

**Garten- und Siedlungsanlage
Falkenhöhe 1932 e. V.
Der Vorstand**
Hauptweg 149/150, 13059 Berlin,
E-Mail: [vorstand-
falkenhoehe1932@posteo.de](mailto:vorstand-falkenhoehe1932@posteo.de)
Amtsgericht Charlottenburg 13921B



Petitionsausschuss des Abgeordneten-
hauses
z. Hd. Herrn Lasson

Interessengemeinschaft
Falkenhöhe 1932
Dr. Sandra Lerche,
Am Lindenweg 194
Magrit Reetz, Am Akazienweg 262
13059 Berlin
sanlerche@posteo.de



Petition 2892/2018

Berlin, 28.09.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Lasson,

wir bedanken uns für die Hinweise. Nach Absprache innerhalb des Vereinsvorstandes haben wir beschlossen, die parallel laufenden Dinge der Interessengemeinschaft Falkenhöhe 1932 in die jetzt gestellte Petition zu integrieren. Frau Dr. Lerche übernimmt eine Doppelfunktion. Als Sprecherin der Interessengemeinschaft wurde sie 2016 in den Vorstand des Vereins gewählt. Die IG hatte sich 2015 nach Bekanntwerden des B-Planverfahrens des Bezirks gegründet. Durch den Rücktritt des damals amtierenden Vorstandsvorsitzenden waren Neuwahlen notwendig geworden. Seit der Wahl im April 2016 arbeiten Verein und Interessengemeinschaft gemeinsam an dem Ziel der sozialverträglichen Sicherung von Falkenhöhe 1932 für seine Nutzer und außerhalb des Kleingartenwesens.

Zunächst möchten wir unseren Schriftsatz an den BBM Herrn Grunst und den BStR Herrn Nünthel übersenden. Nach Gesprächen mit VDBG und Herrn Freymark haben wir vom Vorstand die Dienstaufsichts-/Fachaufsichtsbeschwerde zurückgezogen, aber mitgeteilt, dass die Petition aufrecht erhalten wird¹.

Wir versuchen im Folgenden die Dinge klar darzustellen. Wir haben mehrere Handlungsstränge, die wir versuchen einzeln zu erläutern, mit Unterlagen zu untermauern und um konkrete Hilfe zu bitten.

Wir fügen zur Verdeutlichung der zeitlichen Abläufe unsere gemeinsame Timeline an².

¹ Schreiben Vorstand an Herrn Nünthel und Herrn Grunst vom 26.09.2018; per Mail am 27.09.2018

² Zeitlicher Ablauf seit Einleiten des B-Planverfahrens

1. B-Planverfahren (Interessengemeinschaft Falkenhöhe 1932)

Im Rahmen des B-Planverfahrens haben sich Betroffene in verschiedenen Gremien zu Wort gemeldet:

- durch schriftliche Stellungnahme in der öffentlichen Auslegung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) des B-Planverfahrens,
- in den Ausschüssen für ökologische Stadtentwicklung der BVV,
- im Beschwerdeausschuss der BVV,
- in der Stadtteilkonferenz,
- in der Bezirksverordnetenversammlung,
- in direkten Gesprächen mit Politikern der SPD, Bündnis 90/Grüne, CDU und Die Linke und
- in zwei Petitionen im Abgeordnetenhaus im vergangenen Jahr.

Keine dieser Initiativen hat bisher zu einer Lösung bei folgenden Punkten geführt:

1.1 B-Planverfahren vs. SachenRBerG

In unserer Anlage gibt es 55 Sachenrechtsgrundstücke. Der Anteil der theoretisch dem Sachenrecht unterzuordnenden Grundstücke ist deutlich höher. Aufgrund der Verjährung können solche Ansprüche aber nicht mehr umgesetzt werden.

Gestatten Sie uns ein Zitat der ehemaligen Justizministerin Frau Zypris: „Der Gesetzgeber hatte nun die Aufgabe, nicht nur das Recht in Deutschland zu vereinheitlichen, sondern vor allem auch **Rechtssicherheit und Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten zu erhalten oder herzustellen**. Zwischen den gegensätzlichen Interessen der Nutzer und Grundstückseigentümer (Anm.: im Gebiet der ehemaligen DDR) war ein sozialverträglicher gesetzlicher Ausgleich herbeizuführen. Ich bin überzeugt, dass dieses Ziel mit dem **Sachenrechtsbereinigungs-** und dem **Schuldrechtsanpassungsgesetz erreicht worden ist.**“³

Im Jahr 2014 fanden sich die letzten Sachenrechtsanträge von Falkenhöherern in den endgültigen Bearbeitungsschritten. Mitte 2014 wurde vom Bezirksamt der Aufstellungsbeschluss zum B-Planverfahren 11-103 gefasst:

→ Zukünftigen Sachenrechtlern, die sich noch in Vertragsverhandlungen befanden, wurden nicht über den Aufstellungsbeschluss informiert. So war eine Berücksichtigung der Pläne des BA den Sachenrechtlern vor Vertragsabschluss nicht möglich.

→ Plan BA: Sicherung der Sachenrechtsgrundstücke für die kleingärtnerische Nutzung⁴ und die Aufgabe der Wohnnutzung⁵

→ Die restriktiven Bestandsschutzregelungen des BKleingG würden damit für Sachenrechtler gelten: langfristig komplettes Auswohnen von Falkenhöhe und Rückbau

³ Auszug aus: „Das Schuldrechtsanpassungsgesetz - Ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer“. Bundesministerin Justiz, Brigitte Zypris, S. 1f
<http://rsw.beck.de/rsw/downloads/gesetzgebung/schuldrechtanpg.pdf>

⁴ Begründung öffentliche Auslegung B-Planverfahren des Bezirksamtes vom Sept. 2015, S. 4, II.1

⁵ Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht an die SenStadtUm vom Aug. 2015, S. 2, II

nach den Regelungen des BKleingG auf einheitlich 24 qm⁶.

→ Die Rechtsgültigkeit des B-Planverfahrens ist die Grundlage zur möglichen nachfolgenden Enteignung der Sachenrechtler, um neue Kleingartenpachtverhältnisse zu schaffen⁶.

Das sind massivste Eingriffe, da Falkenhöhe seit seiner Gründung dauerhaft bewohnt wird und damit auch deutlich überbaut ist. Für die Käufer und Erbbaupächter wird mit den Plänen des Bezirksamtes das SachenRBerG ausgehebelt. Gesetzlich vorgesehener Rechtsfrieden und Rechtssicherheit bestehen nicht mehr.

(Daneben müssen aber auch alle Pächter mit überbauten Grundstücken (fast alle) mit erheblichen Kosten für Rückbauforderungen bei Auslaufen des Bestandsschutzes rechnen.)

1.2 Stellungnahme der Betroffenen

Im September 2015 erfuhren wir durch die Veröffentlichung in der Zeitung von der öffentlichen Auslegung des B-Planverfahrens im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Nach Recherchen in der Vereinsgeschichte und Beratungen beim Verband der Deutschen Grundstücksnutzer bzw. Juristen hat die Interessengemeinschaft eine Stellungnahme erarbeitet⁷. Diese wurde im Oktober 2015 innerhalb von nur 4 Tagen von mehr als 260 Personen unterschrieben. Die Stellungnahme wurde dem Bezirksamt per Einschreiben/Rückschein fristgerecht eingereicht. Die Stellungnahme thematisierte folgende Punkte:

1.2.1 Status der Anlage Falkenhöhe 1932

- „kleingärtnerische Bedenken“⁸ und Argumentation der ehemals zuständigen SenStadtUm: „*dass die KGA in weiten Teilen stark verfestigt sei und nicht mehr dem Bundeskleingartengesetz entspreche. Eine „Rückentwicklung“ zu einer KGA sei nicht durchsetzbar.*“⁹, hat das BA ignoriert⁵.
- Urteil des OVG Greifswald: Die Überplanung einer Fläche als Dauerkleingärten setzt die Klärung voraus, ob ein Kleingarten vorliegt⁷.
- BA hat ein wichtiges BGH-Urteil zur Bewertung des Kleingartenstatus zum eigenen Vorteil verkürzt und sinnentstellt wiedergegeben; ein weiteres wichtiges BGH-Folgeurteil, das hier angewandt werden muss, wurde komplett verschwiegen⁷.

1.2.2 Direkte Gegenargumentation zur Begründung der öffentlichen Auslegung

Hier wurde in der Stellungnahme der Interessengemeinschaft auf folgende Punkte eingegangen:

⁶ Schreiben IG an den BVV-Ausschuss „Ökologische Stadtentwicklung“ zum Bestandsschutz vom 28.09.2018

⁷ Stellungnahme Interessengemeinschaft vom Oktober 2015

⁸ Mitteilung SenStadtUm an BA zur Planungsabsicht, 09.09.2014

⁹ SenStadtUm an BA, Anlage 1 C 216 der, 01.09.2014

- siedlungsähnliche Erschließung (öffentliche und nicht-öffentlich gewidmete Straßen, vollständig für Individualverkehr, Pkw, Lkw, Rettungskräfte und ohne Einschränkung befahrbar, vollständige Erschließung (öffentliches Stromnetz, Straßenbeleuchtung, Wasseranschlüsse, Telefon/Internet, Post), Siedlungsstruktur
- Kritik an vager Beschreibung der baulichen Anlagen auf den meisten der Parzellen, wodurch vom BA ein falscher Eindruck erweckt wird
- Kiezstruktur, viele familiäre Bindungen über Generationen bis zur Gründung der Anlage 1932 zurückzuführen
- auf das „gerechte“ Abwägungsgebot im Rahmen des B-Planverfahrens wurde hingewiesen⁷

1.2.3 Aktueller Bearbeitungsstand des B-Planverfahrens

Die Stellungnahme der Betroffenen ist bis heute unbearbeitet und nicht ausgewertet. Mitte 2017 teilte man uns mit, das läge an den prioritären B-Planverfahren Wohnungsbau. Jetzt teilt man uns mit, es liege an den zu sichernden KGaen mit höherer Priorität. Diese Aussage ist nicht schlüssig. Nach Falkenhöhe 1932 sind weitere B-Planverfahren für Anlagen mit der gleichen Sicherungsstufe und im Eigentum des Landes Berlin eingeleitet worden. Dort ist der Bearbeitungsstand z. T. schon deutlich weiter fortgeschritten.

Es gibt nur 2 Bebauungsplanverfahren „Dauerkleingärten“ im Bezirk Lichtenberg, die zur öffentlichen Auslegung kamen und dann NICHT ausgewertet wurden (Falkenhöhe 1932 seit Oktober 2015 und Am Mühlberg seit 2010)¹⁰. Auch im Fall „Am Mühlberg“ sollen Sachenrechts-Grundstücke betroffen sein. Wiederholte Bitten, um Übersendung einer Kopie der Begründung zur öffentlichen Auslegung 11-19, Mühlberg, bei der Sachbearbeiterin aber auch bei der BStRin Monteiro sind unbeachtet geblieben.

1.3 Beschwerde bezüglich des B-Planverfahrens vor dem BVV-Beschwerdeausschuss

Ende 2015 hat die Interessengemeinschaft eine Beschwerde im Beschwerdeausschuss eingereicht und diese auch persönlich per Vortrag im Ausschuss vorgestellt¹¹. Die Beschwerdepunkte sind in 1.1 und 1.2 bereits thematisiert.

Trotz mehrerer Nachfragen, wurde die Beschwerde bis August 2018 vom BVV-Beschwerdeausschuss nicht beantwortet. Durch Zufall haben wir zu dieser Zeit erfahren, dass Beschwerdeausschussmitglieder der BVV der Meinung waren, die Beschwerde wäre abgeschlossen. Daher wurde die Beschwerde im August 2018 erneuert.¹²

¹⁰ Auszug aus der offiziellen Übersicht Bebauungsplanverfahren des Bezirks Lichtenberg vom März 2018

¹¹ Beschwerde IG vor dem BVV-Beschwerdeausschuss vom November 2015

¹² Erneuerung der IG-Beschwerde BVV vom Augs. 2018

Am 11.09.2018 wurde vom Ausschussvorsitzenden Gregor Hoffmann mitgeteilt, die Beschwerde wäre bereits bearbeitet und abgeschlossen. Eine Bearbeitung wäre nach Bezirksverwaltungsgesetz nicht möglich, da es sich um eine laufende Verwaltungsangelegenheit handelt¹³. Es hat fast 3 Jahre gedauert, bis die Nichtbearbeitbarkeit unserer Beschwerde festgestellt wurde.

1.4 Petition vor dem Abgeordnetenhaus 1113/2017

In Reaktion der Petition haben wir ein wichtiges Schreiben von Ihnen erhalten (25.08.2017) und zwei Aussagen aus dem Bezirksamt, die uns sehr positiv stimmten¹⁴.

1. Das B-Planverfahren ruhe nur solange, bis eine einheitliche Interessenlage festgestellt wurde. Unser Vorstand würde daran arbeiten und wir würden vom BA unterstützt (S. 1, Abs. 5) und
2. wenn mehrheitlich eine andere Entwicklungsrichtung artikuliert wird, wäre das BA dem gegenüber aufgeschlossen.

Beide Aspekte sind von unserem Vorstand erfüllt (siehe Punkt 2). Trotzdem wird das B-Planverfahren nicht weiter fortgeführt. Unsere mehrfachen Anfragen bei der zuständigen BStRin Monteiro blieben erfolglos. Die Stellungnahme wird nicht ausgewertet.

1.5 Gerichtsverhandlung Kleingartenstatus

Im September letzten Jahres wurde eine Klage eines dauerbewohnenden Pächters gegen das BA Lichtenberg eingereicht. Es soll die Frage geklärt werden, ob dieser Pächter Wohnlaubenentgelt nach dem BKleingG zu zahlen hat. Der Pächter argumentiert mit den – durch das B-Planverfahren bekanntgewordenen – BGH-Urteilen zur Bewertung von KGAen. Er ist der Auffassung, dass Falkenhöhe keine KGA ist. Die nächste Gerichtsverhandlung ist für den 26.10.2018 terminiert. Wir gehen aber davon aus, dass die Angelegenheit auch in 2. Instanz verhandelt werden wird, da entweder der Kläger oder das BA in Berufung gehen werden. Mit einer schnellen Klärung ist vermutlich nicht zu rechnen.

Zusammenfassung Punkt 1:

Da eine Bearbeitung der kritischen Fragen durch die BVV nicht möglich ist und auch das BA bezüglich der Stellungnahme der Betroffenen und der darin aufgeworfenen Fragen untätig bleibt, möchten wir die Hilfe des Petitionsausschusses zur Klärung folgender Fragen bitten.

1. Darf mit einem kommunalen Bebauungsplanverfahren „Dauerkleingärten“ ein Bundesgesetz (SachenRBerG) ausgehebelt werden, das u. a. darauf ausgerichtet ist, Rechte an Grundstück und Eigentum außerhalb des Kleingartenwesens zu sichern?

¹³ E-Mail Gregor Hoffmann, 11.09.2018 und Antwort IG (Dr. Lerche) vom

¹⁴ Petitionsausschuss an IG 25.08.2017

2. Ist das Berliner Immobilienmanagement (BIM) über das B-Planverfahren informiert? Können von dortiger Seite oder von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung die Verträge der Sachenrechtler abgesichert werden?
3. Kann die zuständige Senatsverwaltung ein Rechtsgutachten zur Einschätzung zum Kleingartenstatus erarbeiten, um diese wichtige Frage zeitnah zu klären?
4. Welche weiteren Mittel der Bürgerbeteiligung stehen den Betroffenen zur Verfügung, die nicht bereits versucht wurden (siehe 1. B-Planverfahren)?
5. Bebauungsplanverfahren „Dauerkleingärten“ werden von den Bezirksämtern bei der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt. Ist der Senatsverwaltung das Verfahren der Lichtenberger Anlage „Am Mühlberg“ 11-19 bekannt? Sind dort ebenfalls Sachenrechtler betroffen? Wenn ja, ist es möglich, eine Kopie der Begründung zum B-Planverfahren/Zielstellung zu erhalten?
6. Ist es zulässig oder üblich, in einem B-Planverfahren eine Begründung in der öffentlichen Auslegung vorzulegen, in der die aktuelle Rechtsprechung
 1. unvollständig (nur eines der relevanten BGH-Urteile, Folgerurteil fehlt gänzlich) und
 2. gekürzt und damit zum Vorteil der Zielstellung des B-Planverfahrens sinntstellt dargestellt wird?

2. Verein Falkenhöhe 1932 vs. Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen (BV)

Im Jahr 2005 hat der BV den Mitgliedsvereinen eine „Vereinbarung zur Organisation der ...“ vorgelegt. Diese sollte von den Vorständen der Mitgliedsvereine ratifiziert und dann von den Vorsitzenden unterschrieben werden. Diese Vereinbarung sollte die Arbeitsgrundlage sein. Die Arbeit, das finanzielle und rechtliche Risiko wurde damit vom BV an die Mitgliedsvereine übertragen. Der damalige Vorstandsvorsitzende unseres Vereins hat diese Vereinbarung, ohne zwingend vorgesehene Abstimmung mit dem Vorstand, unterzeichnet.

