

Nieuwsbrief 43 / 25 mei 2021

Juridische verduidelijking: wat zijn roerende en wat zijn onroerende kampeerobjecten?

Beste leden,

Nieuwsbrief spreekt over deze vragen met Jasper de Geus, mede-oprichter van de vereniging. Als voorvechter van de eigenaren van chalets en stacaravans bracht hij het bestuur in contact met een advocatenkantoor dat hier gespecialiseerde kennis over in huis heeft. Het bestuur besloot advies in te winnen.

Nieuwsbrief (NB): Nadat in de ledenvergadering steeds weer de vraag naar voren kwam of stacaravans of chalets op Duinrand als roerend of onroerend goed moesten worden beschouwd, hebben wij een advocaat in de arm genomen voor opheldering. Wat is de uitkomst van dat onderzoek?

Jasper: De vraag of chalets roerende dan wel onroerende goederen zijn, hangt sterk af van de situatie ter plaatse. Zo is het bijvoorbeeld relevant of de stacaravans zijn aangesloten op het water-, gas- en elektriciteitsnet, de riolering, de TV-kabel en het telefoonnet. Dit is het geval op Duinrand. In 2005 heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over de vraag of stacaravans (met de hierboven beschreven voorzieningen) als onroerende goederen kunnen worden aangemerkt. Het antwoord op deze vraag was "ja". De stacaravans in dit geval waren bedoeld om permanent op het terrein te blijven, met name vanwege hun verbinding met de voornoemde voorzieningen.

NB: Betekent dit dat eigenaars van stacaravans nu ook aanspraak kunnen maken op bijzondere huurbescherming?

Jasper: Het zou voor de hand liggen om dat aan te nemen. Een vakantieganger heeft echter geen huurbescherming als een staanplaats voor een stacaravan wordt geannuleerd.

Rechtliche Klärung: was sind bewegliche und was sind unbewegliche Campingobjekte?

Liebe Mitglieder,

Nieuwsbrief spricht über diese Fragen mit Jasper de Geus, Mit-Gründer unseres Vereins. Als Interessensvertreter der Besitzer von Chalets und Mobilheimen vermittelte er dem Vorstand den Kontakt zu einer Anwaltskanzlei, die sich auf dieses Thema spezialisiert hat. Der Vorstand beschloss, sich beraten zu lassen.

Nieuwsbrief (NB): Nachdem in der Mitgliedschaft immer wieder die Frage aufkam, ob Chalets oder Stacaravans auf Duinrand als bewegliche oder unbewegliche Objekte zu verstehen sind, haben wir einen Anwalt zur Aufklärung beauftragt. Was ist denn das Ergebnis dieser Anfrage?

Jasper: Die Frage, ob es sich bei Chalets um bewegliche oder unbewegliche Objekte handelt, hängt sehr von der Situation vor Ort ab. So ist z. B. relevant, ob die Mobilheime an Wasser, Gas, Strom, die Kanalisation, das TV-Kabel und das Telefonnetz angeschlossen sind. Dies ist auf Duinrand der Fall. Im Jahr 2005 entschied der Oberste Gerichtshof über die Frage, ob Mobilheime (mit den oben beschriebenen Einrichtungen) als unbewegliches Vermögen zu qualifizieren sind. Diese Frage wurde mit "Ja" beantwortet. Die Stacaravans waren in diesem Fall dazu bestimmt, dauerhaft auf dem Gelände zu verbleiben, insbesondere wegen des Anschlusses an die vorgenannten Einrichtungen.

NB: Bedeutet dies, dass die Eigentümer von Mobilheim nun auch einen besonderen Mietschutz in Anspruch nehmen können?

Jasper: Es wäre naheliegend, dies anzunehmen. Jedoch besteht kein Mietschutz, wenn ein Stellplatz für ein Stacaravan gekündigt wird.

Het voorwerp van de huurovereenkomst is een stuk grond - namelijk een standplaats voor een stacaravan - dat als onbebouwde grond kan worden aangemerkt.

Het gehuurde goed is dus geen ontwikkeld goed. Daarom geldt er geen huurbescherming, ook niet als de stacaravan op alle voorzieningen is aangesloten.

NB: Hoe is dit juridisch advies van toepassing op RECRON-voorwaarden?

