

Berlin, Oktober 2006


Wichtige Informationen

Sehr geehrte Garten- und Siedlerfreunde!

Der Vorstand wendet sich auf diesem Wege an Sie, um Ihnen wichtige, uns alle interessierende Themen zu vermitteln. Dabei geht es

1. um das neue Nutzungsentgelt und um die neuen Verträge
2. um Abwasser- und Verlustwasserberechnung 2006/07
3. um eine Interessengemeinschaft zur Erbbaupachtbestellung für die Flächen des Vereinshauses und der Festwiese
4. um Vereinsaufwendungen (Betriebskosten) für Nichtmitglieder des Vereins
5. um Nutzerwechsel
6. um Rückforderungsansprüche zum Nutzungsentgelt 2005

zu 1.

 Auf Grund der Tatsache, dass die Anlage Blankenburg eine Erholungsanlage ist, hat der Immobilienservice im Bezirk Pankow als Verwalter Anfang dieses Jahres ein Gutachten zur Bestimmung des „ortsüblichen Nutzungsentgeltes“ in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten liegt dem Vorstand nunmehr vor. Hierin wird die Anlage in einen östlichen und einen westlichen Teil untergliedert, die aus den verschiedenen Lärmpegeln (Auto- und Bahnbereiche) resultieren.

Die festgelegte Trennungslinie verläuft ab Bahnhofstraße / Hummelweg (Abt. 4) entlang dem Fließgraben (Falkensteg – Abt. 5 ,6, 7) bis zum Sänger-/Kuckucksweg (Abt. 6) und weiter entlang des Goldhähnchenweges (Abt. 6 und 7) bis zum Kiebitzweg (Abt. 7).

Der wesentliche Teil liegt demnach im Autobahn- und Bahnbereich, der östliche Teil ab Trennungslinie in Richtung Heinersdorfer Straße.

Danach ergeben sich folgende neue Nutzungsentgelte für Ihre Grundstücke:

Westlicher Teil: 1,20 € / m² für bebaute Grundstücke
 1,17 € / m² für unbebaute Grundstücke

Östlicher Teil: 1,49 € / m² für bebaute Grundstücke
 1,28 € / m² für unbebaute Grundstücke

Bitte bedenken Sie, dass zu diesen genannten Preisen noch eine uns bisher nicht bekannte Summe hinzukommt und zwar für die sogenannten öffentlichen Lasten, wie Straßenreinigungsgebühren (Hinteranlieger) und Grundsteuer.

Der erweiterte Vorstand unseres Vereins hat zu den Inhalten der Gutachten eine andere Auffassung und wird deshalb einen unabhängigen Gutachter mit der Überprüfung beauftragen.

Laut Aussage des Immobilienservices werden in den nächsten Wochen auf der Grundlage des Gutachtens neue Verträge für diejenigen Nutzer von Ihnen verschickt, die **nach** dem 03.10.1990 ein Pachtverhältnis abgeschlossen haben.

Nutzer mit Verträgen, die **vor** dem 03.10.1990 abgeschlossen wurden, erhalten ein sogenanntes „**Erhöhungsverlangen**“, an diesen Verträgen ändert sich nichts.

Hier gelten die Regeln des BGB, soweit das Schuldrechtsanpassungsgesetz nichts anderes bestimmt.

Dauerbewohner, die ihren Anspruch nach dem Sachenrecht bisher nicht wahrgenommen haben, werden hier nicht erfasst. Sie erhalten vom Immobilienservice bezüglich der neuen Nutzungsentgelte entsprechende Informationen.

Der Vorstand empfiehlt Ihnen bei Erhalt der Verträge und Erhöhungsverlangen, diese gründlich zu prüfen und in Zweifelsfällen vor Unterschriftsleistung die Abteilungsleitungen bzw. den Vorstand zu konsultieren.

Die Unterschriftsleistung erfolgt in eigener Verantwortung!

Alle Zahlungen, auch die, die nach dem Zustandekommen eines Vertragsabschlusses/ Erhöhungsverlangen geleistet werden, sollten den Vermerk „**unter Vorbehalt**“ beinhalten.

