. Der Gartenstadt Düppel Verein hat daraufhin einen Anwalt beauftragt und die Kosten für alle anhängigen Verfahren übernommen.

Der bisherige Weg über den vertraglich festgelegten Gutachterausschuss wurde vom Bezirksamt ausgehebelt.

Nun stehen fünf Gartenstädter (exemplarisch) vor Gericht. Zwei Verfahren sind wegen persönlicher Besonderheiten (z.B. weil inzwischen das Grundstück gekauft wurde...) ohne Bedeutung. Drei Verfahren laufen offiziell. Die mündliche Verhandlung für das letzte Verfahren ist für den Januar 2012 datiert.

Bitte wenden

Zwei dieser Verfahren wurden in einer anderen Kammer des Landgerichtes inzwischen ohne mündliche Verhandlung mit folgendem (zusammengefassten) Ergebnis beschlossen:

- Der bisherige vertragsmäßig vorgesehene Weg über den Gutachterausschuss mit dem jeweiligen Schiedsspruch mit der o. g. Formel wird nicht beanstandet
- Die BGH-Formel ist u. a. eine Formel zur Feststellung der Höchstgrenze
- Die Höchstgrenze errechnet sich aus der Summe der Erhöhungen **seit Vertragsbeginn**
- Die Höchstgrenze wird **dieses Jahr 2010** mit einem Erhöhungsbegehren von ca. 8% nicht überschritten, weil **die Summe aller vorangegangenen** (moderaten) **Erhöhungen** (nach "Düppel-Schiedsformel" auf Vorschlag der Schiedsrichter) unterhalb der Höchstgrenze liegt
- Die Forderung auf Erbaupachterhöhung um ca. 8% ist in diesem Einzelfall nicht unbillig
- Das Gericht hat leider nur den **Einzelfall** für **dieses** Erhöhungsbegehren (Jahr 2010) geprüft und bewertet. Der Verein und die ihn beratenden Juristen hatten gehofft, dass das Gericht den Gesamtvorgang bewertet wird mit dem Ziel, nicht alle 5 Jahre streiten zu müssen.

Der Verein ist enttäuscht über den Beschluss dieser Kammer. Die Hoffnung, dass das Gericht eine gemeinsame langfristige Lösung für alle Beteiligte entwickelt und beschließt, ist bisher nicht in Erfüllung gegangen. Leider müssen wir davon ausgehen, dass alle 5 Jahre der Einzelfall weiterhin überprüft werden muss. Daran ist weder der Verein noch kann das im Interesse des Bezirksamtes liegen.

Es bleibt das Urteil des letzten Verfahrens einer anderen Kammer im Januar 2012 abzuwarten.

Da sich das Verfahren noch lange hinziehen wird, schlägt der Verein nach Rücksprache mit unserem Anwalt vor, die vom Bezirksamt geltend gemachten Erhöhungsbeträge **unter Vorbehalt zu zahlen**. Ein entsprechendes Muster-Schreiben unseres Rechtsanwaltes werden Sie in Kürze erhalten.

Der Verein wird nach der Wahl mit den neuen /alten Stadträten des Bezirksamtes Steglitz Zehlendorf versuchen, den bisherigen 25jährigen erfolgreichen Dialog wieder aufzunehmen, um eine für alle Beteiligten transparente und langfristige Lösung entwickeln zu können.

Weitere Einzelheiten werden Sie auf unserer nächsten Mitgliederversammlung im Oktober 2011 erhalten.

Ronnisch
1. Vorsitzender

Pankrath
2. Vorsitzender

Kohlstedt
erw. Vorstand

Berlin, den 7. Sept. 2011