Im April 2016 haben wir die Amtsgeschäfte übernommen. Bei Durchsicht der Vereinbarung fielen einige rechtlich nicht einwandfreie und auch schlichtweg undurchführbare Passagen auf. Diese haben wir juristisch prüfen lassen. Wir wurden in unserer Auffassung bestätigt. Aus diesem Grund kündigten wir im Dezember 2016 – zweitausendsechzehn, nicht 2018! – diese Vereinbarung. Im Januar 2017 legten wir schriftlich die Änderungen in unserer Arbeitsweise gegenüber dem BV vor¹⁵. So ist von uns seit dieser Zeit vorgegangen worden.

¹⁵ Schreiben Vorstand an BV, 13.01.2017, Zusammenarbeit

Mit dem BV gab es jedoch weiterhin ununterbrochen Ärger. Man war wohl dort der Meinung, dass man uns mit Verleumdungen, Bestrafung, Untätigkeit oder Druck zum Einlenken (Anerkennung Kleingartenwesen, vollständige Umsetzung der rechtlich nicht einwandfreien Vereinbarung zur Organisation...) zwingen könnte. Wegen der Querelen haben wir mehrfach das BA und die BVV um Hilfe und Übernahme einer Aufsichtsfunktion gebeten^{16,17,18}. Das BA hat das abgelehnt¹⁹ und uns auch sonst in keinsten Weise bei beweisbaren Problemen mit dem BV unterstützt. Auch der BVV-Beschwerdeausschuss konnte hier zur Aufsicht des BA gegenüber dem BV nicht helfen.

So mussten wir uns immer allein gegen den BV wehren. Ohne unsere Arbeit würden z. B. unsere Pächter heute immer noch vom BV gezwungen, das Kündigungsformular zu verwenden, das in Wirklichkeit einem Aufhebungsvertrag entspricht und rechtliche Benachteiligungen mit sich bringt. Das BA war darüber informiert und hat den BV gewähren lassen.

Mittlerweile haben wir einen außergerichtlichen und zwei gerichtliche Verfahren erstinstanzlich für uns entschieden. Bei einem dieser Verfahren hat der BV Berufung gegen den Kostenantrag eingereicht^{20,21}. Das andere Urteil allerdings ist rechtskräftig²². Eine dritte Klage ist in Vorbereitung. Alle Verfahren haben direkt mit den von BV geforderten Verfahren lt. „Vereinbarung zur Organisation...“ zu tun. Darüber ist das BA über informiert gewesen.

Das BA war auch darüber informiert, dass wir als Verein einen Versuch starteten, die „Vereinbarung zur Organisation...“ durch Anwälte zu überarbeiten und auf rechtlich sichere Füße stellen zu lassen. Dazu haben wir einen Delegiertenantrag für die Delegiertenkonferenz des BV eingereicht²³, was dem BA mitgeteilt wurde. Diese Anträge wurden vom BV-Vorstand erst aus den Postfächern aller Mitgliedsvereine entfernt und bei einer dadurch notwendigen weiteren Versammlung unser Vorstand verbal niedergemacht (so muss man das wirklich formulieren). Die Anträge wurden dann von den meisten Delegierten der anderen Mitgliedsvereine abgelehnt.

Aufgrund der unüberbrückbaren Differenzen und der nicht ausschließlichen kleingärtnerischen Ausrichtung unseres Vereins hat uns der BV ausgeschlossen und wir haben parallel gekündigt. Der Zwischenpachtvertrag ist vom BV zum Ende 2018 beim BA gekündigt worden.

Wir haben das Bezirksamt seit Ende 2016 regelmäßig und beweiskräftig über die z. T. haarsträubenden Vorfälle mit dem BV informiert. Das BA als Vertragspartner des BV

¹⁶ Schreiben Vorstand an BA 20.11.2016, Beschwerde gegen BV

¹⁷ Schreiben Vorstand an BA 20.02.2017, Erneuerung Beschwerde gegen BV

¹⁸ Schreiben Vorstand an BVV-Beschwerdeausschuss 10.05.2018, Beschwerde Aufsicht BA über BV

¹⁹ Antwort BA zur Beschwerde gegen BV vom 27.02.2017

²⁰ erstinstanzliches Urteil Verwaltungsgebühren Falkenhöhe 1932 ./ BV Kleingärtner Bln-Hsh

²¹ Berufung Kostenantrag durch RA des BV

²² Anerkenntnisurteil Havarie Akazienweg, Falkenhöhe 1932 ./ BV Kleingärtner Bln.-Hsh

²³ Delegiertenantrag Falkenhöhe 1932 zu den Delegiertenkonferenzen 2017

hatte die Möglichkeit, frühzeitig einzugreifen. Ein Delegiertenantrag von uns zur Delegiertenkonferenz 2018 wurde z. B. vom BA nicht verfolgt. Hier hatten wir versucht, die für KGA zuständige Sachbearbeiterin des BA, Frau Gaede, zur Delegiertenkonferenz als unabhängige Beobachterin einzuladen²⁴. Frau Gaede war nicht bereit, als möglicher Gast bei dieser Veranstaltung vor Ort zu sein²⁵.

Zusammenfassung und Anfrage an Petitionsausschuss

Direkt über das BA bzw. indirekt über die BVV haben wir immer versucht, dass das BA eine Aufsichtsfunktion über den BV ausübt. Die Auffassung des BA, nicht eingreifen zu können, ist für uns nicht nachvollziehbar. Über die „Vereinbarung zur Organisation...“ übergibt der BV erhebliche Anteile der pachtrechtlichen Verwaltungsarbeit an die Vereine. Diese Aufgaben sind mit dem Zwischenpachtvertrag zwischen BA und BV verbunden. Wenn der BV unrechtmäßige oder rechtlich fragwürdige Anforderungen an die Mitgliedsvereine oder die Pächter stellt, sollte das BA als Verpächter ein Interesse daran haben, Rechtssicherheit herzustellen. Wir können uns z. B. nicht vorstellen, dass ein Wohnungseigentümer sich nicht einmischt, wenn die von ihm beauftragte Hausverwaltung das Mieterschutzgesetz nicht beachtet und Mieter um Hilfe bitten.

Wir bitten daher den Petitionsausschuss zu prüfen, ob eine Aufsichtsfunktion oder sonstige Kontrolle des BV durch das BA möglich ist. Der BV der Kleingärtner Hohenschönhausen verwaltet auch in Zukunft mehr als 2.500 Kleingartenparzellen.

3. Zukunft und Verwaltung der Anlage Falkenhöhe 1932 beim Bezirksamt Lichtenberg

3.1 Bebauung und Nutzung von Falkenhöhe 1932

Falkenhöhe 1932 ist seit seiner Gründung dauerhaft bewohnt. Die Bebauung mit Wohnlauben inklusive Stallanlagen war der Standard. Berliner trieb es aus Not (fehlender Wohnraum/Selbstversorgung) nach Falkenhöhe. Noch zu DDR-Zeiten wurden aus Mangel an Wohnraum von staatlichen Stellen Baugenehmigungen für Wohnhäuser erteilt. Die Größe der Lauben und Häuser überstieg am 03.10.1990 auf den allermeisten Parzellen die zulässigen 30 – max. 40 Quadratmeter Fläche, die lt. Verordnungen für Bevölkerungsbauwerke der DDR für Kleingarten- und sogar Erholungsanlagen maximal vorgesehen waren²⁶.

1993 fand eine Umfrage des ehemaligen Vorstandes unter den Falkenhöher Pächtern statt. Damals sprachen sich 87 % für die Entwicklung in eine Kleinsiedlung und gegen die Entwicklung in eine Kleingartenanlage aus. Das wurde im Flächennutzungsplan

²⁴ Delegiertenanträge Falkenhöhe 1932 zur Delegiertenkonferenz des BV Kleingärtner Bln-Hsh 2018

²⁵ E-Mails Vorstand mit der zuständigen Sachbearbeiterin des BA Lichtenberg

²⁶ Mainczyk, Nessler (2011): Auszug BKleingG – Praktikerkommentar

1994 nicht berücksichtigt, obwohl die Senatsverwaltung noch 1993 zu dem Schluss kommt, dass „Mit Ausnahme der Siedlung Falkenhöhe, die aufgrund ihres starken baulichen Verfestigungsgrades in keiner Form dem BKleingG entspricht, sind alle anderen...“²⁷. Zu dieser Zeit lagen jedoch keine ausgeurteilten Bewertungskriterien für die Statusprüfung von Anlagen wie Falkenhöhe vor.

Im Jahr 1994 beauftragte das BA Hohenschönhausen die BIZ GmbH mit der Vermessung aller Parzellen, inkl. der Aufbauten, der Aufnahme des Erschließungsgrades sowie der Nutzung. Auch hier zeigte sich eine deutliche Überbauung und eine nichtkleingärtnerische Erschließung/Nutzung²⁸.

Mit u. a. den Urteilen des BGH AZ: III ZR 203/02, III ZR 180/03, III ZR 331/02 und III ZR 281/03²⁹ und dann auch dem Kammergerichtsurteil von 2016³⁰ wird klar festgestellt, dass der Stichtag der Bewertung der 03.10.1990 ist, dass die Gesamtanlage bewertet wird und der Anteil der Parzellen mit einer für das Kleingartenwesen schädlichen Bebauung (Wohnraum ab 30qm, sonstige Bebauung ab 40 qm) ausschlaggebend für die Bewertung ist. Falkenhöhe entspricht nach diesen Kriterien in keinsten Weise den Anforderungen an KGAn, auch heute nicht, obwohl hier wegen des derzeit vom BA angenommenen Kleingartenstatus der Rückbau bei Parzellenwechseln allgegenwärtig ist. Regelmäßig werden Abrisskosten im 4 oder 5-stelligen Eurobereich bei der Schätzung der Aufbauten nach BKleingG ermittelt³¹.

Im Jahr 2016 hat der Vorstand eine Wegebegehung durchgeführt und die Bebauung und kleingärtnerische Nutzung aller Parzellen Falkenhöhes aufgenommen. Bei uneindeutiger Größe (24 qm: ja/nein) wurden die Bauunterlagen herangezogen³². Die Auswertung wurde dem BA zur Verfügung gestellt. Sie zeigt, dass die Kleingärtnerie in Nutzung und Bebauung die Ausnahme in Falkenhöhe 1932 ist.

3.2 Vereinsentwicklung

Aus den Ergebnissen der Wegebegehung ließ sich ableiten, dass der Verein, der bislang als „Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.“ tätig war, seine Satzung steuerrechtlich anpassen musste, um die Gemeinnützigkeit nicht zu verlieren. Aus diesem Grund fand die Satzungsanpassung und in dem Zuge die Namensänderung in „Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.“ statt. Bei einer Beteiligung von über 90 % wurde der Satzungsänderung mit 95 % zugestimmt.

Auf der Jahreshauptversammlung 2017 wurde vom Vorstand das alternative Pachtmodell Biesenhorst I, Marzahn-Hellersdorf), als sozialverträgliche

²⁷ Auszug DS 12/2933 Abgeordnetenhaus Berlin

²⁸ Auszug Bestandsaufnahme BIZ GmbH 1994 im Auftrag des BA Hohenschönhausen

²⁹ Auszüge BGH-Urteile

³⁰ Auszug Kammergerichtsurteil 2016

³¹ Auszug aus der Power-Point-Präsentation, Jahreshauptversammlung Juli 2017, Verein

³² Auswertung Wegebegehung Vorstand 2016

Zukunftsperspektive vorgestellt³¹. Im Anschluss fand eine Umfrage unter den Pächtern statt, wer anstatt dessen auch in Zukunft einen Pachtvertrag nach den Regelungen des BKleingG haben möchte. Es meldeten sich 4 Pächter.

Im Juni 2017 traten wir dann auf der Bezirksverordnetenversammlung auf. Zu dieser Gelegenheit erbat Herr BStR Nünthel eine Umfrage unter den Mitgliedern. Diese wurden (siehe voriger Absatz) von uns im August 2017 und eine weiterreichendere im Frühjahr 2018 durchgeführt. Hier lag die Beteiligung bei 82 %. Die Mehrheit der Falkenhöher möchte demnach dauerhaft oder im Sommerhalbjahr in Falkenhöhe wohnen. 53 der Pächter gaben an, eine Wohnung aufgeben zu können, falls zusätzliches Dauerwohnen in Falkenhöhe wieder erlaubt wird. Die ausschließlich kleingärtnerische Nutzung war wiederum die absolute Ausnahme (5 Stimmen)³³. Das BA wurde informiert.

Auf der Jahreshauptversammlung im Mai 2018 wurden die Ergebnisse vorgestellt. Aus diesen wurde die Entwicklung in eine Kleinsiedlung abgeleitet. Hier besteht die Möglichkeit der Sicherung der Anlage bei dauerhafter Dauer-/Sommerbewohnung mittels B-Planverfahren. Herr Mätzig vom VDN war in der Mitgliederversammlung anwesend. Wir haben dem BA alle Informationen übergeben.

3.3 Entwicklung anderer ehemaliger KGA

In der DS 12/2933 sind im Jahr 1993 damalige KGAs beschrieben

Blankenburg: „Die Kleingartenkolonien sind alle stark bis sehr stark baulich verfestigt und entsprechen in keinsten Weise dem BKleingG“.

Rennbahn: „Der östliche Kleingartenbereich im Umfeld der Rennbahn ist so stark baulich verfestigt, daß ein Rückbau unrealistisch erscheint. Wenn Einvernehmen mit den Siedlern und Kleingärtnern sowie ihren Verbänden hergestellt werden kann, könnte die Fläche in ein allgemeines Wohngebiet niedriger Dichte umgewandelt werden.“

Schönwald: „Alle anderen Kolonien, die den Großteil des Gebietes ausmachen, sind stark bis sehr stark baulich verfestigt und entsprechen nicht dem BKleingG. Dies gilt insbesondere für die Kolonien Frohsinn und Schönwald.“

Einigkeit, Gravenstein, Am Rollberg, Heide am Wasser: keine textliche Beschreibung der Anlage in DS

Alle o. g. Anlagen sind heute keine KGAs mehr³⁴. In der gleichen Drucksache wird für Falkenhöhe 1932 ausgeführt: „Mit Ausnahme der Siedlung Falkenhöhe, die aufgrund ihres starken baulichen Verfestigungsgrades in keiner Form dem BKleingG entspricht, sind alle anderen...“.

³³ Auswertung Umfrage unter den Pächtern zur zukünftigen Nutzung

³⁴ Auszug DS 18/15 283: Schriftliche Anfrage Dr. Altug

Nach allen uns vorliegenden Unterlagen, den Gerichtsurteilen zur aktuellen Rechtsprechung und der Einschätzung mehrerer Juristen ist Falkenhöhe 1932 keine KGA und kann auch nicht als solche behandelt werden. Die Beschlüsse der Mitglieder und die Ergebnisse unserer Vereinsumfragen beweisen, dass die Falkenhöher mehrheitlich das KG-Wesen ablehnen.

3.4 zukünftige Verwaltung

Wir haben zur jetzigen Verwaltung ehemaliger KGAs (direkter Kontakt mit den ehemaligen Anlagen, mdl. Information über die zuständige Senatsverwaltung, VDBG) Informationen eingeholt. Danach sind direkte Verträge mit der zuständigen Abteilung im Bezirksamt des Stadtbezirks möglich oder eine Abgabe der Anlage an das BIM. Die Informationen haben wir dem BA zur Verfügung gestellt. In Gesprächen im Jahr 2017 wurde uns versprochen, dass das BA selbst Erkundigungen zu alternativen Verwaltungsmodellen einholt.

Der VDBG ist bereits seit geraumer Zeit bereit, den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Bezirksamt zu unterstützen. Unser Verein mittlerweile in den VDBG eingetreten. Der VDBG unterstützt unseren Verein in allen Fragen zur juristisch einwandfreien Verwaltung und zur zukünftigen Gestaltung von Vereinbarungen zur Verwaltung. Auch diese Informationen haben wir dem BA zur Verfügung gestellt.

In der Mitgliederversammlung vom Mai 2018 beschlossen unsere Mitglieder, die Anbindung der Verwaltung an das BA (Facility Management) zu beantragen. Dabei soll unser Verein die bisherigen Verwaltungsaufgaben weiterhin übernehmen, um die Pachten sozialverträglich und den Aufwand beim BA möglichst gering zu halten³⁵.

