

Vorlage zur Kenntnisnahme § 15 BezVG
des BezirksamtesUrsprungsdrucksachenart: Vorlage zur
Kenntnisnahme § 15 BezVG,
Ursprungsinitiator: BezirksamtBeratungsfolge:

21.11.2007 BVV

BVV/11/VI

**Betreff: Nutzungsentgelterhöhung für zu Erholungszwecken genutzte Parzellen in
der Anlage "Einigkeit" und Verwaltung der Anlage****Es wird gebeten, zur Kenntnis zu nehmen:****Siehe Anlage**

Berlin, den 12.11.2007

Einreicher: Bezirksamt

Ergebnis: ZUR KENNTNIS GENOMMEN OHNE AUSSPRACHE ZUR KENNTNIS GENOMMEN MIT AUSSPRACHE zurückgezogen

Bezirksamt Pankow von Berlin

.11.2007

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

**Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG**

Betr.:

Nutzungsentgelterhöhung für zu Erholungszwecken genutzte Parzellen in der Anlage
"Einigkeit" und Verwaltung der Anlage

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:
Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 13.11.2007 beschlossen:

1. Der Beschluss des Bezirksamtes vom 13.03.2007, Beschluss-Nr. VI-36/2007, zur Nutzungsentgelterhöhung für zu Erholungszwecken genutzte Parzellen in der Anlage "Einigkeit", als Anlage 1 beigefügt, wird in Punkt 1 a) wie folgt geändert:
a) für bebaute Parzellen auf 1,40 Euro/m² jährlich.
2. Mit dem Garten- und Siedlergemeinschaft Einigkeit e.V. wird durch die Abteilung Jugend und Immobilien die aus der Anlage 2 ersichtliche Vereinbarung geschlossen.

Begründung:

Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 25.04.2007, Drucksache-Nr. VI-0133, wurde darüber informiert, dass sich das Nutzungsentgelt für bebaute, zu Erholungszwecken genutzte Parzellen in der Anlage "Einigkeit" zum nächstmöglichen Zeitpunkt auf 1,56 Euro/m² jährlich erhöht.

Danach gab es zwischen dem Bezirksamt und dem Vorstand des Garten- und Siedlergemeinschaft Einigkeit e.V. Beratungen zur Verwaltung der Anlage "Einigkeit" und zum beabsichtigten Vorgehen des Bezirksamtes zur Erhöhung des Nutzungsentgelts für zu Erholungszwecken genutzte Parzellen sowie zum Abschluss von Mietverträgen mit den Parzellennutzern. Im Ergebnis hat das Bezirksamt beschlossen, die als Anlage 2 beigefügte Vereinbarung zu schließen.

Die Vereinbarung zielt darauf ab, eine ordnungsgemäße Verwaltung der Anlage "Einigkeit" zu gewährleisten und Rechtsstreitigkeiten mit den Nutzern zur Durchsetzung eines ortsüblichen Nutzungsentgelts zu vermeiden. Der Garten- und Siedlergemeinschaft Einigkeit e.V. verpflichtet sich in der Vereinbarung, seinen Mitgliedern zu empfehlen, das mit den Erhöhungserklärungen geforderte Nutzungsentgelt zu zahlen bzw. die angebotenen Mietverträge zu schließen (Punkt 4 der Vereinbarung).

Zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts für zu Erholungszwecken genutzte Parzellen in der Anlage "Einigkeit" liegen zwei Gutachten vor:

Zum einen das vom Bezirksamt in Auftrag gegebene Gutachten vom 30.08.2006 des Sachverständigen Dipl.-Ing. Holger Jürgens, in dem das ortsübliche Nutzungsentgelt für zu Erholungszwecken genutzte bebaute Parzellen mit 1,56 €/m²/Jahr ermittelt wurde; zum anderen das vom GSG Einigkeit e.V. in Auftrag gegebene Gutachten vom 02.07.2007 des Sachverständigen Dipl.-Ing. Christian Heller, mit dem für durchschnittliche, bebaute Erholungsparzellen in der Anlage "Einigkeit" ein ortsübliches Entgelt von 1,23 €/m²/Jahr ermittelt wurde.

Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten sieht die Vereinbarung vor, der Anhebung des Nutzungsentgelts den Mittelwert von 1,40 €/m²/Jahr zu Grunde zu legen (Punkt 2 der Vereinbarung). Hierbei handelt es sich um den Versuch, den Streit über die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts im Wege des gegenseitigen Nachgebens beizulegen. Wäre es zum Nutzungsentgelt bei dem Beschluss vom 13.03.2007 verblieben, so hätte eine Vielzahl von Nutzern das erhöhte Nutzungsentgelt nicht gezahlt. Das Bezirksamt wäre dann gehalten gewesen, zur Durchsetzung der Ansprüche den Gerichtsweg mit ungewissem Ausgang und dem damit verbundenen Kostenrisiko zu beschreiten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Durch die Neuveranlagung der Parzellennutzer mit einem Nutzungsentgelt von 1,40 €/m² jährlich verringert sich die prognostizierte Einnahmeerhöhung von ca. 650.000 Euro/Jahr auf ca. 578.000 Euro/Jahr.

Gleichstellungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

Kinder- und Familienverträglichkeit

nicht betroffen

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister

Christine Keil
Bezirksstadträtin für
Jugend und Immobilien

Vereinbarung

zwischen dem Land Berlin,

dieses vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin,
dieses vertreten durch die Bezirksstadträtin
für Jugend und Immobilien,
Frau Christine Keil,
Dienstszitz: Berliner Allee 252 – 260, 13088 Berlin

- Bezirksamt -

und
dem Garten- und Siedlergemeinschaft Einigkeit e.V.,
Dietzgenstraße 191/251, 13158 Berlin,
eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg
unter der Registernummer VR 14743,
vertreten durch

.....
.....

- GSG Einigkeit e.V. -

Vorbemerkung:

Zwischen dem Bezirksamt, Abteilung Jugend und Immobilien, und dem Vorstand des GSG Einigkeit e.V. gab es intensive Beratungen zur Verwaltung der Anlage "Einigkeit" und zum beabsichtigten Vorgehen des Bezirksamtes zur Erhöhung des Nutzungsentgelts für zu Erholungszwecken genutzte Parzellen in der Anlage "Einigkeit" sowie zum Abschluss von Mietverträgen mit den Parzellennutzern. Vor diesem Hintergrund wird vereinbart:

1. Die Anlage "Einigkeit" wird weiterhin von der SE Immobilien des Bezirksamtes verwaltet. Es ist von den Parteien dieser Vereinbarung nicht beabsichtigt, die Abgabe der Anlage "Einigkeit" an die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG zu betreiben. Der Vorstand der GSG Einigkeit e.V. wird – wie in der Vergangenheit praktiziert – in die Verwaltung der Anlage eingebunden. Ziel ist der Abschluss einer Vereinbarung über die Zusammenarbeit bei der Verwaltung der Anlage "Einigkeit".
2. Zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts für zu Erholungszwecken genutzte Parzellen in der Anlage "Einigkeit" liegen zwei Gutachten vor:
Zum einen das vom Bezirksamt in Auftrag gegebene Gutachten vom 30.08.2006 des Sachverständigen Dipl.-Ing. Holger Jürgens, in dem das ortsübliche Nutzungsentgelt für zu Erholungszwecken genutzte bebaute Parzellen mit 1,56 €/m²/Jahr ermittelt wurde; zum anderen das vom GSG Einigkeit e.V. in Auftrag gegebene Gutachten vom 02.07.2007 des Sachverständigen Dipl.-Ing. Christian Heller, mit dem für durchschnittliche, bebaute Erholungsparzellen in der Anlage "Einigkeit" ein ortsübliches Entgelt von 1,23 €/m²/Jahr ermittelt wurde. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts verständigen sich die Parteien dieser Vereinbarung darauf, der Anhebung des Nutzungsentgelts den Mittelwert von 1,40 €/m²/Jahr zu Grunde zu legen.
3. Das Nutzungsentgelt gegenüber Nutzern, die eine bebaute Parzelle auf der Grundlage eines bis zum 02.10.1990 geschlossenen Vertrages nutzen, wird durch Erhöhungserklärungen auf der Grundlage des Schuldrechtsanpassungsgesetzes auf einen Betrag von 1,40 €/m²/Jahr angehoben.

Nutzern, die ab dem 03.10.1990 einen Vertrag über eine Parzelle der Anlage "Einigkeit" mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Pankow e.V. bzw. einem anderen Dritten geschlossen haben, bietet das Bezirksamt Mietverträge an, die als Miete 1,40 €/m²/Jahr vorsehen und im Übrigen dem zwischen den Parteien dieser Vereinbarung ausgehandelten Muster-Mietvertrag-Erholungsnutzung (Anlage "Einigkeit" - Stand: 22.10.2007) entsprechen. Der Muster-Mietvertrag-

Erholungsnutzung (Anlage "Einigkeit" - Stand: 22.10.2007) ist dieser Vereinbarung als Anlage beigefügt und Bestandteil derselben.

4. Der Vorstand der GSG Einigkeit e.V. wird alle Mitglieder des Vereins über diese Vereinbarung informieren, in Informationsveranstaltungen den Inhalt dieser Vereinbarung darlegen und allen Mitgliedern des Vereins empfehlen, das mit den Erhöhungserklärungen geforderte Nutzungsentgelt zu zahlen bzw. den angebotenen Mietvertrag zu schließen.
5. In besonders schwierigen finanziellen Situationen der Nutzer werden im Einzelfall sozialverträgliche Lösungen auf der Grundlage der LHO geprüft.
6. Diese Vereinbarung betrifft nicht zu Wohnzwecken genutzte Parzellen in der Anlage "Einigkeit".
7. Das Bezirksamt ist an Ziff. 1 dieser Vereinbarung nicht gebunden, wenn Nutzer das geforderte Nutzungsentgelt nicht zahlen bzw. den angebotenen Mietvertrag nicht schließen.
8. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
9. Sollte eine der Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so berührt das die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht. Die Parteien dieser Vereinbarung sind in diesem Falle verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine dem Gehalt der fraglichen Bestimmung entsprechende wirksame Formulierung zu ersetzen.

Berlin,
(Bezirksamt)

Berlin,
(GSG Einigkeit e.V.)