

Bürgerschaft am 6.03.2018, **TOP 7.15**

Kleine Anfrage: Stand der Grundstücksrechtsangelegenheit der Hansestadt Stralsund vs diverse Eigentümer in Neuendorf auf Hiddensee
Einreicher: Herr Matthias Laack

Es antwortet: Herr Kobsch

Anfrage:

Welchen Stand hat die Rechtsangelegenheit im Titel im Februar/März 2018 inklusive den möglichen Schlichtungsergebnissen?

Warum ist die Hansestadt Stralsund aus der Schlichtung gegangen?

Welche Kosten sind für die Schlichtung bis heute entstanden?

Antwort:

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Laack,

nach der Kündigung der Pachtverträge durch das Amt West-Rügen im Jahre 2007 hat die Hansestadt Stralsund versucht, auf gutlichem Weg Verträge mit angemessenen Mieten und Pachten auszuhandeln, die auf den realen Bodenwerten in Neuendorf basieren und die einer Gleichbehandlung der Mieter und Pächter in Vitte und Kloster entsprechen.

In nur wenigen Fällen kam eine Einigung zustande. In allen anderen Fällen sah sich die Hansestadt als Eigentümerin gezwungen, Klagen gegen die jeweiligen Nutzer zu erheben. Durch die hierfür zuständige Abteilung Liegenschaften erfolgte zuvor eine juristische Prüfung der Anspruchsgrundlagen und der Erfolgsaussichten.

Eine Vielzahl von Urteilen durch das Amtsgericht Bergen bzw. das Landgericht Stralsund fielen zugunsten der Hansestadt Stralsund aus. Bisläng war die Hansestadt Stralsund in keinem einzigen abgeschlossenen Gerichtsverfahren wegen überhöhter Entgeltforderungen unterlegen.

In einem Fall hat das Landgericht Stralsund im April 2015 abweichend von der bis dahin erfolgten Rechtsprechung entschieden, dass ein Nutzungsentgelt nur für die tatsächlich bebauten Fläche geschuldet ist. Dagegen würden die weiteren von den Beklagten genutzten Flächen aufgrund der nicht möglichen Einzäunung dem Gemeingebrauch unterliegen, so dass die Grundstückseigentümer hierfür keinen Anspruch auf Nutzungsentgelt hätten.

Gegen dieses Urteil hat die Hansestadt Stralsund Berufung beim Oberlandesgericht Rostock eingelegt, da nach ihrer Auffassung durchaus eine dauerhafte Nutzung der unbebauten Flächen durch die Anwohner vorliegt. Der Senat des Oberlandesgerichts Rostock hat die Rechtsfrage, ob es sich bei der vorliegenden Nutzung um Gemeingebrauch handelt, jedoch gar nicht erst thematisiert. Das Gericht vertrat vielmehr die Ansicht, dass die vom Amt West-Rügen im November 2007 ausgesprochenen Kündigungen der Pachtverträge nicht rechtswirksam sind, da es aufgrund der Vielzahl von Kündigungen eines Beschlusses der zuständigen Gemeindevertretung bedurft hätte. Diesen Sachverhalt haben alle mit den einschlägigen Verfahren befassten Gerichte zuvor anders so bewertet, so dass man hier von einer unerwarteten Kehrtwende in der bis dahin in dieser Angelegenheit erfolgten Rechtsprechung reden kann.

Auswirkungen hat diese Entwicklung für die vertraglich genutzten Grundstücke. Aus der Rechtsauffassung des Oberlandesgerichtes ergeben sich insbesondere zwei Rechtsfolgen:

Zum einen gilt nun wieder die im Vertrag vereinbarte Pachtfläche, also unabhängig von der tatsächlich bebauten Fläche, als Grundlage für die Erhebung des Pachtzinses. Damit erhöht sich im Vergleich zu den bisher durchgeführten gerichtlichen Verfahren die kostenpflichtige Fläche.

Zum anderen gelten zunächst die ursprünglich vereinbarten Pachtzinsen. Die Hansestadt Stralsund hat aber als Verpächterin einen Rechtsanspruch auf Anpassung der Pachtzinsen.

Das Landgericht Stralsund hatte mit Beschluss vom 11.07.2016 dargelegt, dass es „angeichts der komplexen Fragestellung und Notwendigkeiten die Entwicklung eines von allen Beteiligten und auch deren Gremien mitzutragenden Konzepts in Form eines Vertragsentwurfs für jeden einzelnen Grundstückseigentümer“ für notwendig erachtet. Das Verfahren sollte durch einen erfahrenen und im Hinblick auf die Bedeutung der Sache verhandlungsstarken unbeteiligten Dritten – einen Mediator - durchgeführt werden.

Im Rahmen des Mediationsverfahren hatte die Hansestadt Stralsund einen Lösungsvorschlag unterbreitet, der im Kern aus dem Verkauf städtischer Flächen zu einem Preis von 80 Euro/m², einem Verzicht der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee auf unbebaute Grundstücke sowie aus der Schaffung von Baurecht für Grundstücke der Hansestadt Stralsund bestand.

Eine Einigung kam schon deshalb nicht zustande, da die Neuendorfer Grundstücksnutzer nur für die bebauten Flächen den vorgeschlagenen Preis, für alle übrigen Flächen lediglich 15 Euro/m² zahlen wollen. Daraufhin haben die Mediatoren festgestellt, dass aus ihrer Sicht eine erfolgreiche Fortsetzung der Mediation nicht mehr möglich ist und das Mediationsverfahren beendet.

Für das Mediationsverfahren sind für die Hansestadt Stralsund Kosten für die beauftragten Mediatoren in Höhe von 8.173,58 Euro sowie für den beauftragten Rechtsanwalt in Höhe von 3.903,20 entstanden.

Die Hansestadt Stralsund betreibt die während des Mediationsverfahrens ausgesetzten Gerichtsverfahren jetzt weiter.

Darüber hinaus macht sie ihren Anspruch auf Anpassung der Miet- bzw. Pachtzinsen zeitnah geltend.