

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 24.01.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV, "Parzellen den Pächtern" - Information zum Veräußerungsstand
2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Stand Verkauf / Erbbaurechte

Von den 304 Parzellen befanden sich im Jahr 2017 insgesamt 241 Parzellen in Nutzungsverhältnissen. Für diese 241 Parzellen wurden bisher ca. 190 Interessensbekundungen sowohl durch Nutzer/innen als auch Außenstehende vorgenommen. Mit Ablauf der Frist **31.12.2017** – bis zu welcher die Nutzer/innen selbst Anträge auf Erwerb ihrer Parzellen stellen konnten – sind insgesamt 125 Anträge eingegangen. Hiervon wurden bislang 83 Parzellen besichtigt und der Grundstückszuschnitt so festgelegt, dass den Zielen der derzeit noch nicht festgesetzten B-Pläne entsprochen wird. Zwischenzeitlich wurden 72 Kaufangebote versandt. Davon haben 53 Pächter/innen das Kaufangebot angenommen.

Bislang wurden neun Begehungstermine im Siedlungsgebiet Biesenhorst durchgeführt - der letzte fand am 26.09.2018 statt. Ab dem Begehungstermin bis zur Versendung des Kaufangebotes vergehen ca. 4 Monate.

Nachdem der UAVermV im November 2017 dem Verkauf der bis dato den Nutzern/innen angebotenen Grundstücke zustimmte, konnte am 13.12.2017 der erste Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet werden. Bis zum heutigen Tage wurden 37 Grundstücke veräußert und ein Verkaufserlös in Höhe von **2,4 Mio. €** erwirtschaftet, welcher **nicht** in den Bezirkshaushalt einfließt.

Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 320,00 €/m². In den durchzuführenden Begehungen werden aufgrund einer fehlenden Erschließung oder vorkommender Lärmbelastigung gegebenenfalls Abzüge in Anschlag gebracht. Grundsätzlich wird der Preis für jedes einzelne Grundstück explizit ermittelt.

Stand Verwaltung / Bewirtschaftung

Vertragssituation

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich aufgrund der bereits erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel nach Verkäufen noch **277 Parzellen** in der Verwaltung des Bezirkes, davon sind **212 Parzellen** mit Vertragsverhältnissen belegt, 65 Parzellen sind leerstehend.

Nutzungsverträge

Von den 65 leerstehenden Parzellen befinden sich 10 Parzellen in vertragsloser Mitnutzung

durch andere Mieter/innen und Pächter/innen. Hier stehen die Erstellung von Nutzungsverträgen für mitgenutzte Flächen und die rückwirkend zum 01.01.2016 geltend zu machenden Nutzungsentgelte bzw. Nutzungsentschädigungen an. In zwei Fällen ist dies bislang geschehen. Im Hinblick auf drei weitere vertragslos (mit-)genutzte Parzellen steht zusätzlich die Aufforderung zur Beräumung der Parzellen an, da sich diese komplett auf den Vorhalteflächen Wald bzw. Öffentliche Grünfläche der Bebauungspläne XXI-41a-d für Biesenhorst befinden. Den Miet- und Pachteinnahmen in Höhe von **ca. 300 T €** sind Ausgaben für die Bewirtschaftung (Grundsteuer, Winterdienst, Betreiberpflichten) in Höhe von **ca. 84 T €** entgegenzusetzen.

Anpassung der Entgelte auf die ortsübliche Höhe

Grundlage der geplanten Entgeltanpassungen ist ein Gutachten des Fachbereichs Vermessung des Stadtentwicklungsamtes zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts für den gesamten Bereich Biesenhorst. Hiernach beträgt das ortsübliche Nutzungsentgelt im Jahr 2018: **1,95 €/m²/Jahr**.

Dies betrifft gegenwärtig **162 Vertragsverhältnisse**, also über $\frac{3}{4}$ aller derzeit bestehenden Verträge. Es handelt sich hier um sogenannte „Altverträge“ sowie um Verträge, die bis zum Jahr 2007 abgeschlossen worden sind und bei denen die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG in den Jahren 2008/2009 die Entgelte nach einem Sachverständigengutachten auf **1,49 €/m²/Jahr** angehoben hat.

Die Höhe der Nutzungsentgelte, Mieten und Pachten sind grundsätzlich frei verhandelbar. Es gibt für Freizeit- und Erholungsgrundstücke keinen verbindlichen Mietspiegel, mit dem ein Erhöhungsverlangen, wie im Wohnungsmietrecht, begründet und gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden könnte. Die Entgeltanpassungen können nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist (03.10.2015) weder auf § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG gestützt werden noch kann die Nutzungsentgeltverordnung als Grundlage der Erhöhungen genommen werden.

Es wird angestrebt, dass die Anpassungen der Höhe der Entgelte an die Ortsüblichkeit einvernehmlich mit den Nutzern/innen erfolgen. Zur Wirksamkeit der Entgelterhöhungen sind daher die ausdrücklichen Zustimmungen der Nutzer/innen notwendig. Eine einseitige Erhöhung der Nutzungsentgelte könnte nur durch eine sogenannte Änderungskündigung erfolgen. Die Zustimmung der Nutzer/innen vorausgesetzt, kann mit Einnahmen aus Erhöhungsverlangen in Höhe von **ca. 40 T €** gerechnet werden.

Bei den Verträgen, die ab dem Jahr 2008 abgeschlossen worden sind, handelt es sich um Miet-/Pachtverträge über Wochenend- und Erholungsgrundstücke mit Staffelmietvereinbarungen. Diese Mieten/Pachten liegen derzeit bei ca. 1,80 €/m²/Jahr und werden bei Fortführung der Verträge in den nächsten Jahren eine Höhe von 2,00 €/m²/Jahr übersteigen.

Wohnnutzungen

Bekannt ist, dass ein nicht unerheblicher Teil der Nutzer/innen ihren Lebensmittelpunkt auf den Grundstücken/Parzellen hatten und haben. Dabei dürfte es sich in nicht wenigen Fällen auch um Wohnnutzungen handeln, welche zwar nicht ausdrücklich genehmigt, aber bislang stillschweigend geduldet wurden. Derzeit haben 55 Nutzer/innen ihre Anschrift in Biesenhorst, davon sind 41 von den Nutzern/innen offiziell mitgeteilte Anschriften mit der jeweiligen Parzelle identisch. Zum Umgang mit den Dauerbewohnern/innen, deren Verträge regelmäßig nur die kleingärtnerische Nutzung bzw. die Nutzung zu Erholungszwecken vorsehen, bedarf es einer im Bezirksamt noch abzustimmenden einheitlichen Vorgehensweise.

Die Entscheidung zum zukünftigen Umgang mit Fällen von ungenehmigten Wohnnutzungen

steht aus.

Erschließung Wasser/Abwasser durch die Berliner Wasserbetriebe

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) haben entschieden, dass das gesamte Gebiet Biesenhorst an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Trinkwasser / Schmutzwasser) angeschlossen werden soll.

Die Bauarbeiten für den Neubau der Schmutzwasserkanäle und der Trinkwasserversorgungsleitungen beginnen nach den Planungen der BWB im 1. Teilabschnitt zwischen Hadubrandweg und Geraldweg voraussichtlich im September 2019.

Es handelt sich im 1. Teilabschnitt des Erschließungsgebietes - ohne Berücksichtigung der Vorhalteflächen - um derzeit insgesamt **33** genutzte Parzellen zuzüglich **13** leerstehende Parzellen. Hinzu kommen **11** mit Nutzungsverhältnissen belegte Parzellen auf Vorhalteflächen.

Nach § 44 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin besteht für Grundstücke, auf denen Abwasser anfällt, ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerung. In diesem Zusammenhang ist der Umgang mit den genutzten Parzellen auf den Vorhalteflächen der noch nicht festgesetzten Bebauungspläne für Biesenhorst zu klären. Ein mit Kosten verbundener Anschluss dieser Parzellen an die Schmutzwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung wäre im Hinblick auf die im Raum stehenden städtebaulichen Planungen nicht zweckmäßig.

Nach Abschluss der Arbeiten muss die Stilllegung der regelmäßig ohne Genehmigung/Dichtheitsprüfung errichteten abflusslosen Abwassersammelanlagen (Fäkalienbehälter) und der alten Abwassergruben erfolgen. Dies stünde dann auch im Einklang mit den Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

Angaben zu den **exakten Kosten** der Erschließungsmaßnahmen können von den BWB zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Nach Auskunft der Berliner Wasserbetriebe ist pro Parzelle jedoch ein Erschließungsbeitrag von **10 T €- 20 T €** einzuplanen. Mit dem Höchstwert von 20 T € pro Parzelle müsste der Bezirk somit bis zu **4 Mio. €** zur Begleichung der Kosten verauslagen können.

Im Vorfeld einer Kostenschätzung wird, auch vor dem Hintergrund einer zukünftigen Vermarktung von Grundstücken, den BWB eine Zuarbeit des Bezirksamtes in Form eines Konzeptes zur voraussichtlichen Parzellierung/Aufteilung der Grundstücke vorgelegt werden. Für die Planung der Abwasseranschlüsse seitens der BWB bedarf es Angaben über das zu erwartende Grundstücksbild und der Klärung, wie die Erreichbarkeit der einzelnen Parzellen, zum Beispiel über die Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, gewährleistet wird.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für die Pachtgrundstücke sind die Kosten zunächst vom Bezirk zu tragen. Die Grundkosten für die Herstellung eines Hausanschlusskanals für die Abwasserentsorgung betragen nach dem Stand der Planungen (lt. Preisliste der BWB) 2.700,00 €. Hinzu kommt ein Meter-Preis von 210,00 €. Die Kosten für die Herstellung von Trinkwasserleitungen setzen sich bei einem Einzelanschluss aus einem Grundpreis von 4.777,55 € und einem Meter-Preis von 304,95 € (ohne Eigenleistung) zusammen.

Hinsichtlich der Umlage dieser Kosten besteht für die Verträge, die dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterliegen, nach § 20a Abs. 3 SchRAnpG (Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten) die Möglichkeit, von Nutzern/innen eines „außerhalb von Kleingartenanlagen kleingärtnerisch genutzten Grundstücks“ die Erstattung der Erschließungskosten bis zu einer Höhe von 50 % zu verlangen. Von diesem Betrag wird jährlich ein Teilbetrag in Höhe von 10 % zum Ende eines Pachtjahres fällig, solange das

Vertragsverhältnis besteht.

Bei den Verträgen, die ab dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind, sehen das Miet- und Pachtrecht des BGB eine Abwälzung der Erschließungskosten auf den/die Mieter/in bzw. Pächter/in grundsätzlich nicht vor. Somit gibt es hier für die Umlage keinen Automatismus. Die Übernahme der Erschließungskosten muss deshalb vertraglich vereinbart worden sein oder vereinbart werden. Die vorliegenden Verträge enthalten regelmäßig keine derartigen Vereinbarungen mit den Nutzern/innen. Der Ausspruch von Änderungskündigungen, mit entsprechenden Vereinbarungen im Neuvertrags-Angebot, wäre jedoch möglich.

Für die Arbeiten zur Erschließung von Biesenhorst II (2. Teilabschnitt zwischen Geraldweg und Dankratweg) streben die Berliner Wasserbetriebe einen Baubeginn im Februar 2021 an. In Vorbereitung der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen müssen die Straßen/Wege in den Bebauungsplanentwürfen XXI-41-a-d vorgesehenen Breiten zur Verfügung stehen. Bei den im Eigentum des Landes Berlin stehenden Grundstücken in diesem Bereich befinden sich eine Vielzahl von Grundstückseinfassungen mit Ausnahme von derzeit 13 Parzellen im geplanten öffentlichen Straßenland. Die Realisierung der notwendigen Anpassung der Grundstückseinfassungen wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirkes stattfinden.

Thomas Braun
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management