Jasper: Onze advocaat heeft hier ook op gereageerd. In de RECRON-voorwaarden wordt gesproken over "mobiele kampeermiddelen" en "niet-mobiele kampeermiddelen". Deze zinsnede moet worden onderscheiden van het juridische begrip "onroerend goed", dat wij eerder hebben genoemd. Uit de RECRON-voorwaarden blijkt dat een onderscheid wordt gemaakt tussen niet-mobiele kampeermiddelen (vaste zomer-huisjes) enerzijds en mobiele kampeermiddelen zoals stacaravans en chalets anderzijds. Dit geldt ook voor de berekening van een betaling bij het verlaten van het recreatiepark. Zomerhuizen worden ter plaatse gebouwd en kunnen niet worden verplaatst; zij moeten volledig worden ontmanteld en verliezen daardoor hun waarde. Uit de jurisprudentie blijkt dat dit niet geldt voor stacaravans. Rechtbank Gelderland oordeelde in 2017 dat het weliswaar een bekend gegeven is dat stacaravans niet eenvoudig en zonder aanzienlijke kosten kunnen worden verplaatst, maar dat dit gegeven voor rekening en risico van de vakantieganger komt. Immers, zodra de stacaravan volledig is losgekoppeld van de faciliteit, blijft het een verplaatsbare eenheid. Dit geldt niet voor zomerwoningen en dit verklaart dan ook het onderscheid dat in de RECRON-voorwaarden wordt gemaakt. Daarna is het helaas niet meer relevant dat zowel zomerhuisjes als stacaravans onroerende goederen zijn.

NB: Wat betekent dit voor de hoogte van de vergoeding na opzegging?

Jasper: Volgens de advocaat is deze kwestie geregeld in de RECRON-voorwaarden. Uit artikel 12, zesde lid (verwijzend naar het vijfde lid, onder a en onder b) van de RECRON-voorwaarden blijkt dat de vergoeding voor een verplaatsbare stacaravan dezelfde is als voor een niet-verplaatsbare stacaravan. Het doet er dus niet toe of de stacaravan niet meer (gemakkelijk) verplaatsbaar is. De reden voor de vrijstelling van zomerwoningen is dat deze aan het eind van de huurperiode moet worden afgebroken en dus zijn volledige waarde verliest.

Gegenstand der Vermietung ist ein Grundstück, nämlich ein Stellplatz für ein Stacaravan -, das als unbebautes Grundstück zu qualifizieren ist.

Das Mietobjekt ist also kein bebautes Grundstück. Aus diesem Grund gilt kein Mietschutz, auch wenn der Stacaravan an alle Einrichtungen angeschlossen ist.

NB: Wie ist denn nun diese Rechtsauskunft auf die RECRON-Bedingungen zu übertragen?

Jasper: Auch hierzu hat sich unser Anwalt geäußert. Die RECRON-Bedingungen sprechen von "mobilen Campingobjekten" und "nicht-mobilen Campingobjekten". Diese Formulierung ist von dem bereits erwähnten Rechtsbegriff der „Immobilie“ zu unterscheiden. Die RECRON-Bedingungen zeigen, dass zwischen nicht-mobilen Campinghäusern (feste Sommerhäuschen) einerseits und mobilen Campingobjekten wie Stacaravans und Chalets andererseits unterschieden wird. Dies gilt auch für die Berechnung einer Zahlung beim Verlassen des Campingplatzes. Sommerhäuser werden vor Ort gebaut und sind nicht versetzbar; sie müssen komplett abgebaut werden und verlieren daher ihren Wert. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass dies nicht für Stacaravans gilt. Das Gericht von Gelderland entschied 2017, dass es zwar eine allgemein bekannte Tatsache ist, dass Mobilheime nicht einfach und ohne erhebliche Kosten verschoben werden können, dass diese Tatsache aber zu Lasten und auf Risiko des Eigentümers geht. Schließlich bleibt das Wohnmobil nach der vollständigen Trennung von der Anlage eine ortsveränderliche Einheit. Dies gilt nicht für Sommerhäuser und das erklärt daher die Unterscheidung, die in den RECRON-Bedingungen gemacht wird. Danach ist es leider nicht mehr relevant, dass sowohl Sommerhäuser als auch Mobilheime unbeweglich sind.

NB: Was bedeutet dies denn nun für die Höhe der Entschädigung, nachdem eine Kündigung ausgesprochen wurde?

