

→ 25x Kopie Vorst. 2. Info

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abteilung Immobilien und Verkehr
Bezirksstadtrat

10. 9. 12



Ein
9. 9. 12
R

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Büro des Bezirksstadtrats – 14160 Berlin

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

Gartenstadt Düppel e.V.
1. Vorsitzenden
Herrn Detlev Ronnisch
Parforceheide 22
14163 Berlin

Postanschrift: Bezirksamt Steglitz-
Zehlendorf von Berlin, Büro des
Bezirksstadtrats, 14195 Berlin

Dienstgebäude:
Königin-Luise-Straße 96, 14195 Berlin
Raum 104

Tel.: (030) 90 299-3900
Zentrale: (030) 90 299-0
Intern: 9299-3900
Fax: (030) 90 299-5333

Michael.Karnetzki@ba-sz.berlin.de

www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

Datum: 31.08.2012

Sehr geehrter Herr Ronnisch,
sehr geehrter Herr Pankrath,

auf Ihr Schreiben vom 28. März 2012 im Namen des Vereins Gartenstadt Düppel e.V. hatten Sie noch keine schriftliche Antwort erhalten. Dafür möchte ich mich herzlich entschuldigen. Krankheitsbedingte Personalengpässe und zusätzliche Arbeitsaufgaben im Bereich des ehemaligen Grundstücksamtes des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf haben leider eine frühere Beantwortung nicht möglich gemacht. Allerdings wurden die Inhalte des Schreibens mit Ihnen ausführlich in unserem Gespräch am 23.04.2012 im Beisein von Herrn Melcher erörtert.

In der Sache kann ich Ihnen auch jetzt nichts anderes mitteilen. Bei allem Verständnis für Ihre Sichtweise kann diese das Bezirksamt nicht zu einer anderen Handlungsweise bewegen.

Die Entscheidungen für die im Jahre 2010 fällige Erbbauzinsanpassung wurden im Jahre 2009 getroffen, lange vor meinem Amtsantritt als Bezirksstadtrat. Es gibt überhaupt keine Grundlage für mich, die damaligen Entscheidungen zur Erbbauzinsanpassung jetzt rückwirkend zu widerrufen, nur weil die Umsetzung aufgrund des Widerspruchs vieler Erbbauberechtigter und notwendiger Klageverfahren noch immer nicht ganz abgeschlossen ist. Die im Jahre 2009 getroffenen Entscheidungen des Bezirksamtes zur Anpassung des Erbbauzinses wurden auch nicht alleine durch die damalige Bauabteilung getroffen, sondern durch das Bezirksamt unter Leitung von Bezirksbürgermeister Norbert Kopp insgesamt. Sie wurden in allen Gerichtsentscheidungen bestätigt.

Nach Feststellung der 55. Kammer am Landgericht Berlin wurde während der mündlichen Verhandlung am 24.01.2012 durch die Vorsitzende Richterin den anwesenden Vertretern des Gartenstadt Düppel e.V. eindeutig gesagt, dass die aktuell geltend gemachte Erbbauzinserhöhung unter dem liegt, was an Erhöhung möglich gewesen wäre. Auf eine Berufung in diesem Verfahren wurde seitens der Beklagten verzichtet. Damit wurde auch auf die Möglichkeit verzichtet, die Anpassungs-Formel des BGH im Lichte der vom Verein favorisierten sog. „Düppel-Formel“ einer erneuten höchstrichterlichen Überprüfung zu unterziehen.

Im Ergebnis der bisherigen gerichtlichen Entscheidungen haben sich in der Zwischenzeit die allermeisten Erbbauberechtigten entschlossen, der vom Bezirksamt geforderten Erbbauzinserhöhung nunmehr zustimmen.

Der Kern des in Ihrem Schreiben geäußerten Anliegens ist die Forderung an das Bezirksamt, eine „politische Entscheidung“ zu treffen und deshalb eine Erbbauzinsanpassung unterhalb der vermeintlich nur als „Höchstgrenze“ fungierenden „BGH-Formel“ zu fordern. Diese Erwartung an den Bezirk beruht meines Erachtens auf einem grundlegenden Missverständnis. Die öffentliche Verwaltung ist gerade daran gehindert, politisch willkürlich zu entscheiden, sondern muss ihr Handeln immer an gleichermaßen für alle geltende klare Richtlinien ausrichten. In der Gartenstadt Düppel handelt der Bezirk rein zivilrechtlich.

Die klaren Richtlinien zur Erbbauzinsanpassung finden sich in der durch ständige Rechtsprechung des BGH bestätigten Anpassungsformel („BGH-Formel“). Mit dieser Formel hat der BGH den unbestimmten Rechtsbegriff der „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ konkretisiert, die auch nach den Musterverträgen des Landes Berlin die Grundlage für die in regelmäßigen Abständen zu erfolgende Anpassung des Erbbauzinses ist.