Der Vorstand weist noch einmal auf die Notwendigkeit hin, Anschreiben vom Immobilienservice im eigenen Interesse zu beantworten!

zu 2.

In Auswertung der Mitgliederversammlungen (April 2006), der Delegiertenkonferenz (Mai 2006) und der nachfolgenden erweiterten Vorstandssitzungen wurde unter Anwendung des § 10 Punkt 11 unserer Satzung durch den erweiterten Vorstand festgelegt, die zukünftige **Berechnung der Abwasser- und Wasserverluste** neu zu regeln.

Berücksichtigung findet dies in der nächst folgenden Rechnung.

Dabei wird nun nicht mehr eine auf die einzelne Parzelle bezogenen Abrechnung entsprechend des Wasserverbrauches zur Anwendung kommen, sondern **innerhalb einer Abteilung werden die Verluste gleichmäßig auf alle Parzellen umgelegt.**

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überarbeitung der noch geltenden Wasserordnung, die jedem Nutzer ausgehändigt wird.

zu 3.

Durch die Delegierten in der im Mai 2006 stattgefundenen Delegiertenkonferenz unseres Vereins wurde der Vorschlag des Vorstandes zur Sicherung des Grund und Bodens unter dem Vereinshaus und der Festwiese durch **Bestellung eines Erbbaupachtvertrages nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz** befürwortet.

Der Vorstand wurde beauftragt, entsprechende Kontakte zum Bezirksamt Pankow aufzunehmen und den entsprechenden Antrag zu stellen.

Für den Nachweis, dass das Vereinshaus durch die Grundstücksnutzer unserer Anlage aus eigenen finanziellen Mitteln errichtet wurde, ist unter anderem die Gründung einer „**Interessengemeinschaft - Erbbaurecht - Vereinshaus**“ notwendig.

Am 24.08.2006 trafen sich Mitglieder, Zeitzugen aus den Jahren 1970 – 1975, zu einem Informationsgespräch. Eine Fortsetzung ist am 10.10.2006 zur Klärung von Detailfragen erfolgt. Danach werden die gewonnenen Erkenntnisse zusammengefasst, um damit die Voraussetzung für die Antragstellung eines Erbbaupachtvertrages beim Bezirksamt Pankow zu schaffen.

zu 4.

Nichtvereinsmitglieder, die Leistungen durch den Verein beanspruchen (z.B. Müllabfuhr, Wasserversorgung, Wegebeleuchtung), werden künftig **Betriebskosten** zahlen müssen! Nähere Einzelheiten hierzu werden Ihnen, verehrte Nutzer, zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilt.

zu 5.

Zur ordnungsgemäßen Abwicklung bei der **Aufgabe von Erholungsgrundstücken** sind nachfolgende Schritte zu beachten:

- Information an die jeweilige **Abteilungsleitung**
- Suche eines Nachfolgers
- Schriftlicher Antrag über die beabsichtigte Aufgabe an den Immobilienservice
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal und Verwaltung
Immobilienervice / Erholungsanlagen
Berliner Allee 100
13088 Berlin
- Terminvereinbarung mit dem Immobilienservice zur weiteren Verfahrensweise
- danach erfolgen die individuellen Vertragsregelungen zwischen Käufer und Verkäufer

Achtung! Bei Verträgen, die vor dem 03.10.1990 abgeschlossen wurden (Altverträge) bedarf es keiner Kündigung, da der neue Nutzer in diesen Altvertrag einsteigt!

zu 6.

Rückforderungsansprüche für zuviel gezahltes Nutzungsentgelt im Jahr 2005 sind schriftlich an den Immobilienservice zu richten (Adresse siehe Punkt 5). Als Nachweis sind die Rechnung des Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e. V. für das Jahr 2005 und der entsprechende Kontoauszug für die Abbuchung der Zahlung jeweils in Kopie beizufügen. Anspruchsberechtigte sind nur Nutzer mit einem Pachtvertrag, der **vor dem 03.10.1990** ausgestellt wurde.

Bei Rückfragen nutzen Sie bitte die Möglichkeiten der monatlichen Abteilung- und Vorstandssprechstunden.

Mit freundlichen Grüßen

Hannelore Lehmann
Vorsitzende

Rainer Winkelmann
Stellv. Vorsitzender