Jasper: Nach Aussage des Anwalts wird diese Frage in den RECRON-Bedingungen geregelt. Aus Artikel 12, sechster Absatz (unter Bezugnahme auf den fünften Absatz, unter a und unter b) der RECRON-Bedingungen geht hervor, dass die Vergütung für ein versetzbares Mobilheim dieselbe ist wie für ein nicht versetzbares Mobilheim. Es kommt also nicht darauf an, ob das Wohnmobil nicht mehr (leicht) versetzt werden kann. Der Grund für die Freistellung von Sommerhäusern liegt darin, dass ein Haus bei Beendigung des Mietverhältnisses abgerissen werden muss und damit seinen vollen Wert verliert.

NB: Het resultaat van het juridisch advies is dus dat wij als vereniging in de ongemakkelijke situatie verkeren dat zomerhuisjes een speciale status hebben met een hogere vergoeding bij opzegging.

Jasper: Ja, dat is de situatie. En onze advocaat ziet niet genoeg juridische mogelijkheden om dat aan te vechten. In 2015 moesten de huurders van het Abelia- en Coniferenpad vanwege o.a. brandveiligheid, verkassen. Meerdere eigenaren hebben bij Blom geïnvesteerd. Hierbij werd door de verkoper voorgespiegeld dat er verbeteringen zouden worden uitgevoerd. Maar deed hij ook de belofte geen huisjes te plaatsen. De eigenaars van stacaravans kunnen Blom aansprakelijk stellen voor de investeringen die vanaf 2015 zijn gedaan voor aanschaf chalets, renovaties, tuinaanleg, enz. We weten dat Blom al sinds 2016 serieuze gedachten heeft geuit bij de gemeente Schouwen-Duiveland over het herstructureren van het park, maar dat niet heeft verteld aan mensen die investeringen deden. Velen stellen zich op het standpunt dat hij hen heeft misleid en werkgroep Misleiding onderzoekt samen met hen hoe we deze investeringen kunnen terugvorderen. We hebben nu een werkgroep "misleiding" opgericht. Iedereen is welkom om dit team te ondersteunen. Neem daarvoor contact op via misleiding@duinrandsamensterk.eu

NB: Hartelijk dank, Jasper, voor de uitvoerige bespreking. Wij zullen dus ondanks een onbevredigende rechtspositie ook blijven strijden voor de eigenaren van een stacaravan.

Met vriendelijke groeten

namens het Bestuur Duinrand Samen Sterk

ALLEEN SAMEN ZIJN WE STERK!

NB: Das Ergebnis der juristischen Beratung ist also, dass wir als Verein die unangenehme Situation haben, dass Sommerhäuser eine Sonderstellung einnehmen mit einer höheren Entschädigung bei Kündigung.

Jasper: Ja, so ist es. Und unser Anwalt sieht keine ausreichenden rechtlichen Möglichkeiten, dies anzufechten. Im Jahr 2015 mussten die Mieter vom Abelia- und Coniferenpad unter anderem aus Gründen des Brandschutzes ausziehen. Mehrere Eigentümer haben bei Blom investiert. Dabei versprach er, dass Nachbesserungen durchgeführt werden. Aber er gab auch das Versprechen, keine Häuser zu platzieren. Die Besitzer von Mobilheimen können Blom für die ab 2015 getätigten Investitionen für den Kauf von Chalets, Renovierungen, Landschaftsgestaltung usw. haftbar machen. Wir wissen, dass Blom bereits seit 2016 gegenüber der Gemeinde Schouwen-Duiveland ernsthafte Gedanken über eine Umstrukturierung des Parks geäußert hat, aber die Leute, die investiert haben, nicht informiert hat. Viele sind der Meinung, dass er sie in die Irre geführt hat, und die Arbeitsgruppe "Täuschung" untersucht gemeinsam mit den Betroffenen, wie wir diese Investitionen zurückfordern können. Wir haben jetzt eine Arbeitsgruppe „Täuschung“ eingerichtet. Jeder ist herzlich willkommen dieses Team zu unterstützen. Melden Sie sich unter misleiding@duinrandsamensterk.eu

NB: Herzlichen dank Jasper für das ausführliche Gespräch. Wir werden also trotz einer unbefriedigenden Rechtslage für unser Mobilheimbesitzer weiterkämpfen.

Mit freundlichen Grüßen

im Namen des Vorstands Duinrand Samen Sterk

NUR GEMEINSAM SIND WIR STARK!