

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- III E 22 -

Berlin, den 02.08.2006
Tel.: 9025 (912) - 5268
Fax: 9025 (912) - 3129

3755 B

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Ermittlung der ortsüblichen Entgelte für wohngenutzte Parzellen in ehemaligen Kleingärten in Pankow

115. Sitzung des Hauptausschusses vom 3. Mai 2006

Berichte SenStadt - I C 222 - vom 28.02. und 07.04.2006
- rote Nrn. 3755 und 3755 A -

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, gemeinsam mit dem BA Pankow die Höhe der Pachten für Parzellen in Kleingartenanlagen zu überprüfen, die gegenwärtig im FNP als Wohngebiet ausgewiesen sind und mit Wohnbebauung genutzt werden, und dem Hauptausschuss zu berichten.“

Hierzu wird berichtet:

I. Ausgangslage

Grundlage zur Erhebung von Pachten und zur Bemessung der Nutzungsentgelte sind nicht planungsrechtliche Gegebenheiten (FNP), sondern die letztinstanzlichen Gerichtsurteile hierzu.

In den in Rede stehenden Kleingartenanlagen des Bezirks Pankow kommen zur Überführung bisheriger Nutzungsverträge nach dem Zivilgesetzbuch der DDR in das Recht der Bundesrepublik sowohl das Sachenrechtsbereinigungsgesetz als auch das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) zur Anwendung. Hierdurch bedingte „Ungleichbehandlungen“ können durch die Grundstücksbewertung nicht gelöst werden. Bei diesem Prozess spielt die Grundsatzentscheidung des BGH vom 24.07.2003, Az III ZR 203/02, über den Rechtsstatus ehemaliger Kleingartenanlagen eine entscheidende Rolle.

Entsprechend der Fragestellung des Hauptausschusses und der im Bezirk bereits erreichten Einigungen wird die hier abzugebende Stellungnahme ausschließlich auf die Fälle der Schuldrechtsanpassung und hierbei auf die Ermittlung von Entgelten für wohngenutzte Parzellen ehemaliger Kleingartenanlagen (s. § 51 SchuldRAnpG) beschränkt.

II. Fachliche Stellungnahme

Durch das Bezirksamt Pankow wurden in den Jahren 2004 und 2005 Gutachten freier Sachverständiger zur Ermittlung ortsüblicher Entgelte in Auftrag gegeben.

§ 51 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG sieht vor, dass hierfür vergleichsgerechte Entgelte herangezogen werden (Vergleichsentgeltverfahren). § 51 Abs. 1 Satz 2 SchuldRAnpG lässt alternativ zu, dass ersatzweise als ortsübliches Entgelt 4 % des Verkehrswertes der unbebaut gedachten Grundstücke pro anno in Ansatz gebracht wird (Bodenwertverzinsungsverfahren).

Die Gutachter konnten keine freivertraglich vereinbarten Entgelte für wohngenutzte Parzellen ehemaliger Kleingartenanlagen finden. Deshalb haben sie fiktiv Entgelte ermittelt, die sich an der Bestimmung des § 51 Abs. 2 SchuldRAnpG orientieren. Die in den Gutachten festgestellten „Mieten“ stellen Obergrenzen dar, die im Wege freihändiger und eigenverantwortlicher Verhandlungen vom Bezirksamt ausgelotet werden müssen. Die festgestellten Entgelte liegen in einer Spanne von 2,80 – 4,60 €/m² genutzter Wohnfläche pro Monat. Diese Spanne resultiert aus Unterschieden der Wohnlage und des Erschließungszustandes der jeweiligen Parzellen sowie aus dem Baualter und der Ausstattung der jeweiligen Wohnhäuser. Zur Plausibilisierung wurden die Entgelte auch nach dem Bodenwertverzinsungsverfahren ermittelt. Bei Abweichungen gaben die Gutachter dem Ergebnis aus dem Vergleichsentgeltverfahren den Vorzug.

Zusammenfassend wird als Prüfergebnis mitgeteilt, dass die vorgelegten Gutachten dem Grunde nach und unter Berücksichtigung der fachlich notwendigen Freizeichnungen nicht zu beanstanden sind. Wie oben ausgeführt konnten die Gutachter nicht auf reale Entgelte Bezug nehmen. Diese Informationslücke kann zukünftig nur geschlossen werden, wenn beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine mit der Sammlung der Datschenentgelte vergleichbare Sammlung eingerichtet würde. Der Gesetzgeber hat jedoch keine Anzeigepflicht über Verträge nach § 51 SchuldRAnpG gegenüber dem Gutachterausschuss vorgesehen.

Ich bitte, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Hella Dunger-Löper
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung