Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V.
- Der Vorstand -

Informationsschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den Mitgliederversammlungen im März 2007 wurden Sie darüber informiert, dass der Vorstand (gegen Erhöhungsverlangen und die neuen Mietverträge) Musterprozesse anstrebt.

Auf der am 31.03.2007 stattgefundenen Delegierten-Versammlung wurde der Beschluss gefasst, dass diese Musterprozesse bei Bedarf geführt werden.

Im Vorfeld dazu wird es am 03.05.2007 beim Immobilienservice eine Gesprächsrunde geben, deren Ausgang die endgültige Entscheidung bringt, ob diese Prozesse erforderlich werden.

Heute erhalten Sie durch uns eine Aufzählung von Fakten, welche zwischenzeitlich durch unseren Rechtsanwalt, Herrn Karsten Knobbe, für oben genannte Gesprächsrunde dem Immobilienservice vorab übersandt wurden.

Für uns als Vorstand ist es von Bedeutung, Sie mit diesen Fakten vertraut zu machen.

1. Ortsüblicher Pachtzins

Wir haben das uns vorliegende Gutachten gründlich studiert und auch den sachverständigen Rat des Dipl-Ing. Stoehr des Büros Keunecke & Stoehr, „von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken" eingeholt.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass die beiden vorliegenden Gutachten so erhebliche Mängel aufweisen, dass sie zur Bestimmung des ortsüblichen Mietzinses nicht geeignet sind.

Dies ergibt sich u.a. aus folgenden Überlegungen/Einschätzungen, die der Kürze halber nur stichpunktartig dargestellt sind:

- Die Bestimmung erfolgte nicht unter Zugrundelegung der Aussagen des Flächennutzungsplanes Berlin.

- Es erfolgte keine Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsart (Berechtigte nach dem SchuldRAnpG, bei diesen wieder Unterscheidung nach Dauerbewohnern, Sommerbewohnern und Kleingärtnern bzw. BGB-Pachtverträge mit der Unterscheidung Erholungsnutzung oder kleingärtnerische Nutzung). Eine differenzierte Betrachtung des ortsüblichen Pachtzinses in Abhängigkeit von dem Grad der bisherigen bzw. gestatteten Nutzung wäre jedoch erforderlich.

- Es erfolgte keine Differenzierung nach der Erreichbarkeit der Grundstücke von den beiden einzigen öffentlichen Straßen, an denen die Anlage Blankenburg mit ca. 1.400 Parzellen liegt, nämlich an der Bahnhofstraße bzw. Blankenburger Straße. Einzelne Grundstücke liegen direkt an dieser Straße bzw. sind nur Zweit- oder Dritthinteranlieger, während andere Grundstücke mehrere hundert Meter entfernt von diesen Straßen liegen.

- Es erfolgt keine Differenzierung danach, ob der einzelne Nutzer (dies ist der Regelfall, insbesondere bei Altverträgen) die Erschließungskosten für die von ihm genutzte

Parzelle getragen hat. Auch die Frage, ob der Nutzer die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages vorhandenen Medien selbst instand hält (dies ist der Regelfall) fand keine Beachtung in der Bewertung.

- Es erfolgt keine Einbeziehung des Umstandes, dass die eigentlich vom Grundstückeigentümer geschuldete Versorgung der einzelnen Parzellen mit Wasser durch den Garten- und Siedlerfreunde Anlagen Blankenburg e.V. bzw. durch den jeweiligen Nutzer selbst erfolgt.

- Es wurde nicht differenziert danach, ob eine Parzelle auch mit Gas bzw. mit Telefonleitungen erschlossen ist.

- Hinsichtlich des schlechten Zustandes der Wege und schmalen Straßen innerhalb der Anlage erfolgt keine Berücksichtigung. Genauso wenig wird berücksichtigt, dass – obwohl sie hierzu nicht verpflichtet sind – die Nutzer die Instandhaltung und –setzung dieser Wege und Flächen (bisher) vornehmen.

- Eine Regenwasserentsorgung fehlt auch in den Fällen, wo der Grundstückseigentümer (das Land Berlin) verpflichtet wäre, diese auf seinen Flächen vorzunehmen. Die Versickerung solchen Wassers des Grundstückseigentümers erfolgt oftmals auch auf einzelnen Parzellen, was zu einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit führt.

- Der Gutachter nimmt keine Differenzierung nach dem Fluglärm vor, obwohl weite Teile der Anlage in der Einflugschneise für den Anflug zum Flughafen Tegel liegen.

