

Stellungnahme	Datum: 23.01.2014	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
Beendigung des Verandastreits in Warnemünde		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.01.2014	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

- 1. Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, den sog. Warnemünder Veranda-Streit umgehend beizulegen.**
- 2. Hierzu wird der Oberbürgermeister beauftragt, auf Basis der Vorschläge der Bürgerinitiative sowie der Empfehlungen des Bürgerbeauftragten des Landes vom 08.02. 2013 eine einvernehmliche Lösung mit den Betroffenen zu erarbeiten.**
- 3. Für gerichtliche Weiterungen erteilt die Bürgerschaft keine Zustimmung.**

Dem Antrag kann nicht gefolgt werden.

In der Begründung des Antrages wird ausgeführt, die Hansestadt Rostock sei in den gerichtlichen Verfahren bisher unterlegen. Dies ist unzutreffend. Hierzu wird auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts vom 12.11.2009 verwiesen, in der der Stadt ein Nutzungsentgelt für einen Verandaanbau zugesprochen wurde.

Dass die Hansestadt Rostock kürzlich in einem Verfahren vor dem Landgericht mit ihrer Nutzungsentgeltforderung unterlegen ist, steht den grundsätzlich geltend gemachten Nutzungsentgeltforderungen der Stadt nicht entgegen. In diesem Verfahren ging das Gericht von einem genehmigten Überbau aus und nicht von einem Anbau der Veranda. Insofern stellte sich die Frage von Nutzungsentgelten in diesem konkreten Fall für das Gericht hinsichtlich der Veranda nicht.

Das Urteil des Landgerichts lässt daher auch keine allgemeinen Rückschlüsse auf die weiteren Nutzungsentgeltforderungen der Stadt zu. Im Übrigen werden Überbauten, wo sie zweifelsfrei feststehen, bereits seit jeher gemäß der gesetzlichen Vorschriften durch die Stadt behandelt und nicht als Anbauten.

Soweit weiterhin auf die Auffassung des Ministeriums für Inneres und Sport hingewiesen wird, bleibt anzumerken, dass die eigenverantwortliche Entscheidung kein Freibrief für jedwede Entscheidung ist, sondern immer nur im Rahmen der geltenden Gesetze und Vorschriften besteht. In diesem Zusammenhang wird daher auf das anliegende Schreiben vom 18.06.2012 verwiesen, indem sich das Ministerium nochmals deutlich zugunsten der Rechtsauffassung der Hansestadt Rostock geäußert hat.

Roland Methling

Anlage:

Schreiben des Ministeriums für Inneres und Sport vom 18.06.2012

Ministerium für Inneres und Sport
Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern
19046 Schwerin

Landtag Mecklenburg-Vorpommern
Petitionsausschuss
Lennéstraße 1

19053 Schwerin

Bearbeiter: Frau Ulrike Nordsiek
Telefon: +49 385 588 2306
Telefax: +49 385 588482 2306
E-Mail: ulrike.nordsiek@im.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: II 300-172-3000C-2011/012-016
Datum: Schwerin, 18. Juni 2012

Pet.-Nr.

2012/00224

Petition der [REDACTED]

Die [REDACTED] wandten sich mit der Bitte um Unterstützung in einem Konflikt mit der Hansestadt Rostock bezüglich der städtischen Forderungen zur Zahlung von Nutzungsentgelten durch die Eigentümer der so genannten „Warnemünder Holzveranden“ an den Petitionsausschuss. Die Petenten sind auch Mitglieder einer Bürgerinitiative, die sich in der Angelegenheit bereits mehrfach an das Ministerium für Inneres und Sport gewandt hat.

Zum Sachverhalt:

In der Tat besteht seit Jahren ein Streit zwischen der Hansestadt Rostock und den Eigentümern der Warnemünder Veranden im Hinblick auf die Forderungen der Stadt zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes. Das Innenministerium wurde in Abständen wiederholt sowohl von Seiten der Stadt als auch von der vor einigen Jahren gegründeten Bürgerinitiative in die Auseinandersetzung einbezogen.

Die Warnemünder Veranden existieren nachweislich seit weit über hundert Jahren. Derzeit gibt es etwa 210 Verandavorbauten, die nicht auf den Grundstücken der Gebäudeeigentümer, sondern auf Flächen der Stadt stehen.

Mit der Entscheidung des Oberlandesgerichts Rostock vom 12. November 2009 wurde geklärt, dass der Stadt Rostock ein Anspruch auf Zahlung eines Entgeltes für die Nutzung ihrer Grundstücksflächen zusteht. Daraufhin hatte die Stadt den betroffenen Verandabesitzern Mietverträge bzw. die Möglichkeit des Grunderwerbs angeboten. Inzwischen konnte mit fast der Hälfte der Betroffenen eine Einigung erzielt werden, wobei man sich überwiegend für den Kauf entschieden hat.