Von Beginn unserer Arbeit haben wir die Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt gesucht. Mehrere Male saßen wir mit Vertretern des BA zusammen. Die letzte größere Zusammenkunft war im September 2017. Dieses Jahr hatten wir bisher nur ein Gespräch mit BStR Herr Nünthel und dem Abgeordneten Herrn Freymark und ein Gespräch mit Herrn Nünthel und Bezirksbürgermeister Herrn Grunst. Nach diesen Gesprächen hatten wir einen positiven Eindruck. Wegen der möglichen Verwaltung am Bezirksamt durch den Verein wurde ein Gespräch zwischen Herrn Nünthel, Herrn Freymark mit dem VDBG geplant. Wir hatten ebenfalls darum gebeten, dass unser Verein bei wichtigen Gesprächen zur Zukunft unserer Anlage eingeladen wird.

Daher waren wir über die Schreiben von Herrn Nünthel vom 30.07.³⁶ und Schreiben ohne Datum (vermutlich 06.09.2018)³⁷ und die darin getätigten Verbote zur Ausübung von Verwaltungs-/Geschäftstätigkeiten überrascht und sehr betroffen:

→ Die Gespräche mit dem VDBG waren terminiert und standen noch aus.

³⁵ Auszug Powerpoint-Präsentation Jahreshauptversammlung Mai 2018

³⁶ Schreiben BStR Herr Nünthel 30.07.2018

³⁷ Schreiben BStR Herr Nünthel ohne Datum

- Die Vereinsbeschlüsse unserer Mitglieder blieben unbeachtet.
- Wir als Verein haben alles getan, um vorab die Situation zu klären:

Wir haben:

- die Geschichte unserer Anlage und den Zustand zum 03.10.1990 nachverfolgt,
- die aktuelle Situation in Falkenhöhe ermittelt,
- uns von verschiedenen Juristen bezüglich der Rechtslage und der aktuellen Rechtsprechung beraten lassen,
- die Mitglieder zu ihren Zukunftsaussichten befragt,
- eine alternative Entwicklungsrichtung mit einem Verwaltungs- und Pachtkonzept gefunden, dass im Bezirk Marzahn-Hellersdorf erfolgreich angewendet wird,
- entsprechende Mitgliedsbeschlüsse,
- dem BA die Informationen zur Verfügung gestellt,
- immer nach Gesprächen an einem Runden Tisch für eine Lösung der Situation ersucht und
- die notwendigen Verwaltungsaufgaben auf Vereinskosten durchgeführt.

Nach Aufforderung von Herrn Nünthel in seinem Schreiben vom 30.07.2018: „...wurde ... von mir festgelegt, dass Sie ab sofort alle Verwaltungstätigkeit für Parzellen, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, einzustellen haben...“, hätten wir bereits zwingend notwendige Arbeiten einstellen müssen. Das hätte in diesem Jahr dazu geführt, dass die notwendige Wasserablesung-/abrechnung 2018 nicht durchgeführt worden wäre. Ein anderes Beispiel ist die Organisation der Schnee-/Eisbeseitigung. Diese wird vom BA auf den öffentlich gewidmeten Straßen in Falkenhöhe 1932 zwingend gefordert. Diese und auch andere Aufgaben haben wir trotz des Verbots durchgeführt, sonst wären sie gar nicht durchgeführt worden. Wir möchten noch einmal klarstellen, dass wir niemals Pachtverträge abgeschlossen oder geändert haben. Diese rechtliche Verantwortung stand uns nie zu und die möchten wir auch nicht übernehmen. Wir werden aber weiterhin alle Dienstleistungen für unsere Mitglieder durchführen, die wir bisher angeboten haben. Das BA hat kein Recht, die Einstellung dieser Arbeiten zu fordern.

Auf der anderen Seite gibt es Aufgaben des BAs, die von dort seit fast 2 Jahren nicht durchgeführt werden. Immer wieder haben wir schriftlich auf eine Unfallquelle auf einer öffentlich befahrbaren Straßenkreuzung in Falkenhöhe (Grüne Trift/Am Lindenweg) hingewiesen, das erste Mal im Dez. 2016. Es besteht akute Unfallgefahr durch einen aus der Fahrbahn ragenden Betonring. Dieser Bereich ist ein Schul-/Arbeitsweg. Die Lösung dieses Problems kann nicht von unserem Verein herbeigeführt werden. Hier sind Tiefbauarbeiten notwendig und eine öffentlich-gewidmete Straße ist betroffen. Seit Monaten bekommen wir auf unsere wiederholten schriftlichen Anfragen nicht einmal eine Antwort.

Zusammenfassung und Anfrage an den Petitionsausschuss

Es gibt in Berlin mehrere Verwaltungsbeispiele ehemaliger KGAen.

→ Wer kann uns auf Senatsebene unterstützen, dass es im Sinne der Nutzer Falkenhöhes und Mitglieder unseres Vereins eine Übergangslösung in der Verwaltung gibt, bis der KG-Status unserer Anlage gerichtlich ausgeurteilt wurde?

Fazit: Wir haben uns nicht ausgesucht, dass das BA Lichtenberg, entgegen den kleingärtnerischen Bedenken der ehem. SenStadtUm, das B-Planverfahren 11-103 eingeleitet hat. Das hat viele Turbulenzen ausgelöst. Unser Arbeitspensum ist daher enorm. Trotz dieser Umstände sind wir in der Lage und bereit, eine reibungslose Verwaltung zu gewährleisten.

Wir teilen folgende Zukunftsvision für unsere Anlage mit, die mit den Mitgliedern abgestimmt sind:

Pachtmodell Biesenhorst I:

- Verwaltungsanbindung an das Facility Management des BA,
- neue und unbefristete Pachtverträge für 1 Euro/qm zur Aufrechterhaltung der sozialen Belange und der reinen Gartennutzung,
- Einzelpachtverträge nach BKleingG für die wenigen tatsächlichen Kleingärtner,
- Verwaltung durch den Verein zur Verringerung des Aufwandes für das BA und Sicherung der geringen Pacht)

Sicherung der dauerbewohnten Garten- und Siedlungsanlage für seine NutzerInnen:

- Entwicklung in eine Kleinsiedlung mit Kleinhäusern und grünem Gartenumfeld unter Beachtung von Umweltaspekten,
- Sicherung unter einem B-Planverfahren als Wohngebiet niedrigster Bebauungsdichte,
- neue Erbbau- oder Kaufverträge zur weiteren „Zersplitterung“ der Anlage, um mögliche zukünftigen Bebauungspläne von Großinvestoren zu verhindern.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

✓ Bernd Eitner
Vorsitzender Garten- und Siedlungs-
anlage Falkenhöhe 1932 e.V.

✓ Jürgen Duschinski
Stellvertretender Vorsitzender, Verein

✓ Sandra Lerche
Vorstandsmitglied Verein und
IG Falkenhöhe 1932

✓ Magrit Reetz
IG Falkenhöhe 1932

Anlage 1

**Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.
Der Vorstand**



Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoeh1932@posteo.de

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.
Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Herrn Bezirksstadtrat Nünthel
Herrn Bezirksbürgermeister Grunst
Berlin, 26.09.2018

Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerde

Sehr geehrter Herr Grunst,
sehr geehrter Herr Nünthel,

wir bedauern die derzeitige Situation.

wir haben verschiedene Gespräche geführt. Wir haben uns dort mit Vertretern des VdGN, Die Linke, B90/Grüne und CDU sowie unseren Mitgliedern beraten. Deswegen möchten wir hiermit ein Zeichen für eine Zusammenarbeit setzen.

Wir akzeptieren, dass die Wortwahl in dem Schreiben vom 30.07. und dem Brief ohne Datum von Ihnen missverständlich formuliert wurde. Wir benötigen dennoch konkrete Aussagen anhand der von uns überreichten Tabelle, welche der Aufgaben von uns nicht mehr übernommen werden sollen.

Wir ziehen unsere Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerde zurück. Den Petitionsausschuss des Abgeordnetenhauses werden wir informieren. Die Petition bleibt in den anderen Punkten jedoch bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

B. Eitner
Vorsitzender

Datum	wer	wo	was	Sachstand/Fortschritt heute (Juni 2018)
Sep. 15	Bezirksamt Lichtenberg	Presse, Internet	Auslegung der Begründung zur öffentlichen Bürgerbeteiligung durch das BA; Frist zur Stellungnahme f. Bürger: 4 Wochen	erledigt
Okt. 15	Interessengemeinschaft (IG)	Falkenhöhe	Stellungnahme durch IG erarbeitet	erledigt
Okt. 15	IG/Nutzer	Falkenhöhe	Unterschriftenaktion Stellungnahme 267 Unterschriften Betroffener	erledigt
Okt. 15	IG/Nutzer	zum BA	fristgerechte Einreichung Stellungnahme Einschreiben/Rückschein	bis heute nicht ausgewertet
Nov. 15	IG/Nutzer	BVV Beschwerde	schriftliche Beschwerde	bis heute ohne Bearbeitung (schriftliche Information über
Nov. 15	IG/Nutzer	dem BVV-Ausschuss für Eingaben und	persönliche Vorsprache, Präsentation,	bis heute ohne erkennbare Auswirkung
Dez. 15	IG/Nutzer	BVV-Ausschuss für	persönliche Vorsprache, Präsentation,	bis heute ohne erkennbare Auswirkung
Jan. 16	ehem. Vorstand Verein	Kino CineMotion	Versammlung für Mitglieder und Nutzer; im Podium: BStR Nünthel, Bezirksverbandsvertreter, Prof. Hofmann (BVV), Vertreter IG	öffentliche Aussprache B-Planverfahren; Vorstand tritt zurück
Ende 2015/Anf. 2016	IG/Nutzer	Treffen mit Frau Halsch (SPD), Hrn.	kleine Anfrage Frau Halsch im Abgeordnetenhaus	bis heute ohne erkennbare Auswirkung
Sommer 2016	Vorstand	Wegebegehung	Erfassung der von den Straßen sichtbaren Bebauung/Nutzung der Parzellen	abgeschlossen und veröffentlicht; Übersendung an das BA, ohne Auswirkung
Okt. 16	IG/Nutzer	Falkenhöhe	öffentliche Veranstaltung der Interessengemeinschaft, Besuch von Politikern Die Linke, SPD	bis heute ohne erkennbare Auswirkung
Feb. 17	BA Lichtenberg	Kino CineMotion	Thema: Mögliche Konsequenzen durch eventuellen Wegfall des Kleingartenstatus: mit der Abgabe an das Berliner Immobilienmanagement wird Angst verbreitet, andere Alternativen anderer Bezirke ignoriert; BStRin Monteiro: kein B-Planverfahren Dauerkleingärten, gegen die Falkenhöher Mehrheit	keine Abgabe an die BIM, weiterhin Festhalten am B-Planverfahren (siehe kl. Anfrage BVV Mai 2018), trotz mehrfacher Mehrheitsentscheidung
Feb. 17	BA/Vorstand	Rathaus Lichtenberg	Gespräch über geplante Satzungsänderung; wenn Satzung geändert wird, ist Falkenhöhe keine KGA mehr, Abgabe an BIM, BStR Nünthel bietet Gespräch bei BIM an, wenn Falkenhöher keine Kleingärtner sein wollen	heute: trotz Satzungsänderung und Nachfrage; bis heute kein Gespräch bei BIM
Mai. 17	Vorstand	Abgeordneten	Anrufung Petitionsausschuss; Bitte um Hilfe + Beantwortung von Fragen	Fragen beantwortet; keine sonstige

Jun. 17	IG/Nutzer	Abgeordnetenhaus	Anrufung Petitionsausschuss wegen Problematik in Falkenhöhe; Unterdrückung Prüfung Kleingartenstatus und Bürgerbeteiligung; Antwort BBM Grunst auf Petition: mehrheitlicher Wunsch der Falkenhöher zu alternativen Entwicklungen steht Bezirk offen gegenüber	Antwort, jedoch ohne konkrete Hilfe und ohne Auswirkung; trotz Einlassung BBM: Bezirk steht mehrheitlich geforderten alternativen Entwicklungen ablehnend gegenüber
Jun. 17	Vorstand	BV-Versammlung	Anmeldung zur Fragerunde: 1 Frage zugelassen; Frage vorgetragen; BStR bittet um Mitgliederbefragung	erledigt (Juli 2017, April 2018), trotzdem bisher keine Auswirkung
Jul. 17	Verein	Mitgliederversammlung	Mitgliedsbeschlüsse: Kleingärtnerei nur untergeordnete Bedeutung; Pachtmodell Biesenhorst I	Mitgliedsbeschlüsse dem BA mitgeteilt; ohne Auswirkung
Jul. 17	Vorstand	an BBM Grunst	Einladung vor-Ort-Termin; Vorstellung alternativen Vorschlags	Juli 2017: Ablehnung Ortstermin, Ablehnung alternativer Entwicklung, Einfordern eines Gerichtsurteils durch BBM Grunst
gesamter Juli 17	Vorstand	Falkenhöhe	Umfrage unter Mitglieder: Wer möchte in Zukunft seinen Kleingartenpachtvertrag behalten und nach den Regelungen des BKleingG gärtner? Ergebnis: 4 Parzellen	Ergebnis BA mitgeteilt; ohne Auswirkung
Sep. 17	dauerbewohnender Pächter	AG Lichtenberg	Klageeinreichung zur Statusprüfung wg. Zulässigkeit Anwendbarkeit BKleingG	Verfahren läuft, finanziert von IG, unterstützt durch Vereinsvorstand (Unerlagen)
Sep. 17	Vorstand Verein	Rathaus	BVV, BA, Bezirksverband Kleingärtner: Gespräch Zukunft Falkenhöhe	im Ergebnis ohne jegliche Auswirkung
Okt. 17	Vorstand Verein	BA Lichtenberg,	Vorstand beteiligt sich online an Bürgeraufruf des Bürgermeisters "Lichtenberg machen" zur Zukunftsgestaltung	bis heute keinerlei Reaktion
Dez. 17	AG Charlottenburg		Eintragung der angepassten Satzung "Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932"	erledigt
Jan. 18	Vorstand Verein	BA	Bitte um Gespräch "Runder Tisch" zu nichtkleingärtnerischen Alternativen	bisher ohne Gespräch
Feb. 18	Vorstand Verein	BA Lichtenberg	Bitte um Gespräch "Runder Tisch" zu nichtkleingärtnerischen Alternativen	bisher ohne Gespräch
Mrz. 18	B90/Die Grüne	Abgeordnetenhaus	Kleine Anfrage Dr. Taschner: "Wird das B-Planverfahren 11-103 zum Problem für die KGA Falkenhöhe 1932"; Beantwortung zeigt kleingärtnerische Schwierigkeiten	bisher ohne spürbare Auswirkung
Mrz. 18	IG/alle Nutzer	Falkenhöhe	Diskussionsrunde: Bürgerbeteiligung - echte Mitbestimmung oder nur Schein? Einladungen an Linke, B90/Grüne, SPD, CDU	Beteiligung Linke, B90/Grüne; spürbare Unterstützung durch
12. und 21.03.18	Vorstand Verein	BA und BVV	Bitte um Gespräch "Runder Tisch" zu nichtkleingärtnerischen Alternativen + offener Brief	bisher ohne Gespräch, bisher ohne Auswirkung
Apr. 18	IG/Vorstand	Falkenhöhe	Aufruf zur Unterstützung der Anlage Blankenburg mit Unterschriftenaktionen	erledigt

Apr. 18	Vorstand	Falkenhöhe	Umfrage unter Mitgliedspächtern: zukünftig gewünschte Nutzung bzw. Vertragsgestaltung; Ergebnis: überdurchschnittliche Stimmen für Dauer-/Teilbewohnung; Erholungsnutzung ungeordnet; Kleingärtnerei Ausnahme (8 Stimmen von 229)	BA mitgeteilt, bisher keine Gespräche, bisher ohne Auswirkung
Mai. 18	Verein	Mitgliederversammlung	Bestätigung Pachtmodell Biesenhorst I, Kleinsiedlung, Austritt aus Bezirksverband der Kleingärtner, Eintritt in den VDG	erledigt
Mai. 18	Vorstand	an BA	Ergebnisse Mitgliederversammlung + Runder Tisch	bisher ohne Gespräche
Mai. 18	B90/Die Grünen	BVV Lichtenberg	Beantwortung der kleinen Anfrage Hr. Pohle durch BStRin Monteiro; immer noch keine Ausgliederung der Sachenrechtler aus B-Planverfahren vollzogen; B-Plan Dauerkleingarten für Falkenhöhe	
Mai. 18	Vorstand	an BA	Verwaltungspläne hinter dem Rücken des Vereins zur Kenntnis genommen + SoGegaFa (Projekt Sozialer Gemeinschaftsgarten) Runde-Tisch-Gespräche	bisher ohne Gespräche
Mai. 18	IG/Sachenrechtler	Sachenrechtler/Falkenhöhe	interne Veranstaltung, Kleinsiedlungskonzept mit sozialer Prägung bestätigt; Presse zum Stillstand Bürgerbeteiligung einbeziehen	Kleinsiedlung: erledigt; Presse: in Arbeit
Jun. 18	Vorstand/IG	Presse	gemeinsame Pressemitteilung	erledigt
Jun. 18	Vorstand	an BA	Bereitschaft zur weiteren Verwaltung zum Erhalt Traditionsanlage unter sozialen Bedingungen, Liste mit bisherigen Verwaltungstätigkeiten und Vorschlag für Zusammenarbeit übersandt	keine Klärung
Anfang Juli	Vorstand, BStR Nünthel, Abgeordneter Hr. Freymark	Rathaus Lichtenberg	Gespräch im BA über Verwaltung, Gespräche mit dem VDG für Eigenverwaltung geplant	Terminvereinbarungen wurden getroffen, mittlerweile erledigt
Anfang Juli	Vorstand, BStR Nünthel, BBM Grunst	Rathaus Lichtenberg	Gespräch im BA über Verwaltung, geplante Gespräche mit dem VDG angesprochen	
Mitte Juli	Interessengem.	an BA, BStRin Monteiro	Bitte um Auswertung Stellungnahme B-Planverfahren, Herausnahme Sachenrechtler aus B-Planverfahren	nachfolgender Schriftwechsel bis in den September; Ergebnis: ohne
30.07.18	von BStR Nünthel	an Vorstand	Verbot aller Verwaltungsarbeit, die die Pachtparzellen betreffen	
08.08.18	Vorstand	an BA, BStR Nünthel	Richtigstellung, Herausgabe Unterlagen, weitere Zusammenarbeit inkl. nochmals Liste mit bisherigen Verwaltungstätigkeiten und Vorschlag für Zusammenarbeit	
08.08.18	Vorstand	an SenVKU	Problematik Verwaltung, Bitte um Hilfe	Antwort vorhanden, hilft hier nicht
Aug. 18	Interessengem.	Rathaus Lichtenberg	Mitarbeit Arbeitsgruppe "Erarbeitung der Leitlinien Bürgerbeteiligung"	Teilnahme für 12 Monate, Erfahrungen aus Falkenhöhe

08.09.18	BStR Nünthel	an Vorstand	Einstellen von Geschäftstätigkeiten des Vereins, keine Vereinbarung zur Zusammenarbeit mit Verein vom BA geplant, Schreiben kommt knapp ein e Woche vor vereinbartem Gesprächstermin BStR Nünthel/VDGN zur zukünftigen Verwaltung	Termin VDGn mittlerweile stattgefunden
08.09.18	Vorstand	an BA, BBM Grunst	Dienst-, Fachaufsichtsbeschwerde gg. Herrn Nünthel wegen unbefugten Eingriff in Vereinsarbeit	mittlerweile zurückgenommen
Sep. 18	Vorstand	Petition Abgeordneten	Petition wegen der Vorgänge um Falkenhöhe, Auslöser "Untersagung Geschäftstätigkeiten" durch BStR Nünthel	wird bearbeitet
14.09.18	BStR Nünthel, VDGn: Hr. Mätzig, Hr. Ohm	Rathaus Lichtenberg	Gespräche über Dienst	
17.09.18	Vorstand, Ehemalige	Verein	gemeinsames Gespräch zur aktuellen Situation (Verwaltungsverbot) mit amtierenden und ehemaligen Vorstands-/Kommissionsmitgliedern Falkenhöhe 1932	Konsens erreicht, Arbeit amtierender Vorstand befürwortet
Sep. 18	Interessengem.	Rathaus Lichtenberg	Mitarbeit Arbeitsgruppe "Erarbeitung der Leitlinien Bürgerbeteiligung"	Teilnahme für 12 Monate, Erfahrungen aus Falkenhöhe
21.09.18	Verein	Klubhaus Verein	Informationsveranstaltung Mitglieder aktuelle Situation, Gäste: Hr. Fischer (Die Linke) und Hr. Pohle (B90/Die Grünen) beide BVerordnete	stattgefunden
24.09.18	Vorstand, Hr. Freymark, VDGn: Hr. Mätzig	Bürgerbüro Hr. Freymark	Gespräche über Eigenverwaltung, Zukunftsszenarien, Rücknahme Dienstaufsichtsbeschwerde BStR Nünthel	wird bearbeitet
27.09.18	Interessengemeinschaft + Vorstand	Rathaus Lichtenberg	Auftritt vor BVV-Ausschuss Ökol. Stadtentwicklung, Erläuterung der Komplexität des Begriffs "Bestandsschutz" bezüglich der DS 0876/VIII	Nachreichung gesetzliche Grundlagen erledigt

Termin-nennung

wiederholte Gespräche über die gesamte Zeit mit Bezirksverordneten der SPD, der CDU, B90/Grüne, Linke
wiederholte Gespräche über die gesamte Zeit mit Abgeordneten der CDU, B90/Grüne, Linke, CDU
wiederholte Gespräche mit Bundestagsabgeordneten CDU, Die Linke

Anlage 4

Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bezirk
Lichtenberg

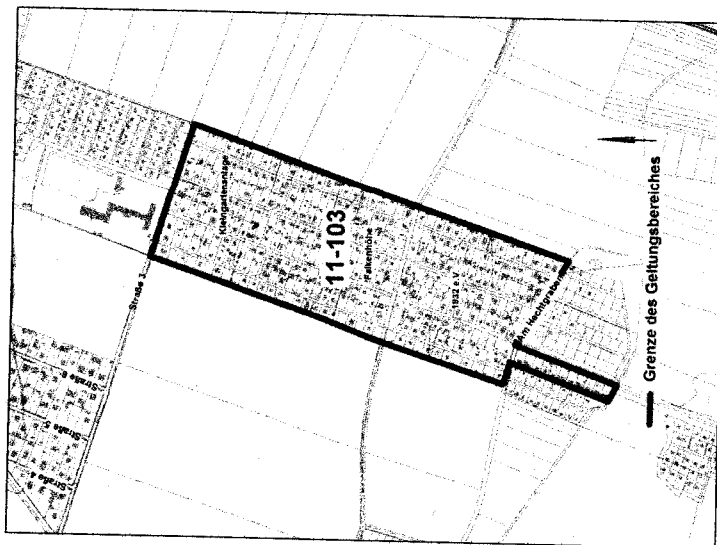
berlin
Berlin

Begründung
zum

Bebauungsplan 11-103

Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“

für das Gelände der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg



zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

Inhalt

- I. **Planungsgegenstand**..... 1
- I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit..... 1
- I.2 Beschreibung des Plangebietes 1
 - I.2.1 Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung..... 1
 - I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse..... 2
 - I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 3
 - I.2.4 Geltendes Planungsrecht..... 3
 - I.2.5 Verkehrserschließung 3
- I.3 Planerische Ausgangssituation 4
- I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte) 4
- II. **Planinhalt** 4
- II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt..... 4
- II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)..... 4
- II.3 Begründung der Festsetzungen 5
 - II.3.1 Art der baulichen Nutzung..... 5
 - II.3.2 Maß der baulichen Nutzung 5
 - II.3.3 Grünfestsetzungen 5
 - II.3.4 Sonstige Festsetzungen 6
- III. **Auswirkungen des Bebauungsplans**..... 6

Begründung

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin verfolgten Planungsziele. Die Kleingartenanlage (KGA) „Falkenhöhe 1932 e.V.“ ist im Flächennutzungsplan Berlin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt. Zahlreiche Parzellen sind mittlerweile nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz an Dauerbewohner verkauft und aus dem Kleingartenverein herausgelöst worden. Die überwiegende Anzahl Parzellen befindet sich in Besitz des Landes Berlin. Da die Förderung und der Erhalt des Kleingartenwesens eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe ist und die in diesem Bereich vorhandene städtebauliche Struktur erhalten werden soll, ist zur dauerhaften Sicherung der Kleingartennutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch gab es bereits in den 90er Jahren Anträge der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) an das Bezirksamt, Kleingartenanlagen dauerhaft zu sichern. Das Planungsziel besteht in der Festsetzung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“.

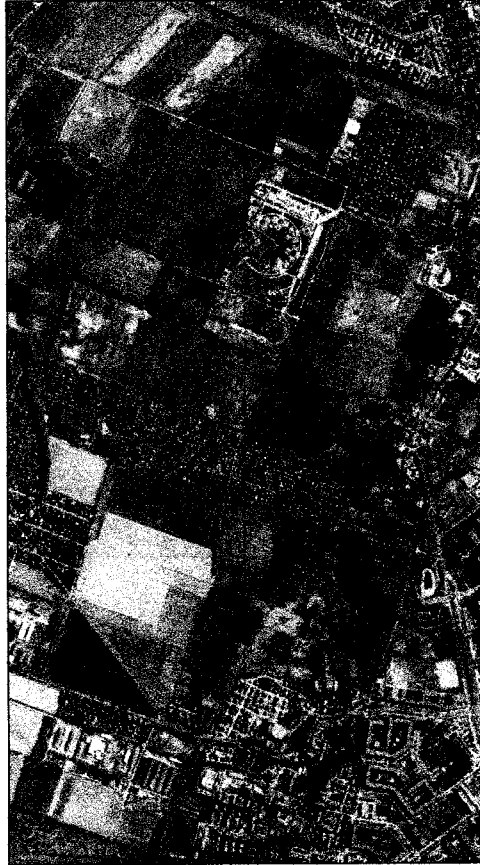
Die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg stimmte der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 16.09.14 zu. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt äußerte gemäß § 5 ABauGB mit Schreiben vom 09.09.14 erhebliche Bedenken gegen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Als Begründung wurde angeführt, dass die KGA in weiten Teilen stark verfestigt sei und nicht mehr dem Bundeskleingartengesetz entspreche. Eine „Rückentwicklung“ zu einer KGA sei nicht durchsetzbar. Das Bezirksamt Lichtenberg folgt dieser Einschätzung nicht: Rund 50 von 309 Parzellen wurden oder werden nach SachRRBerG an Dauerbewohner verkauft. Weitere 18 Parzellen werden rechtmäßig zum Dauerwohnen genutzt. Das macht einen Anteil von 22 % aus. Gemäß Urteil des Bundesgerichtshofes 3. Zivilsenat vom 24.07.03 kann erst ab einem Anteil von 50 % die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden. Das Bezirksamt Lichtenberg beabsichtigt daher, den Bebauungsplan aufzustellen, um die Gesamtfläche als Dauerkleingärten planungsrechtlich zu sichern.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung

Das ca. 15,6 ha große Plangebiet liegt im Norden des Bezirkes Lichtenberg, im Ortsteil Wartenberg. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch ein Schulgelände (Filiale der Matibi-Grundschule an der Prendener Straße) sowie durch die KGA „Falkenhöhe Nord e.V.“, im Osten durch die Wiesen- und Landwirtschaftsflächen der Falkenberger Feldmark, im Süden durch die Kleingartenanlage

„Am Hechtgraben e.V.“ und im Westen durch die Wiesen- und Landwirtschaftsflächen der Wartenberger Feldmark. Die Anlage wird von der öffentlichen Straße Grüne Trift durchquert. Die KGA wurde offiziell im Oktober 1932 auf ehemaligen Ackerflächen gegründet.



Luftbild 2014 mit Plangebiet (Quelle: FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)

1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Kleingartenanlage umfasst in der Gemarkung Wartenberg Gemeinde, Flur 2 folgende Flurstücke im Eigentum des Landes Berlin:

Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche in m ²	Nutzung
358	südlich Grüne Trift		Dauerkleingärten
77	Grüne Trift	Teil von	Straßenverkehrsfläche
2211	nördlich Grüne Trift		Dauerkleingärten
2216	nördlich Grüne Trift	Teil von	Straßenverkehrsfläche
2207	nördlich Grüne Trift		Dauerkleingärten
92	Straße 3	Teil von	Straßenverkehrsfläche

Die Anlage bestand ursprünglich aus 309 Parzellen. Davon wurden oder werden ca. 50 Parzellen nach SachRBerG an Dauerbewohner verkauft. 18 Parzellen auf landeseigenen Flächen werden rechtmäßig zum Dauerwohnen genutzt.

Die Aufstellung der privaten Flurstücke, die nicht mehr dem Kleingartengesetz unterliegen, ist dem zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt vorliegenden Grundstücksverzeichnis zu entnehmen. Die Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das ca. 15,6 ha große Plangebiet liegt im Norden des Bezirkes Lichtenberg, im Ortsteil Wartenberg. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch ein Schulgelände (Filiale der Matibi-Grundschule an der Prenderer Straße) sowie durch die KGA „Falkenhöhe Nord e.V.“, im Osten durch die Wiesen- und Landwirtschaftsflächen der Falkenberger Feldmark, im Süden durch die Kleingartenanlage „Am Hechtgraben e.V.“ und im Westen durch die Wiesen- und Landwirtschaftsflächen der Wartenberger Feldmark. Die Anlage wird von der Straße Grüne Trift in Ost-West-Richtung durchquert. Die KGA wurde offiziell im Oktober 1932 auf ehemaligen Ackerflächen gegründet.

1.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (Abl. S. 1449) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen - Landschaftsraum, die mit BA-Beschluss vom 01. Juni 2010 beschlossen wurde (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 25. Februar 2010 S. 360), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dar.

1.2.4 Geltendes Planungsrecht

Die Mehrzahl der Parzellen ist mit überwiegend kleinen, zum Teil massiven Wochenend- bzw. Gartenhäusern oder Lauben und Schuppen bebaut. Da auch eine größere Ansammlung von Gartenlauben bzw. eine „ausgedehnte“ Kleingartenanlage nicht die Anforderungen erfüllt, die von der Rechtsprechung an den Begriff des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB gestellt werden, ist die KGA planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das betrifft ebenso die herausgelösten Parzellen nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Der Außenbereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören. Der Gesetzgeber hat in § 35 BauGB die Regelung geschaffen, die danach differenziert, ob es sich bei geplanten Vorhaben um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des Absatzes 1, ein sonstiges Vorhaben im Sinne von Absatz 2 oder ein begünstigtes Vorhaben im Sinne von Absatz 4 handelt. Damit hat er für die bauliche Nutzung des Außenbereiches eine Inhalts- und Schrankenbestimmung getroffen.

1.2.5 Verkehrserschließung

Die Kleingartenanlage ist hauptsächlich über die Straße 3 am nordöstlichen Stadtrand Berlins zu erreichen. Die direkte Erschließung des nördlichen Teils der KGA erfolgt über die Straße 3 und des südlichen Teils über die Grüne Trift und der Straße Am Hechtgraben. Innerhalb der Kleingartenanlage bildet der Hauptweg, der öffentlich gewidmet ist, die Haupteerschließung. Befahrbare nicht öffentlich gewidmete Wege bilden die Erschließung der einzelnen Parzellen, die nicht am Hauptweg liegen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen – Landschaftsraum, die mit BA-Beschluss 6/113/2010 vom 01. Juni 2010 beschlossen wurde (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 25. Februar 2010 S. 360), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dar.

1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Die Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Stadtgrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie sind für die notwendige tägliche Erholung ihrer Nutzer von nicht unerheblicher Bedeutung und stellen für sie eine wichtige Erholungsfläche dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für die KGA „Falkenhöhe 1932 e.V.“ einschließlich der nach SachRBerg ausgeflurten und verkauften Grundstücke die Nutzung als Dauerkleingärten gesichert.

II. PLANINHALT

II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Erhalt der Kleingärten entspricht den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung und der Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg, indem die siedlungsbezogenen Freiräume für die Erholung erhalten und entwickelt werden. Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Festsetzung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“. Ziel des Bezirkes Lichtenberg ist es auch, die nach SachRBerg ausgegliederten Parzellen ebenfalls für die kleingärtnerische Nutzung zu sichern. Parzellen oder Grundstücke mit berechtigter Wohnnutzung (z.B. nach SachRBerg verkaufte Parzellen) genießen dabei Bestandschutz. Des Weiteren sollen der Zweck und die Größe von Lauben bestimmt werden, und die Zulässigkeit eines Vereinsgebäudes sowie die Beschaffenheit der Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten geregelt werden.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) und die Entwicklungsgrundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen bilden den Handlungsrahmen als Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Sie sind selbst nicht Darstellungen des Plans, sondern verwaltungsin-

terne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB mit Selbstbindungscharakter für die Verwaltung. Demnach können aus dargestellten Grünflächen ebensolche aller Zweckbestimmungen entwickelt werden. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist daher als Regelfall aus dem FNP entwickelbar.

II.3 Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch bestimmt. Die Festsetzung lautet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung 1 bestimmt:

TF 1: *In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von baulichen Anlagen, die typisch für Kleingartenanlagen sind. Die angegebene Größe und Beschaffenheit der Lauben resultieren aus dem Bundeskleingartengesetz § 3 Abs. 2. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes rechtmäßig errichteten Lauben, die die festgesetzte Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden (§ 18 Abs. 1 BKleingG).

II.3.3 Grünfestsetzungen

TF 2: *In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln)

Ausgehend von der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten) und unter Berücksichtigung der offenen, stark durchgrünt Baustruktur der Umgebung wird die Regelung getroffen, bestimmte befestigte Flächen möglichst wasser- und luftdurchlässig anzulegen. Die Festsetzung dient der Vermeidung bzw. Minderung von negativen Auswirkungen von

Bodenversiegelungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sowie auf das Ortsbild. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen bzw. zu erhalten, sind Wege, Zufahrten und Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, damit der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

II.3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Flächen der öffentlichen Straßen und deren Straßenbegrenzungslinien werden durch farbige Darstellung bestimmt. Die an die Dauerkleingärten angrenzenden, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Teilflächen der Straße 3, der Grünen Trift sowie Am hechtgraben befinden sich bis zu deren Straßenmitte bzw. vollständig innerhalb des Plangebungsbereichs und werden als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die äußere Erschließung des Plangebungsbereichs ist somit öffentlich-rechtlich gesichert. Zu den Straßenverkehrsflächen wird zusätzlich folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 3: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die detaillierte Einteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen im Plangebiet ist üblicherweise nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die textliche Festsetzung stellt klar, dass die aus der Plangrundlage gegebenenfalls herauszulesende Einteilung der Verkehrsflächen nicht bebauungsplanrelevant ist.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag für den Erhalt der Grünflächen geleistet und die vorhandene kleingärtnerische Nutzung mit ihrer Erholungsfunktion für die Pächter langfristig gesichert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die betroffenen Flächen zum überwiegenden Teil bereits kleingärtnerisch genutzt werden.

Die Begründung wird im Laufe des Verfahrens um zahlreiche weitere Informationen einschließlich eines Umweltberichtes ergänzt.

Anlage 5



Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

9647

Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2,
10315 Berlin
57, 75 F'felde Ost, US F'felde,
Bus 108, 194, Tram M 17, 27, 37
Stapl A 4

Fr. Fritzsche
2.1315
030. 90296-6117
030. 90296-0
030. 90296-6409
kathrin.fritzsche
@lichtenberg.berlin.de
Di.: 9.00 - 12.00 Uhr
Do.: 14.00 - 18.00 Uhr

12.08.14

Dienstgebäude

Fahrverbindung

Geschäftszeichen

Bearbeiter/in

Zimmer

Telefon

Zentrale

Fax

E-Mail

SenStadtUm	
Eing.	14. AUG. 2014
Poststelle AKR	
Sensverwahrung für Stadtentwicklung und Umweltschutzz	
14. AUG. 2014	
i. V. m. UC 36 24 V	
i. V. 8. 14. 8. 14	
Datum	
11 C	

SenStadtUm II C

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 10360 Berlin (Postanschrift)

Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 11-103 (KGA „Falkenhöhe 1932 e.V.“) für das Gelände der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg

Anlagen: Übersichtsplan des Geltungsbereiches (SenStadtUm 5-fach, GL 1-fach)

Das Bezirksamt Lichtenberg beabsichtigt, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Begründung zur Einleitung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin verfolgten Planungsziele. Die Kleingartenanlage (KGA) „Falkenhöhe 1932 e.V.“ ist im Flächennutzungsplan Berlin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Zahlreiche Parzellen sind mittlerweile nach dem Sachrechtsbereinigungsgesetz an Dauerbewohner verkauft und aus dem Kleingartenverein herausgelöst worden. Die überwiegende Anzahl Parzellen befindet sich in Besitz des Landes Berlin. Da die Förderung und der Erhalt des Kleingartenwesens eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe ist und die in diesem Bereich vorhandenen städtebauliche Strukturen erhalten werden soll, ist zur dauerhaften Sicherung der gegenwärtigen Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch gab es bereits in den 90er Jahren Anträge der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) an das Bezirksamt, Kleingartenanlagen dauerhaft zu sichern.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 15,6 ha große Plangebiet liegt im Norden des Bezirkes Lichtenberg, im Ortsteil Wartenberg. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch ein Schulgelände (Filiale der Mattbi-Grundschule an der Prenderer Straße) sowie durch die KGA „Falkenhöhe Nord e.V.“, im Osten durch die Wiesen- und Landwirtschaftsflächen der Falkenberger Feldmark, im Süden durch die Kleingartenanlage „Am Hechtgraben e.V.“ und im Westen durch die Wiesen- und Landwirtschaftsflächen der Wartenberger Feldmark. Die Anlage wird von der Straße Grüne Trift in Ost-West-Richtung durchquert. Die KGA wurde offiziell im Oktober 1932 auf ehemaligen Ackerflächen gegründet.

I.3 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen - Landschaftsraum, die mit BA-Beschluss 6/113/2010 vom 01. Juni 2010 beschlossen wurde (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 25. Februar 2010 S. 360), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dar.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Die Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Stadtrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie sind für die notwendige tägliche Erholung ihrer Nutzer von nicht unerheblicher Bedeutung und stellen für sie eine wichtige Erholungsfläche dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für die KGA „Falkenhöhe 1932 e.V.“ die Nutzung als Dauerkleingärten gesichert.

II. Planinhalt

Der Erhalt der Kleingärten entspricht den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung und der Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg, indem die siedlungsbezogenen Freiräume für die Erholung erhalten und entwickelt werden. Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Festsetzung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“. Ziel des Bezirkes Lichtenberg ist es, die nach SachRBerG ausgegliederten Parzellen nach Aufgabe der Wohnnutzung nach Möglichkeit wieder in die KGA zu integrieren, um der Entstehung einer so genannten Splitteriedlung im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB planungsrechtlich zu begegnen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag für den Erhalt der Grünflächen geleistet und die vorhandene kleingärtnerische Nutzung mit ihrer Erholungsfunktion für die Pächter langfristig gesichert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die betroffenen Flächen zum überwiegenden Teil bereits kleingärtnerisch genutzt werden.

Wir bitten um Stellungnahme zur beabsichtigten Einleitung des B-Plan-Verfahrens 11-103.
(Kst 42000100, Prod. Nr. 78433, Aufstellung des Bebauungsplanes)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fritsche

Anlage 6

Das zeigt sich unserer Auffassung beim „Bestandsschutz“.

ohne B-Plan		
Gebäudebestandschutz	PächterInnen	SachenrechtlerInnen
Bestandsschutz Wohnen	BKleingG: Bestandsschutz erlischt, wenn Gebäude nicht mehr stehen oder z. B. statisch sanierungsbedürftig sind ² BKleingG: personengebunden, gilt nur für den/die aktuellen PächterInnen, neue Wohnbefugnisse können nicht begründet werden ³	BauGB, z. B. verschiedene Regelungen § 35, u. a. Wiederaufbau nach Beschädigungen BauGB, z. B. verschiedene Regelungen § 35 nicht nutzergebunden

² Mainzzyk, Nessler (2015): Bundeskleingartengesetz, Praktiker-Kommentar. 11. Aufl., rnhm. Deutschland, S. 287, §20a, Rn. 28.
„Der Bestandsschutz bezieht sich auf die Anlage selbst. Es kommt daher nicht darauf an, wer die Anlage errichtet hat. Der Bestandsschutz erlischt, wenn das Bauwerk nicht mehr vorhanden ist bzw. wenn (reine) Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr geeignet sind, die Funktion des Bauwerks zu erhalten. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der erforderliche Eingriff in die Bausubstanz so intensiv ist, dass er eine statische Nachrechnung erforderlich macht (vgl. BVerwGE 47, 126).“

³ Mainzzyk, Nessler (2015): Bundeskleingartengesetz, Praktiker-Kommentar. 11. Aufl., rnhm. Deutschland, S. 258f., §18, Abs. 2, Rn. 6.
„Die Nutzung einer Laube zu Wohnzwecken vertritt sich grundsätzlich nicht mit dem Charakter des Kleingartens. Nach Abs. 2 bleibt jedoch die Wohnnutzung unter der dort genannten Voraussetzung unberührt, soweit ihr andere Vorschriften, z. B. des Bauordnungsrechts, nicht entgegenstehen. Voraussetzung einer bestandsschutzfähigen Wohnnutzung der Gartenlaube ist nach Abs. 2 die Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen. Das Recht der Wohnnutzung ist danach – im Gegensatz zum Bestandsschutz nach Abs. 1 bezüglich der Laubengröße – nicht an die Gartenlaube, sondern ausschließlich an die Person des Kleingärtners gebunden, die aus dem bei Inkrafttreten des BKleingG am 1.4.1983 bestehenden Pachtvertrag berechtigt ist (BGH Urt. v. 22.4.2004, Az. III ZR 163/03). Das bedeutet, dass die rechtmäßige Wohnnutzung der Gartenlaube mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages automatisch endet. Sie endet aber auch, wenn das als Wohnung genutzte Gebäude nicht mehr vorhanden ist oder die Wohnnutzung nicht nur vorübergehend, sondern engulbig aufgegeben ist (BVerwGE 47, 185; BVerwG BauR2001, 1560; so auch Oth, § 18 Rn. 7). Ein (neues) Wohnnutzungsrecht für den nachfolgenden Kleingärtner müsste neu begründet werden. Dies schließt aber die Bestimmung des § 3 Abs. 2, die ein Wohnungsverbot beinhaltet (s. oben Rn. 5), ausdrücklich aus.“



Garten- und Siedlungsanlage
Falkenhöhe 1932 e. V.
Der Vorstand
Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
E-Mail: vorstand.falkenhoehe1932@posteo.de
Amtsgericht Charlottenburg 13921B



Interessengemeinschaft
Falkenhöhe 1932
Dr. Sandra Lerche,
Am Lindenweg 194
Magrit Reetz, Am Akazienweg 282
13059 Berlin
santlerche@posteo.de

Bezirksverordnetenversammlung
Ausschuss Ökol. Stadtentwicklung
per Mail

Berlin, 28.09.2018

Unterlagen zur Drucksache DS/0876VIII

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Prof. Hofmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur Ausschusssitzung am gestrigen Abend waren 3 VertreterInnen unserer Anlage - Vorstand des Vereins (u.a. der Vorsitzende Herr Eitner) und Interessengemeinschaft anwesend. Vielen Dank für die Möglichkeit, die Problematik vortragen zu können. Gemeinsam übersenden wir wie besprochen die zusammengestellten Unterlagen zum Bestandsschutz.

Gestatten Sie, dass wir mit folgendem Zitat der ehemaligen Bundesministerin der Justiz Frau Zypris beginnen: „Der Gesetzgeber hatte nun die Aufgabe, nicht nur das Recht in Deutschland zu vereinheitlichen, sondern vor allem auch Rechtssicherheit und Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten zu erhalten oder herzustellen. Zwischen den gegensätzlichen Interessen der Nutzer und Grundstückseigentümer war ein sozialverträglicher gesetzlicher Ausgleich herbeizuführen. Ich bin überzeugt, dass dieses Ziel mit dem Sachenrechtsbereinigungs- und dem Schuldrechtsanpassungsgesetz erreicht worden ist.“¹

Mit dem B-Planverfahren 11-103 wurde für die Sachenrechtler die **gesetzlich zugesicherte Rechtssicherheit bzw. der Rechtsfrieden in Frage gestellt.**

¹ Auszug aus: „Das Schuldrechtsanpassungsgesetz - Ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer“, Bundesministerin Justiz, Brigitte Zypris, S. 1f <http://rsw.beck.de/rsw/downloads/gesetzgebung/schuldrranpg.pdf>

Mit einem erfolgreichen Umsetzen des B-Planverfahrens Dauerkleingärten für die Sachberechtigter sind nachfolgende Enteignungen der Käufer möglich. Auch wenn das derzeit niemand plant, der Weg wäre dafür in der Zukunft bereitet.⁴

Die vorgebrachten Punkte sind Bestandteil der Stellungnahme der Bürger über die Interessengemeinschaft zur öffentlichen Auslegung des B-Planverfahrens. Diese Stellungnahme wird vom Bezirksamt seit fast 3 Jahren NICHT ausgewertet. Wir kritisieren die Verschleppung des Verfahrens, da es alternative und sinnvolle Sicherungsmöglichkeiten blockiert. Falkenhöhe 1932 ist nicht die einzige Anlage, die aus dem Kleingartenwesen ausscheidet, weil sie nicht den Regelungen des BKleingG entspricht. Der allergrößte Teil unserer Mitglieder und der Nutzer unserer Anlage haben sich für die Entwicklung und Sicherung als eine Kleinsiedlung mit B-Planverfahren, Baubegrenzung (Kleinsthäuser) und Gartennutzung ausgesprochen. Noch 2017 hatte das Bezirksamt schriftlich versprochen, auch Alternativen gegenüber aufgeschlossen zu sein.

Wir bitten daher um Prüfung, ob der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung eine schnellstmögliche Auswertung der Stellungnahme der betroffenen Bürger unterstützen kann. Wir bitten einfach nur um Bürgerbeteiligung in einem Verfahren, in dem Bürgerbeteiligung vorgesehen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Eitner
Vorsitzender Garten- und Siedlungs-
anlage Falkenhöhe 1932 e. V.

Dr. Sandra Lerche
Sprecherin Interessengemeinschaft
Falkenhöhe 1932

⁴ Mainczyk, Nessler (2015): Bundeskleingartengesetz, Praktiker-Kommentar, 11. Aufl., rehm. Deutschland), S. 242, §15, Gesetzestext

§ 15 BKleingG

„(1) An Flächen, die in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind, können durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden.

(2) Die Enteignung setzt voraus, dass

1. das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert,

2. der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und

3. dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zur Begründung der Kleingartenpachtverträge gemacht worden ist; das Angebot ist in Bezug auf die Pacht als angemessen anzusehen, wenn sie der Pacht nach § 5 entspricht.

(3) Die als Entschädigung festzusetzende Pacht bemisst sich nach § 5.

(4) Im Übrigen gilt das Landesenteignungsrecht.“

Interessengemeinschaft Falkenhöhe 1932

Berlin, 14.10.2015

Kontakte:

Dr. Sandra Lerche, Am Lindenweg 194
Fred Gans, Am Lindenweg 209
13059 Berlin

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung
z. Hd. Frau Fritsche
10360 Berlin

Stellungnahme betroffener Bürger zum Bebauungsplan 11-103, Kleingartenanlage 1932 e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Fritsche,

in nachfolgender Stellungnahme werden wir umfangreich beweisen, dass die Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. (nachfolgend Anlage Falkenhöhe, Falkenhöhe oder Anlage Falkenhöhe 1932 genannt) keine Kleingartenanlage ist und auch nie eine war.

Wir bitten Sie, die eingereichten Unterlagen umfassend zu prüfen und vor allem die rechtliche Situation objektiv zu betrachten. Wir beantragen hiermit eine offizielle Prüfung des Status der Kleingartenanlage, bevor das von Ihnen angestoßene Verfahren weiter vorangetrieben wird.

Wir liefern Argumente, die in dem Abwägungsprozess berücksichtigt werden müssen. Dies betrifft u. a. die sozialen Belange, gesundheitliche Aspekte, die Interessen der Grundstücksbesitzer und Erbbaupächter, Umweltaspekte und baurechtliche Aspekte.

Wir teilen bereits jetzt mit, dass wir sämtliche Rechtsmittel ausschöpfen werden, um die Umwidmung zu vermeiden, da die für die Käufer und Erbbaupächter drohenden möglichen Konsequenzen wie Enteignung, Erlöschen des Wohnrechts bei Übertragung von Grundstücken, so gravierend sind, dass sie als existentiell bezeichnet werden müssen.

Nachfolgend werden wir auf die verschiedenen Aspekte näher eingehen:

1. Status der Anlage Falkenhöhe 1932

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist sicher kostenintensiv. Daher wäre es ausgesprochen wichtig, vor Beginn dieses Verfahrens zu prüfen, ob die Anlage Falkenhöhe 1932 e. V. tatsächlich eine Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG ist. So kommt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, zu dem Schluss, dass dem nicht so sei: „dass die KGA in weiten Teilen stark verfestigt sei und nicht mehr dem Bundeskleingartengesetz entspräche. Eine „Rückentwicklung“ zu einer KGA sei nicht durchsetzbar“ (Begründung Bauplanverfahren). Zudem liegen dazu Rechtsnormen vor (OVG-Greifswald, AZ: 3 K 30/07 vom 06.05.2009): „Will die Gemeinde den Bestand eines Kleingartengeländes durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Flächen für Dauerkleingärten sichern, setzt dies die Klärung voraus, ob ein Kleingarten nach § 1 BKleingG vorliegt. Anmerkung: Wir gehen davon aus, dass es sich im vorliegenden Fall ebenfalls um die gleiche Rechtsgrundlage handelt. In der Begründung zum Bauplanverfahren ist an keiner Stelle die rechtliche Grundlage niedergelegt. Das mögliche Fehlen der rechtlichen Grundlagen für dieses Bauplanverfahren wird vorsorglich gerügt.“

Auch wenn das gern ignoriert wird: Falkenhöhe 1932 e. V. ist und war noch nie eine Kleingartenanlage lt. BKleingG. Wir verweisen insoweit auf das Schreiben der damaligen Vorsitzenden unseres Vereines, Frau Tuch, vom 02.12.1993 (Anlage 1): „Wie wir alle wissen, handelt es sich bei unserer Anlage nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, sie hat sich historisch bedingt anders entwickelt. Sie stellt eine relativ dicht bebaute und bewohnte Anlage mit einer hohen Anzahl an Dauerbewohnern und einer noch größeren Anzahl Sommerbewohner dar.“ Insofern möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich zum damaligen Zeitpunkt in einer offiziellen Umfrage des Vereins 257 der 296 stimmabgebenden Pächter dafür entschieden, dass Falkenhöhe zu einer Siedlung umgewidmet werden solle. Die Originalunterlagen dieser Abstimmung liegen vor und können beigebracht werden. Zusätzlich können wir beweisen, dass (ungeachtet der sommerbewohnten Parzellen) zum Stichtag 14.07.1986 insgesamt 98 der Parzellen dauerhaft bewohnt worden sind. Unterlagen können beigebracht werden, um einen Hinweis diesbezüglich wird gebeten.

Zudem ziehen wir die höchstrichterliche Rechtsprechung wie folgt heran: Es ist mitnichten so, dass mindestens 50 % der Parzellen dauerbewohnt werden müssen, um dem Status einer Kleingartenanlage nicht mehr genüge zu tun. Das in der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Urteil des 3. Zivilsenats des BGH vom 24.07.2003 ist nicht in seinem vollen Umfang vom BA Lichtenberg rechtlich gewürdigt worden. Ausdrücklich bezieht sich die Angabe von 50 % „auf Eigenheime oder diesen nahekommenen Baulichkeiten – Gebäude, die den größten Teil des Jahres (April – Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden.“ (AZ: III ZR 203/02). Diese Aussage ist jedoch durch die Fortführung des Senatsurteils des BGH zum AZ III ZR 180/03 nochmals wie folgt konkretisiert worden: „Der Kleingartencharakter einer Anlage kann auch dann zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit

Eigenheimen oder ihnen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist.“ Dabei ist der Zustand der Anlage zum Zeitpunkt 03.10.1990 maßgeblich. In konkretem Fall waren bei Inaugenscheinnahme der angeblichen Kleingartenanlage am 03.10.2003 37% „Wohnhäuser“ bzw. „Baulichkeiten, die zumindest deutlich einer Wohnbebauung nahekommend“ auf der Anlage zu finden. Tenor hier: Beherrschen die dem Charakter einer Kleingartenanlage widersprechenden Eigenheime den Gesamteindruck der Anlage so sehr, dass die ansonsten auf den Parzellen anzutreffende kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt, besteht keine Anlage im Sinne des BKleing (mehr). Hierzu zählt auch „ein mit allen Versorgungseinrichtungen versehenes und auch im übrigen nach den Maßstäben der DDR die bautechnischen Anforderungen für eine Wohnnutzung erfüllendes Gebäude errichtet ist, das nur deshalb nicht zur Benutzung in der Winterzeit geeignet ist, weil es nicht geheizt werden kann“. Von großer Bedeutung ist hier zusätzlich, dass alle Parzellen Falkenhöhes durch Strom, Wasser und Festnetztelefonanschlüsse erschlossen sind und somit die meisten Gebäude den obigen Anforderungen an eine Wohnnutzung entsprechen.

Im gleichen Urteil wird auch auf die Bedeutung von Straßen in den Anlagen eingegangen: „Zudem führt quer durch die Anlage eine große Straße, wodurch der Siedlungscharakter, insbesondere durch die an der Straße stehenden Baulichkeiten, verstärkt werde. Dieser Zustand habe, wie sich aus dem Alter der Bebauung ergebe, bereits 1990 vorgelegen.“ Innerhalb der Anlage Falkenhöhe 1932 befindet sich nicht nur eine, sondern gleich drei öffentliche und drei private Straßen. Alle diese 6 Straßen sind für jedermann frei zugänglich und befahrbar. Die Anwohner an den privaten Straßen sind beim Meldeamt mit diesem Straßennamen gemeldet; dieser ist auch im Ausweis eingetragen. Die Straßen sind für den Autoverkehr freigegeben. Übrigens hatten wir bis kurz nach der Wende sogar Straßenbeleuchtung in der Anlage. Es gab mehrfach Bemühungen, diese Wegebeleuchtung wieder zu aktivieren, was auf Zustimmung beim BA Lichtenberg, Amt für Umwelt und Natur stieß (Anlage 2). Auf den Parzellen befinden sich traditionell Garagen und Unterstände. Fast jedes Grundstück hat eine Einfahrt und einen Parkplatz. Auch das spiegelt den Siedlungscharakter wieder.

Ein weiterer Aspekt, der bei der Bewertung der Anlage eine Rolle spielt, ist die tatsächlich kleingärtnerische Nutzung. Im Urteil III ZR 163/03 des BGH wurde wie folgt dargelegt: „Dennoch bleibt die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen pflanzlichen Produkten notwendiger Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung, für die ein wesentlicher Teil der Gartenfläche verwendet werden muß (Mainczyk aaO, § 1 Rn. 9, der sogar verlangt, daß die Rasen- und Zierbepflanzung nicht überwiegt; Stang aaO, § 1 Rn. 9)“. Bei einer Ortsbegehung in Falkenhöhe wird schnell klar: Die kleingärtnerische Nutzung hat hier allenfalls eine untergeordnete Bedeutung. Im Vordergrund steht der Erholungs- und Wohncharakter, das ändern auch die paar Obstbäume und Beerensträucher nicht. Damit greift folgende Aussagen aus dem Urteil: „Tritt die gärtnerische Nutzung im engeren Sinne nicht mehr anlageprägend in

Erscheinung und dominiert nach dem Gesamteindruck des Komplexes die reine Erholungsnutzung, liegt keine Anlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vor.“

Bei einer von mehreren Nutzern am 13./14. und 15. Oktober durchgeführten Begehung der Anlage Falkenhöhe wurden Parzellen auf ihren Baubestand, die Befahrbarkeit der Parzelle und die kleingärtnerische Nutzung untersucht. Insgesamt umfasste diese aktuelle Bestandsaufnahme 212 Parzellen. Zur Auswertung der Baulichkeiten auf den einzelnen Grundstücken wurden zusätzlich Luftaufnahmen (google maps) hinzugezogen. Die Bestandsaufnahme ist repräsentativ, da sie mehr als 1/2 aller vorhandenen Parzellen erfasste und in den einzelnen Wegen chronologisch der Parzellennummern

Akazienweg gesamt (Parzellen Nr. 11 - 86),

Am Hechtgraben Parzelle 78,

Hauptweg Parzellen Nr. 1 - 10, 87 - 167.

Am Lindenweg 184 - 242

Grüne Trift Parzellen Nr. 95, 182, 183, 281, 282

Von 212 angesehenen Parzellen waren nur 49 nicht überbaut. Alle anderen 163 Parzellen zeigten eine deutliche Überschreitung der zulässigen überdachten Flächen. Zudem sind auf den o. g. 49 Parzellen wiederholt dem Kleingartenwesen nicht entsprechende Aufbauten o. ä. festzustellen (Schornstein, Schuppen, Garagen etc.). Die Gebäude von 132 der 212 Parzellen der Stichprobe sind mit Schornstein ausgestattet. Von den 212 aufgenommenen Parzellen haben 205 eine Einfahrt, 50 besitzen einen Carport oder gar eine Garage. Legt man die strengen Regeln für eine kleingärtnerische Nutzung an, wie sie in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Urteil III ZR 163/03 des BGH) niedergelegt sind, dann erfüllen diese Auflage von allen 212 inbegriffenen Parzellen nur 33 Parzellen; das sind nicht einmal 16% der Grundstücke!

2. Stellungnahme zur Begründung zum Bebauungsplan 11-103

S. 1, Abs. 1: „... eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe ...“

Schade, dass man den Eindruck hat, dass die Belange der Pächter, Käufer und Erbbaupächter Falkenhöhes komplett aus den Augen verloren wurden.

S. 1 Abs. 1: „vorhandene städtebauliche Struktur erhalten“

Wenn es Ziel wäre, Falkenhöhe so zu erhalten, wie es seit Jahrzehnten ist, dann dürfte niemand auf die Idee kommen, den Status der Anlage in eine Dauerkleingartenanlage ändern zu wollen. Falkenhöhe 1932 hatte schon immer einen Siedlungscharakter.

S. 1, Abs. 2: „Die Senatsverwaltung ...“

Auf unsere Bedenken hinsichtlich der unzureichenden Würdigung der Meinung der Senatsverwaltung bezüglich des Kleingartenstatus von Falkenhöhe 1932 sind wir bereits eingegangen.

S. 1, Abs. 2: „Rund 50 von 309 Parzellen ...“

Irgendwo sind wohl Parzellen verloren gegangen. Falkenhöhe 1932 hat mehr. Auch wenn die Rechnung so zu unseren Ungunsten ausfällt: nicht 22 % der Grundstücke, sondern 20% der Grundstücke werden dauerhaft mit Genehmigung bewohnt. Unberücksichtigt bleibt jedoch vollständig (siehe rechtliche Argumentation), dass es eine erhebliche Anzahl Dauerbewohner ohne Genehmigung und eine noch größere Anzahl Sommerbewohner gibt. Im Sommer sind deutlich mehr als die Hälfte aller Parzellen dauerhaft bewohnt.

S. 1, Abs. 2: „Gemäß Urteil ...“

Auf die unvollständige Würdigung der Rechtsprechung wurde bereits oben verwiesen.

S. 2, Abs. 1: „Die Anlage wird von der öffentlichen Straße Grüne Trift durchquert.“

Die Anlage wird nicht nur durch die öffentliche Straße Grüne Trift, sondern zusätzlich durch die öffentliche Straße Hauptweg, die öffentliche Straße Am Hechtgraben und die privaten (aber zum öffentlichen Gebrauch freigegebenen) Straßen Am Ahornweg, Am Lindenweg und Am Akazienweg durchquert. Auf S.3, Abs. 4 ist der Hauptweg als öffentliche Straße erwähnt, auf dem Lageplan zur Begründung findet sich auch die Straße Am Hechtgraben als Straßenverkehrsfläche. Hier fehlt allerdings der Hauptweg.

Es stellt sich hierbei die Frage, ob es sich um ein Versehen handelt oder ob geplant ist, den Hauptweg ebenfalls umzuwidmen. Wir möchten dringend davor abraten, die Durchfahrbarkeit der Anlage in irgendeiner Form zu ändern. Es gab vor einigen Jahren schon einmal Bestrebungen, die Grüne Trift für den Durchgangsverkehr zu sperren. Dieses Vorhaben musste nach Einsprüchen von Anwohnern aufgegeben werden, da die Erreichbarkeit für Rettungskräfte sowie der Individualverkehr über eine Zufahrt nicht aufrecht erhalten werden kann. Zudem ist es unmöglich sämtlichen Liefer- und Abfuhrverkehr (Gas-, Öl-, Fäkalienabfuhr, Müll), Service (Wasserbetriebe, Vattenfall) nur über eine Zufahrt zu realisieren. Es ist aberwitzig sich vorzustellen, dass der seit Jahrzehnten asphaltierte Hauptweg entwidmet und dann seiner Asphaltdecke beraubt wird, weil Wege in einer Dauerkleingartenanlage nur einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau haben dürfen.

Wir hatten in der Anlage Falkenhöhe schon einmal einen Zustand (als die Adressen aller Anwohner „Str.3 20“ war, egal wo er in der Anlage wohnte (ist eben in Kleingartenanlagen so), dass mehrere Rettungseinsätze verzögert wurden, weil die

Betroffenen nicht gefunden worden sind. Erst nach einem Todesfall haben wir endlich wieder ordentliche Adressen bekommen.

Es wäre sehr schön, wenn wenigstens diesmal unsere Bedenken von Anfang an ernst genommen werden würden. Wir wohnen hier z. T. seit Jahrzehnten und wir wissen, was hier benötigt wird.

S. 2, Tabelle:

Da der Ist-Zustand dargestellt ist, fragt sich, warum Teile Falkenhöhes jetzt schon als Dauerkleingarten geführt werden.

S. 3, Abs. 3: „Die Mehrzahl der Parzellen ...“

Aus der Beschreibung ist zu ersehen, dass vage Angaben gemacht werden, um den tatsächlichen Baubestand in Falkenhöhe zu negieren. Da geplant ist, in Zukunft eine Dauerkleingartenanlage zu etablieren, sollte die Beschreibung eindeutig ausgeführt werden. Dies ist aber nicht möglich, ohne zugeben zu müssen, dass die Anlage Falkenhöhe eine Bebauung aufweist, die nicht den Kleingartenrichtlinien entspricht. Die Ergebnisse aus unserer Begehung zum Baubestand sind bereits dargestellt. Sie unterscheiden sich gravierend zu den Aussagen in der Begründung zum Bauplanungsvorhaben.

S. 3, Abs. 3: „... des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ...“

Es wird bestritten, dass man von Falkenhöhe nicht von einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. des § 34 BauGB“ sprechen kann. Anlage Falkenhöhe hat einen ausgeprägten Siedlungscharakter und müsste umgehend planungsrechtlich aus dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB herausgelöst werden.

S. 3, Abs. 4: „Verkehrsanbindung ...“

Alle Straßen Falkenhöhes werden gleichermaßen genutzt und sind auch notwendig. Der Verkehr von und zur Straße 3 verteilt sich gleichmäßig über alle 4 Zufahrtswege (Am Ahornweg, Hauptweg, Am Lindenweg, Am Akazienweg).

S. 4, Abs. 2: Entwicklung der Planungsüberlegung

Im Abwägungsprozess der Interessen bitten wir zu berücksichtigen, dass sich in Falkenhöhe über die Jahrzehnte Wohnstrukturen entwickelt haben, die denen eines „Kiez“ entsprechen. Es besteht eine enge soziale Bindung, die familiär und nachbarschaftlich ausgeprägt ist. Manche der heutigen Bewohner blicken auf eine 80-jährige familiäre Bindung (über das Wohnen) in der Anlage zurück. Dies ist eine Sondersituation, die in richtigen Kleingartenanlagen so niemals auftreten würde und sich durch das weitflächige Bewohnen entwickelt hat.

Beispielhaft sei die familiäre Verknüpfung bei Frau Dr. Lerche angeführt. In der Anlage Falkenhöhe wohnen und wohnen folgende Personen aus ihrem Familienkreis: eine Uroma und ein Uropa mütterlicherseits, eine Oma und ein Opa

mütterlicherseits, eine Oma väterlicherseits, Mutter und Vater seit frühester Kindheit, eine Tante, ein Onkel (verschiedene Grundstücke), die Schwester, die Schwiegermutter, der Ehemann und die Kinder. Durch diese familiäre Verbindung sind 9 Grundstücke verknüpft. Alle diese Grundstücke sind durch Regelungen des SachenRBerG berührt. Solche Verflechtungen sind häufig, da eine enge emotionale Bindung der Bewohner mit ihren Grundstücken über die Jahrzehnte entstand. Die Überführung der Anlage in eine Dauerkleingartenanlage ermöglicht dem Bezirk Lichtenberg, die Grundstücke, die vom SachenRBerG betroffen sind, in Kleingartengrundstücke umzuwidmen. Dies würde bedeuten, dass die Bebauung den Regelungen des BKleingG unterliegen und eine geduldete Wohnnutzung nicht mit dem Gebäude verknüpft ist, sondern mit dem jetzigen Nutzer (Mainczyk, Kommentar zum BKleingG § 18 (2) 1, Rd. 6).

Diese Tatsache löst überall in Falkenhöhe – und zwar nicht nur bei Nutzern, die durch das SachenRBerG eine zusätzliche Bindung zu ihren Grundstücken aufbauen konnten – große Unruhe hervor; wir warnen vor ernstzunehmenden stressbedingten Folgen. Gesundheitspolitisch gesehen, ist dieses Verfahren mehr als kontraproduktiv. Da auch die meisten regulären Pächter ihre Grundstücke nicht kleingärtnerisch sondern zu Wohn- und Erholungszwecken nutzen, ist zudem nicht zu erkennen, welchen gesundheitlichen Zugewinn eine Umwidmung der Anlage in eine Dauerkleingartenanlage mit sich bringen sollte. Im Gegenteil: der drohende Rückbau (und selbst wenn es einer ist, der erst bei Übergabe der Parzelle vollzogen werden muss) ist emotional belastend. Die meisten Nutzer haben ihre Gebäude mit viel Liebe selbst aufgebaut oder von den Eltern übernommen. Nun sollen sie sehenden Auges einem Rückbau entgegengehen?