- Es erfolgt keine Einbeziehung der Wertung dahingehend, dass eine relativ hohe Verfestigung der Bebauung in der Anlage Blankenburg durch einen hohen Anteil von Dauerbewohnern bzw. Berechtigten nach dem SachenRBerG vorhanden ist.

- Die Gutachten wurden vor Verlegung der ICE-Trasse, die durch die Anlage Blankenburg führt, erstellt. Diese Verlegung wurde nicht berücksichtigt, obwohl die Bauarbeiten bereits geplant waren.

- Es folgte keine nachvollziehbare Unterscheidung der Lärmbelästigung, welche durch die Bahnhofstraße (verkehrsreiche Straße) hervorgerufen wird bzw. die Parzellen, die zwischen der Autobahn und dem Bahndamm liegen, zusätzlich zu den anderen Parzellen erfahren müssen.

- Es erfolgt keine Bewertung der schlechten Erreichbarkeit der einzelnen Parzellen (siehe oben auch Straßenzustand) zum Beispiel durch Feuerwehr und SMH, weil teilweise die Wege so schmal sind, dass auch bei medizinischen Notfällen ein direktes Anfahren von Erholungsflächen durch die SMH nicht möglich ist. Es gibt jedoch auch Parzellen, bei denen dies möglich ist.

- In dem Gutachten, welches sich auf den Ostteil der Anlage bezieht, sind Flur- bzw. Grundstücke mit einbezogen worden in die Betrachtung, die in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen wurden. Diese dürfen jedoch in der Bewertung des ortsüblichen Pachtzinses für Grundstücke nach dem SchuldRAnpG nicht mit einbezogen werden.

- Das Gutachten, welches sich auf den Westteil der Anlage bezieht, führt Baulasten auf, die für einzelne Parzellen der Nutzung gelten. Die sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen der Parzellen (die Berechtigten nach dem SchuldRAnpG dürften bauliche ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers vornehmen, sofern sie auf eine Entschädigung für diese Werterhöhungen verzichten) wird in die Bewertung der entsprechenden Parzellen nicht mit einbezogen.

- In die Bewertung wird nicht einbezogen, dass bei einzelnen Parzellen nach Wechsel des Nutzers der Grundstückseigentümer entgegen den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sowohl Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Parzelle vornahm als auch dem Nutzer Pflichten auferlegte, die die aus dem Schuldrechtsanpassungsgesetz sich ergebenden Pflichten erheblich zu Lasten des Nutzers erweitern.

2. Mietverträge zur Unterzeichnung

In den letzten Wochen wurden einer Vielzahl von Nutzern die entworfenen Mietverträge vom Immobilienservice übersandt, mit der Aufforderung, diese innerhalb einer bestimmten Frist zu unterzeichnen. Sowohl die Verfahrensweise als auch der Inhalt dieser Verträge haben nicht nur für Irritationen, sondern für erhebliche Empörung bei den betroffenen Nutzern gesorgt. Das Land Berlin verhält sich hier im procedere wie auch inhaltlich schlimmer als private Grundstückseigentümer. Beides dürfte dem sozialstaatlichen Auftrag eines Gemeinwesens nicht entsprechen. Ich werde diese kühne Behauptung im Folgenden untersetzen. Der Kürze halber werden die Probleme wieder nur stichpunktartig genannt, obwohl man hier bestimmt noch viel mehr schreiben könnte.

Es beginnt schon mit der Überschrift „Mietvertrag". Kein privater Grundstückseigentümer würde bei der Zurverfügungstellung eines Grundstücks für kleingärtnerische oder Erholungszwecke auf die Idee kommen, dies Mietvertrag zu nennen. Gem. § 581 Abs. 2 BGB sind zwar wesentliche Bestimmungen des Mietrechts auch für den Pachtvertrag anwendbar. Dies bedeutet jedoch nicht, dass es keine Unterschiede mehr gäbe.

Im Übrigen dürfte auch kein Jurist auf diese Idee kommen, denn bereits an der Universität lernt er, dass der wesentliche Unterschied zwischen Miete und Pacht ist, dass bei der Pacht der Vertragspartner zur „Fruchtziehung" berechtigt ist. Dies kann auch wörtlich genommen werden, dass die „Früchte" dem Pächter zustehen. Ich glaube nicht, dass das Land Berlin die Ernten auf den Flächen einbringen will.