Die Erhebung von Nutzungsentgelten wird von Seiten der Bürgerinitiative grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Vielmehr zielt deren Forderung darauf ab, den Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock zu bewegen, die Festlegung des Nutzungsentgeltes an dem zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Grundstücksflächen bestehenden Verkehrswert auszurichten bzw. die Anbauten nach den Regelungen des BGB zum Überbau zu behandeln. Hingegen stellt die Stadt auf den von einem Gutachterausschuss ermittelten aktuellen Verkehrswert ab.

Hausanschrift:
Ministerium für Inneres und Sport
Mecklenburg-Vorpommern
Arsenal am Pfaffenteich
Alexandrinestraße 1 · 19055 Schwerin

Postanschrift:
Ministerium für Inneres und Sport
Mecklenburg-Vorpommern
19046 Schwerin

Telefon: +49 385 5880
Telefax: +49 385 588-2972
E-Mail: poststelle@im.mv-regierung.de
Internet: www.im.mv-regierung.de

In mehreren Schreiben, zuletzt am 15. Juni 2012, wurde dem Vertreter der Bürgerinitiative, Herrn Dipl.-Dipl.-Ing. Architekt Helmut Bach, mitgeteilt, dass die von den Mitgliedern der Bürgerinitiative gewünschte Einflussnahme auf den Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock nicht möglich ist. Das Ministerium für Inneres und Sport würde dadurch in unrechtmäßiger Weise in die kommunalen Selbstverwaltungsangelegenheiten der Stadt eingreifen.

Nach der Kommunalverfassung (KV M-V) entscheidet die Hansestadt Rostock im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung eigenverantwortlich, zu welchen Bedingungen sie stadteigene Grundstücksflächen veräußert bzw. zur Nutzung überlässt. Nach § 56 Abs. 4 Satz 2 KV M-V müssen Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Eine Veräußerung von Grundstücken unter dem vollen Wert wäre gegenüber dem Ministerium für Inneres und Sport zu begründen und von diesem zu genehmigen (§ 56 Abs. 6 Ziffer 1 KV M-V).

Ein besonderes öffentliches Interesse für eine Unterwertveräußerung ist nicht erkennbar. Diese Auffassung wird vom Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock vertreten und nach den hier vorliegenden Erkenntnissen vom Ministerium für Inneres und Sport geteilt. Allein schon die Tatsache, dass inzwischen fast die Hälfte der betroffenen Warnemünder Bürger auf die Vertragsangebote der Stadt eingegangen ist und mit diesen Bürgern Regelungen für ihre Grundstücke auf der Grundlage des vollen Wertes getroffen wurden, erschwert – auch aus Gleichbehandlungsgründen – eine derartige Begründung.

Wie o. ausgeführt hat das OLG Rostock in seinem Urteil vom 12. November 2009 der Hansestadt das beantragte Nutzungsentgelt zugesprochen. Ferner ist das Gericht einem in Auftrag gegebenen Gutachten gefolgt, nach welchem für die Höhe des Nutzungsentgeltes der Bodenrichtwert zugrunde zu legen ist. Das Oberlandesgericht hatte in der o.g. Entscheidung auch ausgeführt, dass die Überbauvorschriften nur dann zur Anwendung kommen, wenn tatsächlich ein Überbau vorliegt, was hier nicht der Fall ist.

Einem Beschluss der Bürgerschaft vom 7. September 2011 zufolge sollte ein Schlichtungsverfahren Abhilfe in den Streitigkeiten schaffen.

Vor dem o. beschriebenen rechtlichen Hintergrund hat der Oberbürgermeister der Hansestadt der Bürgerschaft eine Beschlussvorlage zur Beendigung des Schlichtungsverfahrens unterbreitet. Dies wurde von der Bürgerschaft jedoch abgelehnt. Der Oberbürgermeister hat daraufhin die (ablehnende) Beschlussfassung der Bürgerschaft beanstandet und diese Beanstandung dem Ministerium für Inneres und Sport angezeigt (§ 33 Abs. 2 KV M-V angezeigt). Die Bürgerschaft hätte nunmehr die Möglichkeit, Klage vor dem Verwaltungsgericht zu erheben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die gewünschte Intervention des Ministeriums für Inneres und Sport gegenüber der Hansestadt Rostock vor dem Hintergrund eines nicht erkennbaren öffentlichen Interesses aufgrund der aktuellen Sachlage rechtlich nicht zu vertreten ist.

Im Auftrag

gez. Ulrike Nordsiek