S. 4, Abs. 3: „Ziel der Planung ...“

Es stellt sich uns die Frage, warum die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesene Anlage nun eine Dauerkleingartenanlage werden soll. Was wäre der Vorteil? Ein solcher ergäbe sich in Bezug auf die durch SachenRBerG ausgegliederten Grundstücke, denn so wäre im schlimmsten Fall die Zwangsenteignung der gekauften/erbbaupachteten Grundstücke möglich (Mainczyk, Kommentar z. BKleingG, § 1, Abs. 7, Rd. 60a. Dies würde das SachenRBerG auf lange Sicht aushebeln. Somit wäre eine „Bereinigung“ der Anlage von störenden Dauerbewohnern möglich, um in Falkenhöhe das Kleingartenwesen durchzusetzen, dass es hier nie gab.

Wir teilen bereits jetzt mit: Wir sind deutlich mehr als 50 Betroffene. Viele leben in Falkenhöhe seit Jahrzehnten. Wir werden jede rechtliche Möglichkeit ausschöpfen, um unsere Interessen zu wahren. Wir werden prüfen lassen, ob es Pläne für eine Umwidmung schon zu dem Zeitpunkt gab, als das Bezirksamt Lichtenberg die Ansprüche nach SachenRBerG prüfte und zustimmte. Dies würden wir als Betrug empfinden. Selbst wenn Enteignungen keine Rolle spielen: Die Etablierung einer Dauerkleingartenanlage über alle Grundstücke, auch über die der Käufer und

Erbbaupächter, zieht eine massive Wertminderung dieser Immobilien nach sich. Diesbezüglich müssen Planentschädigungskosten vorgesehen werden.

Insgesamt ist aus diesem Absatz zu entnehmen, dass die gesamte Anlage Falkenhöhe künstlich „frisirt“ werden soll, um dem Charakter einer richtigen Kleingartenanlage zu entsprechen. Hierfür sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen: Eingliederung der gekauften und erbbaupachteten Grundstücke, Bestimmung des Zweckes und der Größe von Lauben (hier zeigt sich, dass das BA Lichtenberg sehr wohl darüber informiert ist, dass die Bebauung der Anlage nicht den Richtlinien entspricht. Wenn hier kleingärtnerische Zustände herrschen würden, bräunte man den Zweck und die Größe von Aufbauten nicht bestimmen). Zu den möglichen Veränderungen der Straßen haben wir schon Stellung genommen.

S. 5:

Der vorgehende Vortrag macht es nicht nötig, hierauf noch einmal einzugehen.

S. 6, Abs. 4: „Eingriffe in die Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten“

Da können wir Ihnen aus bitterer Erfahrung etwas anderes sagen. Seit Jahren drängt der Vorstand der Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. seine Pächter, zu große Bäume von den Grundstücken zu entfernen. Dafür gibt es keine Rechtsgrundlage. Begründet wird dieser Vorgang mit dem Verbot zur Pflanzung bestimmter Gehölze. Bei den zu fallenden Bäumen handelt es sich vielfach um jahrzehntealten Bestand, der eine wichtige ökologische Nische in unserer Anlage darstellt. Mittlerweile sind viele der hier wachsenden Bäume, die eine wichtige Gliederungsfunktion in der Landschaft ausüben und daher attraktiv für alle Arten von Vögeln sind, auf Anweisung des Vorstandes gefällt worden. Sollte die Anlage Falkenhöhe in eine Dauerkleingartenanlage umgewidmet werden, wird dieser Prozess anhalten. Wertvolle, für den Vogelschutz unabdingbare einzeln stehende Bäume verschwinden so aus der Landschaft. Das ist Rückschritt und mit dem Naturschutz unvereinbar.

Abwägungsgebot nach § 1 BKleingG

„§ 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. ... Das kann dazu führen, dass Kleingärten anderen Nutzungen weichen müssen.“ (Mainczyk, Kommentar zum BKleingG § 1, Rd. 52).

Wir hätten uns gewünscht, dass dieser Abwägungsprozess schon vor Einleitung des Verfahrens wenigstens teilweise stattgefunden hätte. Bei objektiver Betrachtung der Besonderheiten der Anlage Falkenhöhe 1932 unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsprechung hätte man zum Schluss kommen müssen, dass es sich hier nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG handelt.

Fazit:

1. Die Anlage Falkenhöhe mit ihren 340 Grundstücken war und ist keine Kleingartenanlage:
 - historisch bedingt liegt in Falkenhöhe eine lange Tradition des Wohnnutzens über die gesamte Anlage erheblich ausgedehnt vor (allein 98 dauerbewohnte Parzellen im Jahr 1986, nicht mitgerechnet die Sommerbewohner)
 - rund 50 Grundstücke fallen in die Regelungen des SachenRBerG
 - rund 20 genehmigte Dauerbewohner wohnen in der Anlage
 - rund 30 nicht genehmigte Nutzer wohnen dauernd
 - mehr als die Hälfte aller Nutzer wohnt im Sommerhalbjahr dauernd in der Anlage
 - alle Parzellen der Anlage sind befahrbar, Einfahrten sind die Regel, Carports und Garagen sind üblich
 - 6 Straßen durchqueren die Anlage, sie sind öffentlich zugänglich und für jedermann befahrbar
 - 77 % der 212 überprüften Parzellen weisen Gebäude auf, die größer sind, als das BKleingG zulässt
 - alle Parzellen sind mit Strom, Wasser und Festnetztelefon versorgt (letzteres, sofern die Pächter daran Interesse hatten)
 - 62% der überprüften Gebäude enthalten Feuerstellen
 - nur 15,6% der überprüften Parzellen lassen eine kleingärtnerische Nutzung (höchstrichterliche Rechtsprechung) erkennen.
2. Das Bebauungsplanverfahren dient dazu, die Grundlage für eine Neustrukturierung der Anlage zu schaffen, um ihr künstlich den Charakter einer Kleingartenanlage zu verleihen. Gründe dafür liegen vermutlich in dem Verkauf/Verpachtung eines erheblichen Anteils der Gärten nach SachenRBerG begründet. Diese können auf diesem Wege (über die Einschränkung der Nutzung oder Enteignung) wieder in die Kleingartenanlage integriert werden.
3. Es sind u. a. erhebliche soziale Spannungen, gesundheitliche Auswirkungen auf die Betroffenen, Einschränkungen der Eigentumsrechte, negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, wenn dieses Bauplanvorhaben durchgeführt und realisiert wird.
4. Wir Nutzer werden uns mit allen zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln gegen die eingeschlagene Entwicklung wehren. Nur jemand, der wie wir sein Herzblut in die Grundstücke steckt und hier seit langen Jahren wohnt, kann eressen, wie bestürzt wir über die Entwicklung sind.
5. In Anbetracht der zunehmenden Wohnungsnot in Berlin und der Zuspitzung durch die zuziehenden Flüchtlinge ist völlig unverständlich, warum eine Anlage, die bereits einen Siedlungscharakter hat, nicht in diese Richtung entwickelt wird. Dies wäre vermutlich mit deutlich weniger Aufwand verbunden als das, was jetzt angedacht ist. Bezüglich der schmalen Straßen ließe sich sicher mittels Einbahnstraßenregelungen eine zumutbare Lösung finden. In anderen Siedlungen kommen auch ausgesprochen enge Straßen vor (abgehende Straßen von der Ornithstraße in Berlin-Malchow).

Anlage 8

I C 216 regt an, ggf. eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümerngärten“ bezirklich zu prüfen. Solich eine Festsetzung wurde bspw. von Marzahn-Hellersdorf im B-Plan XXII/32a vorgenommen.

Gemäß § 5 AGBauGB bitte ich (an die Gruppe II C 3) entsprechend AV Mitteilung, Abschnitt V Nr. 8, vom 15. August 1994 – sinnvollerweise vor entsprechenden BA-Beschlüssen – um Information von allen wesentlichen Änderungen der Planung (Inhalt, Geltungsbereich, Verfahren), die von den bisherigen Mitteilungen abweichen (in mindestens 4 Ausfertigungen). Eine ggf. erforderliche Neueinstufung behalte ich mir vor. In den Fällen des § 7 AGBauGB bitte ich entsprechend AV Unterrichtsverpflichtung vom 30. Juli 1994 zu verfahren.

Im Auftrag

Dammersch

Du, f. IB, VII B, I C 216, GL zK

ZdA (Schreiben und Vorgang) bei IIC 121

II C 36

IIC39-W: *Meb.*

Do. 9. 10. 14



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - 10707 Berlin, I C 39-W

V

Bezirksamt Lichtenberg
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsammt
Fachbereich Stadtplanung

ab: *10.05.14*

Bearbeiterin Fr. Weber

Ziichen II C 39-W -6142/11-103

Dienstgebäude:
Am Kölnischen Park 3
10179 Berlin-Mitte

Zimmer (AKP) 10
Telefon 030-9025-1481 (nur Dt.)
Intern (925)-1481
oder -1388

Fax 030-9025-1226

E-Mail: faustgast@senstaadm.berlin.de

Datum 09.09.2014

Mitteilung Ihrer Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB

hierf. Bebauungsplan 11-103
für das Gelände der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932“
e.V.
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg

Ihr Schreiben – Stapl A 4 – vom 12.08.2014
(am 14.08.2014 eingegangen)

Anlage: Schreiben I C 216 vom 01.09.2014

Zu Ihrer Planungsabsicht nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, bestehen aus kleingartenrechtlicher Sicht bei den dargelegten Planungszielen erhebliche Bedenken (siehe hierzu die Anlage).

- **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**
Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.
Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.
- **Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungslösung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB**
werden nicht berührt.
- **Hinweise zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans:**

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
poststelle@senstaadm.berlin.de
www.stadtentwicklung.berlin.de

Internet

Fahrverbindungen:
2 Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshaupkassa Berlin:
Postbank Berlin

BLZ 100 100

8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.

Beifahrer Sparkasse

BLZ 100 500

5, 7, 75 Jannowitzbrücke

Bundesbank, Filiale Berlin

BLZ 100 000

147, 248, 265 U-Bhf. Märkisches Museum
248 S- und U-Bhf. Jannowitzbrücke
265 U-Bhf. Heinrich-Heine-Straße

Anlage 9

SenStadtUm
IC 216

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
02. SEP. 2014
II C

01.09.2014
1657

2.9.14

II C 39-W

Bebauungsplan 11-103 KGA Falkenhöhe 1932 e.V.
Ihre Bitte um Stellungnahme vom 04.03.2014

Anlagen: Luftbild; ALK

Gegen die mit dem B-Plan beabsichtigte Festsetzung der Kleingartenanlage Falkenberg 1932 als Dauerkleingärten bestehen aus kleingartenrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Begründung:

Die KGA Falkenhöhe ist baulich stark verfestigt und entspricht in weiten Teilen nicht mehr dem BKleingG. Rd. 50 der insgesamt 309 Parzellen sind bzw. werden nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz verkauft. Weitere 18 Parzellen werden rechtmäßig zum Dauerwohnen genutzt. Aus dem aktuellen Luftbild ist ersichtlich, dass sich auf vielen Parzellen übergroße Baulichkeiten befinden. Eine Rückentwicklung zu einer Kleingartenanlage ist m.E. nicht durchsetzbar.

Wimmer

Bezirk möglicherweise
Festsetzung als
"privat Grünfläche"
Zweckbestimmung
Eigentümergeärten

Vorschlag
=> Hinweis von Hr.
Wimmer

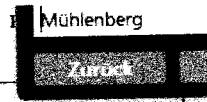
Übersicht der Bauungsplanverfahren im Bezirk Lichtenberg

Die aufgeführten Planungsinhalte für die Bauungsplanverfahren geben nur die **generellen Ziele** wieder. Jeder Bauungsplan hat neben zeichnerischen auch textliche Festsetzungen zum Inhalt, die mitunter sehr detailliert sind und damit die generellen Ziele einschränken.

Eine Verbindlichkeit kann daraus nicht abgeleitet werden!

Die rot markierten Bauungspläne sind durch Rechtsverordnung festgesetzt.

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Stadtplanung



B-Plan-Nr.	Arbeitstitel	Ziel	Verfahrensstand	Bearbeiter
11-16	Verlängerte Waldowallee	Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsfläche	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt	Herr Brabant, Tel. 90296 6469
11-18	Kino Hauptstraße 21-23	Gemeinbedarf	Festgesetzt am 18.09.2006	Frau Vogt, Tel. 90296 6464
11-19	KGA ...	Private Grünfläche (Dauerkleingärten)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt	Frau Vogt, Tel. 90296 6464
11-21	Corneliastraße/Rochowener Straße	Gewerbegebiet	Anfrageverfahren	Frau Rörker, Tel. 90296 6471
11-102	Degnerstraße/Waldowstraße/Lindenweg/ Käthestraße/Oberseestraße	Allgemeines Wohngebiet	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt	Herr Fritsche, Tel. 90296 6115
11-103	KGA ... 1932	Private Grünfläche (Dauerkleingärten)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt	Frau Fritsche, Tel. 90296 6117

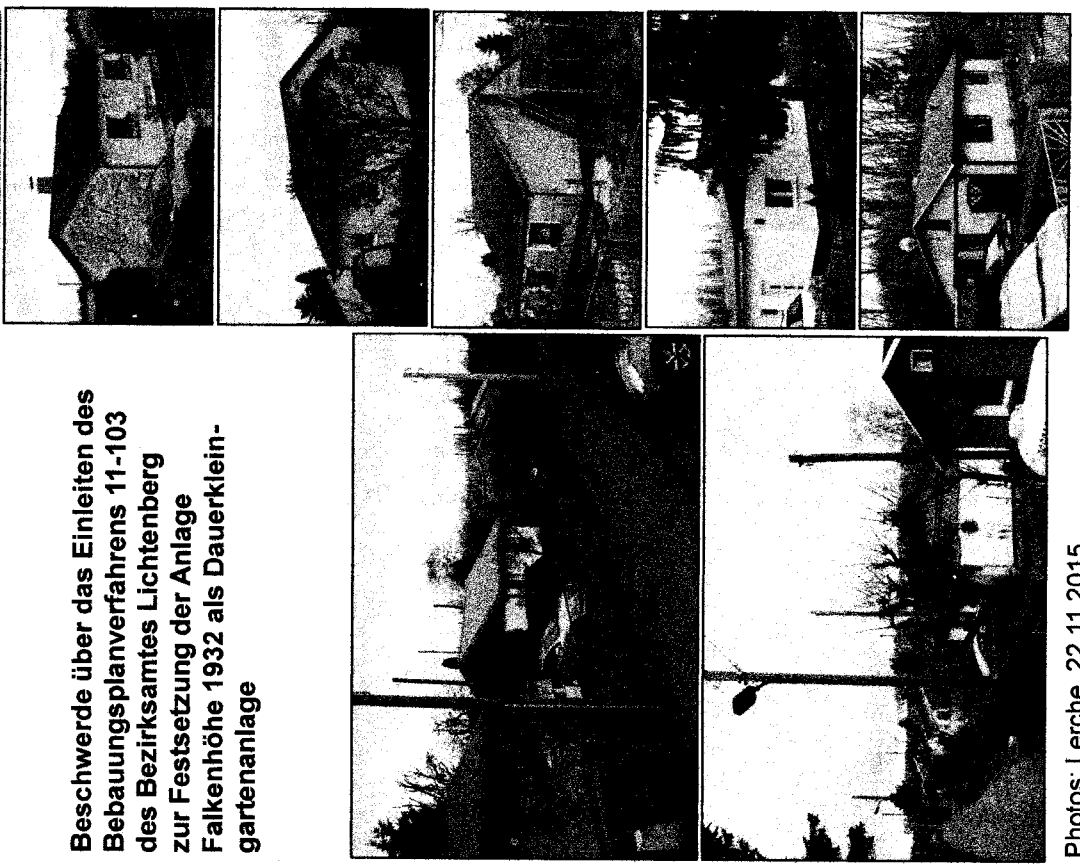
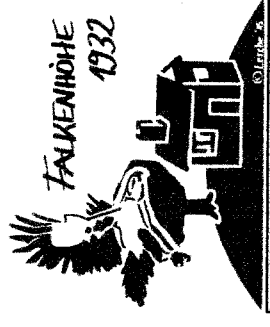


Inhalt:

- 1. Beschwerdetext S. 3
- 2. Begründung der Beschwerde S. 4
- 3. Auszüge aus den relevanten BGH-Urteilen S. 6
- 4. Benachteiligungen Falkenhöher Bewohner durch das Anwenden des Bundeskleingartengesetzes seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 S. 8
- 5. Übersichtsplan Anlage (google maps) S. 9
- 6. Chronik zur Anlage Falkenhöhe 1932 aus Augen langjähriger Bewohner S. 10

Interessengemeinschaft Falkenhöhe 1932
 Dr. Sandra Lerche, Am Lindenweg 194
 Fred Gans, Am Lindenweg 209
 13059 Berlin
 Kontakt: sanlerche@posteo.de

Beschwerde über das Einleiten des Bebauungsplanverfahrens 11-103 des Bezirksamtes Lichtenberg zur Festsetzung der Anlage Falkenhöhe 1932 als Dauerkleingartenanlage



Photos: Lerche, 22.11.2015



Beschwerdetext:

lerche74@hotmail.com

Ihr Anliegen *

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Anwohnerin Falkenhöhes und Käuferin meines Grundstückes nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz habe ich am 12.10.2015 durch Zufall von der ersten öffentlichen Auslegung im B-Planverfahren bezüglich der Anlage Falkenhöhe 1932 erfahren. Die Information über das geplante Vorgehen verbreitete sich anschließend wie ein Lauffeuer in der Anlage und ein massiver Widerstand gegen das Verfahren machte sich bemerkbar. Innerhalb kürzester Zeit organisierte sich eine Interessengemeinschaft um alle Betroffenen mit ihren verschiedenen Nutzungsinteressen gemeinsam zu vertreten. Dies ist auf anderer Ebene derzeit nicht möglich, da der Kleingartenverein Falkenhöhe 1932 e.V. ausschließlich kleingärtnerische Belange vertritt.