Selbst wenn man bewusst zwischen Miet- und Pachtvertrag unterscheidet und damit die Fruchtziehung = Verwertungsmöglichkeit des Nutzers bezüglich des Grundstücks ausschließen wollte, ist es aufgrund der tatsächlichen Fallkonstellation nicht möglich, Mietverträge über diese Parzellen abzuschließen. Da diese Parzellen mit zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeigneten Gebäuden bebaut sind (eine Wohnnutzung somit zumindest an den Wochenenden möglich und gestattet ist), erfolgt die Unterscheidung zwischen Miet- und Pachtvertrag danach, ob ein Gebäude mit Garten vermietet oder ein Grundstück mit Gebäude verpachtet wird; es kommt also auf den Schwerpunkt der Gebrauchsüberlassung an (s. Schilling in Münchener Kommentar BGB, 4. Aufl., vor § 535 Rdnr. 9).

Vorliegend will das Land Berlin jedoch nicht Gebäude mit anhängendem Garten vermieten, sondern schließt im Vertragstext sogar die Gebäude ausdrücklich als „mitvermietet" aus. Klarer kann man sich nicht widersprechen.

Welches psychologisches Ziel damit verbunden ist, die Verträge trotzdem „Mietvertrag" zu nennen, darüber ließe sich nur spekulieren.

Wenn man den abgeschlossenen Vertrag wirklich als Mietvertrag qualifizieren würde, hätte sich das Land Berlin in einem Punkt auch nur einen Bärendienst erwiesen, denn für die Erhaltung der Mietsache – und dies ist nach dem Vertragstext der Grund und Boden – müsste das Land Berlin einstehen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dies die Intention der Textverfasser war.

Die Flächenangabe wird i.d.R. ungeprüft aus den Altverträgen entnommen, obwohl wir doch wissen, dass die dort aufgeführten Flächen meistens nicht zutreffen.

In § 1 Ziff 2 wird behauptet, dass die „baulichen Anlagen und Anpflanzungen" im Eigentum des Mieters stehen. Dies ist nachweislich falsch.

Es dürfte Einigkeit darüber bestehen, dass alle Parzellen am 03.10.1990 dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfielen, sofern nicht das Sachenrechtsbereinigungsgesetz anwendbar war. Damit fiel jedoch bei Beendigung des Altvertrages – und nur in diesen Fällen wird der „Mietvertrag" angeboten – das Eigentum an den Baulichkeiten gem. § 11 SchuldRAnpG dem Grundstückseigentümer, d.h. dem Land Berlin zu. Dieser Eigentumsübergang war zwingend. Das Land Berlin ist daher Eigentümer der Baulichkeiten; Eigentümer der Anpflanzungen war es schon immer, denn hieran konnte kein separates nach dem Recht der DDR begründetes Eigentum fortbestehen.

Soll also mit diesem Mietvertrag gleichzeitig ein Schenkungsvertrag oder Übereignungsvertrag verbunden sein? So steht es zumindest nicht im Vertrag
Ich bin mir durchaus bewusst, dass bis zur Klärung der Rechtslage durch den BGH das Land Berlin – von seinem Standpunkt aus berechtigt – davon ausging, dass das BKleingG zur Anwendung kommt und damit das Eigentum an den Baulichkeiten dem Nutzer zugeordnet und nach den Regelungen des BKleingG übertragbar sei. Bei vor dieser Klärung vorgenommenen Nutzerwechseln erfolgte oftmals auch der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen Alt- und Neunutzer hinsichtlich dieser Baulichkeiten. Dies alles ändert jedoch nichts daran, dass diese Kaufverträge mangels Verfügungsbefugnis der Verkäufer unwirksam waren.

Gemäß § 8 Abs. 8 und § 9 des Vertrages ist der Nutzer verpflichtet – sofern nicht die in § 4 Abs. 6 geregelte Ausnahme des „Nachmieters" greift – auf Verlangen des Landes Berlin alle Baulichkeiten, Leitungen und Anpflanzungen zu entfernen, also letztendlich nur reinen Acker zu hinterlassen. Dies soll er machen, obwohl er gar nicht der Eigentümer der Aufbauten ist, dies ihm nur durch die öffentliche Hand suggeriert wird! Es gibt noch nicht einmal eine Einschränkung dieses Rechts des Landes Berlin auf Beseitigung, wenn sich diese Aufforderung als Missbrauch herausstellt, weil die Baulichkeiten und Anpflanzungen weiter nutzbar sind.

In § 2 ist als Mietzweck „Erholung" angegeben. Diese eigentlich erfreuliche Tatsache wird jedoch durch die weiteren Regelungen, insbesondere in § 8, völlig konterkariert.

§ 8 enthält bereits die Einschränkung, dass „Bestandsschutz" nur bauliche Anlagen genießen, die mit Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden. Wie soll dies ein Nutzer, der die Parzelle selbst erst nach dem 03.10.1990 in Besitz genommen hat, wissen, geschweige denn nachweisen? Letztendlich wird ihm dies für keine der Baulichkeiten gelingen, so dass der großzügig verkündete „Bestandsschutz" leer läuft.

Bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen muss sich der Nutzer de facto den einschränkenden Regelungen des Bundeskleingartengesetzes unterwerfen, auch wenn dies nicht so explizit im Vertragstext steht. Er soll sich erholen dürfen, aber bitte nur im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes (aber dafür zahlen dürfen wie für vergleichbare Parzellen im privaten Sektor, die diesen Einschränkungen gerade nicht unterliegen).

Jede Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen – dazu gehört nach der Definition z.B. auch die Verlegung von Gehwegplatten, die Befestigung einer Antenne auf der Laube, das Anbringen eine Gazefensters u.s.w. – soll unter dem Zustimmungsvorbehalt des Grundstückseigentümers stehen. Diese Bestimmung ist völlig unüblich in Verträgen über Erholungsgrundstücke bei natürlichen Personen als Grundstückseigentümer. Dort wird nur eine Wegnahmeverpflichtung nach Beendigung des Vertrages festgelegt; innerhalb der öffentlich – rechtlichen Baunormen und der vereinbarten Nutzungsart wird dem Vertragspartner aber keine Einschränkung auferlegt. Dafür kassiert der Grundstückseigentümer ja auch ein erhebliches Nutzungsentgelt je m², welches um mehr als das 10-fache über dem nach Bundeskleingartengesetz liegt.

Selbst Reparaturarbeiten sind nur zur Erhaltung der Substanz möglich. Die sog. modernisierende Instandsetzung wird daher ausgeschlossen. Mit dem Ersatz verrotteter Teil

durch den Nutzer (also an im Eigentum des Landes Berlin stehenden Baulichkeiten) soll bitte schön keine Gebrauchswerterhöhung für den Nutzer selbst verbunden sein.

Der Mietvertrag soll auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Bereits diese Regelung bedeutet, dass der Nutzer keinerlei Investitionssicherheit hat, denn der Grundstückseigentümer ist an keinerlei Frist zu Gebrauchsüberlassung gebunden. Dies wird noch ergänzt durch eine jederzeitige Kündungsmöglichkeit, die im kürzesten Fall nur 6 Monate beträgt. Die Kündigungsmöglichkeit ist durch keinerlei Regelungen eingeschränkt, auch nicht auf Kündigungen aus wichtigem Grund.

Bei jeder noch so kleinen Auseinandersetzung zwischen Nutzer und Grundstückseigentümer hängt der Nutzer am seidenen Faden, denn das Land Berlin kann jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Kein ein Erholungsgrundstück neu suchender Nutzer würde sich auf eine so weitgehende Regelung einlassen, die ihm nichts, aber dem Grundstückseigentümer alles gibt. Dem Nutzer eine solche Regelung anzutragen ist unmöglich, weil er dieses Grundstück bereits seit mehreren Jahren nutzt, dem Vornutzer i.d.R. für erhebliche Beträge die Aufbauten „abgekauft" hat und in der Zwangslage ist, entweder alles, was er bisher investiert hat, auf einen Schlag zu verlieren oder den vom Land Berlin vorgeschlagenen Knebelvertrag zu unterzeichnen. Ich halte diese Vorgehensweise – egal ob sie so beabsichtigt ist – für unsittlich.

Nach diesem Vertrag ist es dem Land Berlin jederzeit möglich, selbst das Anpflanzen eines Zierstrauches, welches ohne seine vorherige Zustimmung erfolgte, zum Anlass zu nehmen, um den Nutzer von der Parzelle zu jagen, selbst wenn dieser im Vertrauen auf die Beständigkeit des Vertrages hohe Eigeninvestitionen getätigt hat.

Um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen. Ich unterstelle dem Land Berlin und den für das Land handelnden Personen nicht, dass diese Möglichkeit mit Vertragsabschluss angestrebt wird, sie wird jedoch billigend in Kauf genommen. De jure besteht die Möglichkeit nach dem Vertrag; im Streit nützen dem Nutzer hehre entgegenstehende politische Absichtserklärungen nicht.

Üblicherweise wird bei Erholungsverträgen eine mindestens 10-jährige Lauffrist vereinbart, gerade um dem Nutzer Investitionssicherheit zu geben. Auch eine nur 24 m² große Laube kostet heute mehrere Tausend Euro und ich glaube nicht, dass das Land Berlin die Vorstellung hat, diese „Mietverträge" nur mit den Besserverdienenden abzuschließen, die den Verlust von ein paar Tausend Euro locker verkraften können.