Das Bezirksamt hat, in Übereinstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen, auch in der Gartenstadt Düppel immer den Standpunkt vertreten, dass die BGH-Formel für die Anpassung anzuwenden sei und deshalb auch bereits 1994 und 1999 sein Erhöhungsbegehren auf diese Formel gestützt. Es hat sich damals lediglich dem vereinbarten Schiedsverfahren unterworfen, in dem jeweils durch vom Verein vorgeschlagene Verwaltungsjuristen als Schiedsgutachter die zivilrechtliche Frage der Erbbauzinsanpassung aufgrund „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ einer anderen Bewertung zugeführt wurde als der des BGH. Die auf diese Weise entstandene sog. „Düppel-Formel“ hob im Kern auf die Realeinkommensentwicklung ab. Sie ist jedoch eine Individuallösung, die keinerlei gesetzliche oder vertragliche Grundlage hat.

Die Entscheidung des Bezirksamtes, die ab dem 1.1.2005 fällige Erbbauzinsanpassung ohne eine schiedsrichterliche Vorgabe nach der „Düppel-Formel“ vorzunehmen, beruhte auf der seinerzeitigen Einschätzung, dass aufgrund der Entwicklung in der Gartenstadt Düppel – zunehmende private Insolvenzen, Zwangsversteigerungsverfahren, rückständige Erbbauzinszahlungen etc. – gegen individuelle Erhöhungsverlangen nach der BGH-Formel heftig vorgegangen werden würde. Insoweit war davon auszugehen, dass anders als in den Vorjahren mit einer erhöhten Zahl von individuellen Billigkeitsprüfungen unseres Erhöhungsverlangens, d.h. Einleitung von individuellen Schiedsgutachterverfahren zu rechnen gewesen sei. Im damaligen Erhöhungsverlangen nach der „Düppel-Formel“ war aber ein weiteres Mal darauf hingewiesen worden, dass diese Berechnung nach der „Düppel-Formel“ die Ausnahme und die Berechnung nach der BGH-Formel der Regelfall sei.

Eine Entscheidung des Kammergerichts im Jahre 2000 hat im Ergebnis in der Zwischenzeit dazu geführt, dass bei der derzeit bestehenden Vertragssituation in der Gartenstadt Düppel dem Erbauberechtigten kein einklagbarer Anspruch auf Durchführung eines Schiedsverfahrens zusteht.

Dass die Entscheidung des Bezirksamtes im Jahre 2009/10, auf ein Schiedsverfahren zu verzichten, bei den Mitgliedern des Vereins für Verstimmung gesorgt hat, kann ich verstehen. Möglicherweise hätte damals in der Kommunikation zwischen den politisch Verantwortlichen im Bezirksamt und dem Verein auch manches anders laufen können. Das vermag ich allerdings als jemand, der damals noch nicht im Amt gewesen ist und deshalb nicht alle Vorgänge im Detail kennt, nicht zu beurteilen.

An der Rechtsposition des Bezirks hinsichtlich der anzuwendenden Berechnungsformel für die regelmäßige Erbbauzinsanpassung hat sich allerdings nach meiner Prüfung der verschiedenen „Anpassungs-Runden“ über die Jahre im Wesentlichen nichts geändert. Sie entspricht auch den eindeutigen Vorgaben der Senatsverwaltung für Finanzen zu dieser Frage. Ich sehe auch vor diesem Hintergrund keinen Anlass für andere Entscheidungen in der Sache.

Gleichwohl habe ich Ihre Darlegungen zu den Problemen des bislang üblichen Anpassungsmechanismus nach der BGH-Formel für die Marktfähigkeit der Erbaurechtsgrundstücke in der Gartenstadt Düppel unter den gegenwärtigen Bedingungen interessiert zur Kenntnis genommen, ebenso wie Ihre Vorschläge für veränderte Berechnungsformeln in der Zukunft. Ob diese bei zukünftigen Anpassungsprozessen Berücksichtigung finden können, vermag ich heute nicht vorherzusagen. Ich hoffe aber, dass sich zukünftige Anpassungsprozesse ohne die Konflikte der Vergangenheit im Einvernehmen der Beteiligten organisieren lassen.

Für die Zukunft wird sich für die Erbbauberechtigten in der Gartenstadt Düppel hier aber insofern eine Veränderung ergeben, als bereits die nächste Erbbauzinsanpassung nicht mehr durch den Bezirk als Verwalter der Siedlung erfolgen wird. Durch inzwischen eindeutige Entscheidungen der Senatsverwaltung für Finanzen muss der Bezirk die Siedlung bis Ende des Jahres in die Verwaltung des Liegenschaftsfonds Berlin überführen. Diese Übergabe wird zurzeit vorbereitet. Die einzelnen Erbbauberechtigten erhalten über diesen Eigentumswechsel selbstverständlich noch individuelle Nachricht. Ich möchte Ihnen als Verein aber empfehlen, schon jetzt den Kontakt mit dem Liegenschaftsfonds zu suchen, um eine Basis für eine zukünftige gute Zusammenarbeit im Interesse Ihrer Mitglieder und des Landes Berlin zu legen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Karnetzki

P.S.: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich in meinem Schreiben nicht alle Ihre Einzelfragen beantworten konnte. Viele beziehen sich auch auf die Abläufe in der Vergangenheit, an denen ich damals noch nicht beteiligt gewesen bin.