Zur Qualität des das Nutzungsentgelt bestimmenden Gutachtens ist unter Ziff. 1 bereits ausgeführt worden. Wenn man die dort genannten Beträge einer vertraglichen Vereinbarung zugrunde legt, müssten erheblich mehr Rechte des Nutzers in der Nutzung der Parzelle bestehen, als in diesem „Mietvertrag" vorgeschlagen.

Was die „Betriebskostenverordnung" im Vertrag soll, die für vermietete Wohn- und Gewerberäume gilt, bleibt unklar. So man die öffentlich-rechtlichen Lasten umlegen wollte, hätte man dies auch so bezeichnen können.

Die Umlegung von „Anlieferbeiträgen" und „Anschlussgebühren" auf den Nutzer ist angesichts der o.g. jederzeitigen Kündbarkeit des Vertrages völlig unzulässig. Selbst das Bundesverfassungsgericht hat die Umlegbarkeit dieser Kosten auf Nutzer nach dem SchuldRAnpG nur für einen 10-Jahreszeitraum für zulässig erachtet.

Die Mietanpassungsregelung in § 6 des Vertrages ist ebenfalls maximal und ausschließlich an den Interessen des Grundstückseigentümers ausgerichtet. Wieso heißt der Paragraph „Mietanpassung", wenn es de facto nur um ein einseitiges Erhöhungsrecht des Vermieters geht? Eine Anpassung, falls die ortsübliche Miete absinkt, ist jedenfalls ausgeschlossen. Eine solche ein Recht des Vertragspartners fälschlicherweise suggerierende Bezeichnung findet man nur in Verträgen dubioser Anbieter. Ich glaube auch hier nicht, dass sich die Textverfasser dessen bewusst waren.

Hinzu kommt, dass das Recht des „Mieters", seinerseits nachzuweisen, dass der Vermieter die neue ortsübliche Miete unzutreffend bestimmt hat, nicht verankert ist. Man will also die für den Vermieter existierenden Vorteile dem Mietrecht entnehmen, aber die den Mieter schützenden Regelungen lässt man bewusst außen vor. Der Mieter kann nur kündigen, immer nach dem Prinzip: Friss oder stirb (man möge mir die drastische Ausdrucksweise nachsehen, sie verdeutlicht aber, was die Regelung letztendlich für den Nutzer bedeutet).

Wieso das Halten von Tieren nur auf Hunde begrenzt ist, ist unklar. Selbst in Wohnungsmietverträgen findet sich eine Kleintierhaltungsklausel.
Wieso soll die Haltung z.B. von Kaninchen nicht zulässig sein? Dies dürfte berechtigte Interessen des Landes Berlin wohl kaum tangieren, wohl aber berechtigte Interessen von Erholungssuchenden mit Kindern.

Nicht nachvollziehbar ist auch, wieso die „Erhöhung des Grund und Bodens" oder die „Ablagerung von Mutterboden" verboten sein soll. Selbst die Anlage eines Sandkastens für Kinder ist nach dem Vertragstext verboten.

Die Frage „gentechnisch veränderter Pflanzen" wird zwar heiß diskutiert. Ich verstehe jedoch nicht, weshalb das Anbauverbot mit einem fristlosen Kündigungsrecht des Landes Berlin untermauert werden muss. Entsprechende öffentlich-rechtliche Verbotsnormen bestehen nicht.

Die pauschale Verpflichtung des Nutzers bei fristloser Kündigung des Vertrages zur Zahlung der Miete bis zum Zeitpunkt des Ablaufs einer ordentlichen Kündigung dürfte unwirksam sein. Die ansonsten üblichen Klauseln, welche Schadensminderungspflichten den Vermieter treffen, wurden weggelassen.

Auch hier erkläre ich im Auftrage des Vorstandes namens aller Mitglieder, dass die Unterzeichnung dieser Verträge nur vorbehaltlich der Wahrung des Rechts auf Anpassung der Verträge im o.g. Sinne erfolgt, selbst wenn in einzelnen Vertragsexemplaren kein ausdrücklicher Vorbehalt noch einmal verzeichnet ist.

Aus den umfangreichen vorstehenden Ausführungen ist erkennbar, dass hier erheblicher juristischer, politischer und sozialer Sprengstoff vorhanden ist. Insoweit hoffen wir, dass es uns in der Besprechung am 03.05.2007 in Ihrem Haus gelingt, diesen im Wesentlichen zu entschärfen bzw. einen entsprechenden Entschärfungsprozess einzuleiten.

Berlin, den 11. April 2007

Der Vorstand