Ich übersende Ihnen in der Anlage unsere Schreiben, damit Sie sich einen Überblick über den Sachstand machen können. Dies sind einerseits die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeit. Öffentlichkeitsbeteiligung von mehr als 260 Betroffenen unterzeichnet an das BA Lichtenberg gesandt wurde und das Schreiben an Herrn Nünthel vom heutigen Tage.

Wir machen massive Bedenken gegen das Vorgehen in vorliegendem Verfahren geltend, da in der Begründung zum B-Plan die rechtlichen Grundlagen fast völlig verschwiegen wurden und in dem einen Halbsatz, in dem ein BGH-Urteil zitiert wurde, dies auch noch falsch statufand. Niemand, der sich nicht genauer mit der Materie beschäftigt hätte, hätte so gemerkt, dass die rechtliche Situation sich ganz anders darstellt.

Das gesamte Thema ist komplex und daher wäre uns sehr daran gelegen, unseren Fall direkt in einer Ihrer Sitzungen vortragen zu dürfen.

Wir bitten um eine sachliche Prüfung und würden uns über eine Rückäußerung sehr freuen.

Begründung der Beschwerde

1. Für eine siedlungsähnliche Anlage, die in keiner Weise unter die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) fällt, ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden, mit eben jenem Ziel, dauerhaft einen Kleingartenstatus zu sichern (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten). Gegen den Kleingartenstatus spricht:
a) ausgedehnte Wohnnutzung: ca. 110 – 120 dauerbewohnte Parzellen inkl. Käufern, Erbbaupächtern (beide nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz), ca. 20 genehmigten Dauerbewohnern (Pacht), ca. 40 – 50 Dauerbewohnern ohne Genehmigung Winternutzung (Pacht) sowie ausgeprägte Wohnnutzung über das Sommerhalbjahr auf vielen weiteren Parzellen
Die Wohnnutzung ist historisch begründet und geht auf Anfänge Falkenhöhes sowie Errichtung von Wohnbauten mit Genehmigung staatlicher Stellen zu DDR-Zeiten zurück.
Mittlerweile leben hier Familien seit 5 Generationen. Dies ist keine Ausnahme.
b) Die meisten der Gebäude entsprechen nicht den Richtlinien des Bundeskleingartengesetzes, da sie zu groß und zum Wohnen geeignet sind.
c) vollständige Befahrbarkeit der Anlage auf 8 Wegen und Straßen mit Zugänglichkeit für die Allgemeinheit
d) Erschließung jeder Parzelle mit Strom, Wasser und Telefon
2. Aus kleingärtnerischer Sicht, gab es erhebliche, wohibegründete Bedenken von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Diese wurden ignoriert.
Zitat: „Gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, bestehen aus kleingartenrechtlicher Sicht bei den dargelegten Planungszielen erhebliche Bedenken. ...“ (Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt an das BA Lichtenberg vom 09.09.2014) sowie aus der Anlage zu diesem Schreiben: „Die KGA Falkenhöhe ist baulich stark verfestigt und entspricht in weiten Teilen nicht mehr dem BKleingG. Rd. 50 der insgesamt 309 Parzellen sind bzw. werden nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz verkauft. Weitere 18 Parzellen werden rechtmäßig zum Dauerwohnen genutzt. Aus dem aktuellen Luftbild ist ersichtlich, dass sich auf vielen Parzellen übergroße Baulichkeiten befinden. Eine Rückentwicklung zu einer Kleingartenanlage ist m.E. nicht durchsetzbar.“
3. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geht davon aus, dass der B-Plan erfolglos bleiben wird. Zitat aus einer internen Mail „... Ich glaube nicht, dass dieser B-Plan festgesetzt bzw. einer gerichtlichen Überprüfung standhalten wird. Rückbaubetroffene Kleingärtner werden dagegen klagen und die Käufer nach Sachenrecht werden Planungsschäden oder Übernahmeansprüche geltend





machen. Aber wenn das Bezirksamt den B-Plan unbedingt aufstellen will, können wir wohl nichts dagegen tun. Für das weitere Verfahren nur der Hinweis, dass der BGH mehrere Urteile in der Sache gefällt hat. ... Die Berliner Gerichte folgen diesem Urteil und verneinen die Kleingarteneigenschaft auch wenn wesentlich weniger als 50 % verfestigt ist. ..."

4. Eine objektive rechtliche Beurteilung – unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung – unterblieb fast vollständig. Von den relevanten Urteilen des BGH wurde nur ein Urteil in einem Halbsatz berücksichtigt. Dies ist dabei in einem falschen Zusammenhang gesehen, so dass die Auslegung schlichtweg als falsch zu bezeichnen ist, Zitat aus der Begründung zum B-Planverfahren: „Rund 50 von 309 Parzellen wurden oder werden nach SachRBerG an Dauerbewohner verkauft. Weitere 18 Parzellen werden rechtmäßig zum Dauerwohnen genutzt. Das macht einen Anteil von 22 % aus. Gemäß Urteil des Bundesgerichtshofes 3. Zivilsenat vom 24.07.03 kann erst ab einem Anteil von 50 % die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden.“ Die Darstellung des Bezirksamtes ist so nicht richtig: Das zitierte Urteil weist zunächst eindeutig daraufhin, dass unter die 50 % alle dauerbewohnten Gebäude (rechtmäßig oder nicht) und die Gebäude fallen, die von April – Oktober zu Wohnzwecken genutzt werden. Zudem gibt es ein Folgeurteil, wo der Prozentsatz bewohnter Gebäude auf deutlich unter 50 % gesenkt wird. Auszüge aus den relevanten Urteilen des BGH anbei.

5. In der Begründung zum Bebauungsplanverfahren fehlt jeder Hinweis auf die gesetzliche Grundlage für das eingeleitete Verfahren.

6. Fünftig der betroffenen Parzellen sind aus der Kleingartengemeinschaft durch Käufe/Erbaupachtverträge nach SachRBerG ausgegliedert worden. Ziel des Bebauungsplanverfahrens bezüglich dieser Parzellen ist: „... die nach SachRBerG ausgegliederten Parzellen ebenfalls für die kleingärtnerische Nutzung zu sichern.“ (Zitat aus der Begründung zum B-Planverfahren). Dies würde das SachRBerG nachträglich aushebeln.

7. Das B-Planverfahren ist zu einem Zeitpunkt in die Wege geleitet worden, da noch eine erhebliche Anzahl bisher unentschiedener Anträge nach SachRBerG geprüft bzw. durchgeführt wurden. Keiner dieser Betroffenen ist vom Bezirk darüber informiert worden, dass er Land zur Wohnnutzung erwirbt, für dass eine Festsetzung als Dauerkleingartenanlage läuft.



Auszüge aus den relevanten BGH-Urteilen:

Bundesgerichtshof

BGH, Urteil vom 24. 7. 2003 - III ZR 203/02; LG Berlin (lexetius.com/2003,1634)

BKleingG § 3 Abs. 2, § 20a Nr. 7 und 8; SachRBerG § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e

a) Sind in einer Anlage nicht nur vereinzelt, sondern gehäuft Eigenheime im Sinne des DDR-Rechts bzw. des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes anzutreffen, so kann dies den Gesamtcharakter der Anlage so stark beeinflussen, daß die ansonsten auf den Parzellen noch festzustellende kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt.
b) Sind in einer Anlage mehr als 50 v. H. der Parzellen mit derartigen Eigenheimen oder diesen nahekommenden Baulichkeiten - Gebäude, die den größeren Teil des Jahres (April bis Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden - bebaut, so kann die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden.

Bundesgerichtshof

BGH, Urteil vom 18. 3. 2004 - III ZR 180/03; LG Berlin (lexetius.com/2004,674)

BKleingG § 1 Abs. 1, § 20a Nr. 8

Der Kleingartencharakter einer Anlage kann auch dann zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist (Forcführung des Senatsurteils vom 24. Juli 2003 - III ZR 203/02 - VIZ 2003, 538, für BGHZ vorgesehen).

[18] 3. Das Berufungsgericht hat seine Auffassung, wonach es sich bei dem Grünanlagenkomplex "E." am 3. Oktober 2003 nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG gehandelt habe, im wesentlichen damit begründet, daß nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme des Geländes 29 v. H. der Parzellen mit Wohnhäusern bebaut seien und weitere 8 v. H. der Baulichkeiten

zumindest schon deutlich einer Wohnbebauung nahe kämen. Zudem führe quer durch die Anlage eine große Straße, wodurch der Siedlungscharakter, insbesondere durch die an der Straße stehenden Baulichkeiten, verstärkt werde. Dieser Zustand habe, wie sich aus dem Alter der Bebauung ergebe, bereits 1990 vorgelegen

[19] Damit geht das Berufungsgericht bei seiner Qualifizierung der Anlage "E." von den zutreffenden rechtlichen Kriterien aus. Der Senat hat bereits in seinem Urteil vom 24. Juli 2003 (aaO, S. 539 f) eingehend dazu Stellung genommen, in welcher Weise die tatsächliche Bebauung von im Beitrittsgebiet belegenen Gartenanlagen für die rechtliche Einordnung als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes von Bedeutung ist (vgl. auch Urteil vom 5. Februar 2004 - III ZR 331/02).

Danach gilt folgendes:



Fortsetzung BGH, Urteil vom 18. 3. 2004 - III ZR 180/03; LG Berlin
(lexetius.com/2004,674)

... Beherrschen die dem Charakter einer Kleingartenanlage widersprechenden Eigenheime den Gesamteindruck der Anlage so sehr, daß die ansonsten auf den Parzellen anzutreffende kleingärtnerische Nutzung (Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten) nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt, besteht keine Anlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (mehr) (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO, vgl. auch BGHZ 139, 235, 240).

... Bei der Beurteilung des Gesamtcharakters der Anlage sind, wie das Berufungsgericht zu Recht annimmt, in gleicher Weise diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, auf denen ein mit allen Versorgungseinrichtungen versehenes und auch im übrigen nach den Maßstäben der DDR die bautechnischen Anforderungen für eine Wohnnutzung erfüllendes Gebäude errichtet ist, das nur deshalb nicht zur Benutzung in der Winterzeit geeignet ist, weil es nicht geheizt werden kann (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO, vgl. auch BGH, Urteil vom 30. April 2003 - V ZR 361/02 - VIZ 2003, 445). Grundstücke, die in dieser Weise genutzt werden, widersprechen in fast ebenso gravierender Weise dem Leitbild der kleingärtnerischen Nutzung wie ein Eigenheim, auch wenn sie nur den geringeren Bestandsschutz nach § 20a Nr. 7 BKleingG genießen sollten.

Bundesgerichtshof

BGH, Urteil vom 05.02.2004 - III ZR 331/02;

[http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=28383&pos=0&nrz=1)

[bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=28383&pos=0&nrz=1](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=28383&pos=0&nrz=1)

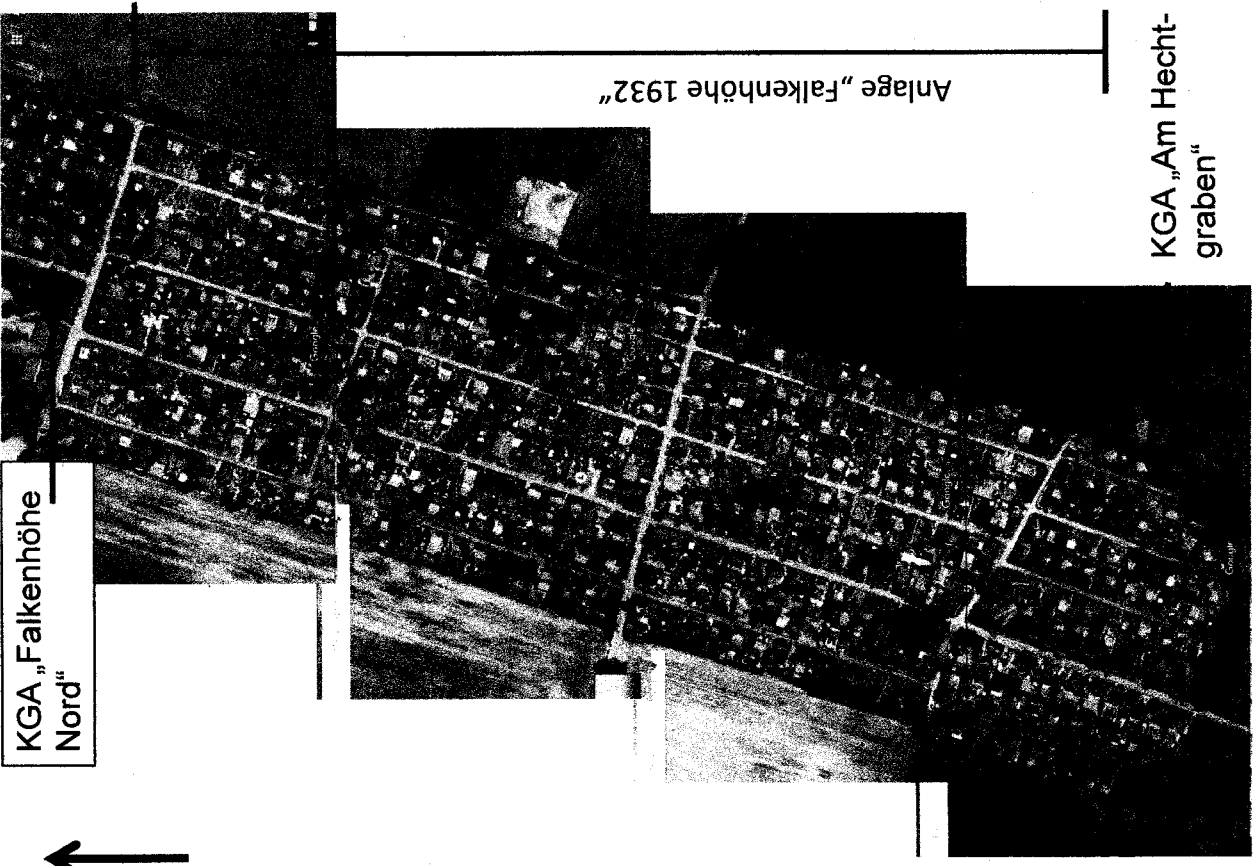
Die Beklagten haben, von dem Kläger bislang nicht im Einzelnen bestritten, vorgebracht, dass in der Anlage 25 v.H. der Parzellen von Dauerbewohnern und gut 60 v.H. von so genannten Sommerbewohnern genutzt werden. Sollten die Parzellen in diesem Maße mit Eigenheimen oder ihnen nahe kommenden Gebäuden bebaut sein, scheidet, wie ausgeführt, die Qualifizierung des Areals "B." als Kleingartenanlage aus (vgl. oben Nr. 13 c).



Benachteiligungen Falkenhöher Bewohner durch das Anwenden des Bundeskleingartengesetzes seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990

- Erlöschen von Wohnrechten auf seit Jahrzehnten bewohnten Parzellen
- Abrissverfügung für seit Jahrzehnte stehende Baulichkeiten bei Pächterwechsel
- Abbaufen der zu DDR-Zeiten auf allen Straßen und Wegen installierten und voll funktionfähigen Beleuchtung
- Sperrung des Hauptweges an der Falkenberger Chaussee, einer extrem wichtigen Zufahrtsstraße, und damit verbundene deutlich längere Anfahrzeiten der Rettungskräfte, wenn diese aus Falkenberg anrücken müssen (diesjähriges Beispiel kann bezeugt werden)
- versuchte Sperrung der Zufahrt „Grüne Trift“, konnte erfolgreich (Bedenken bzgl. der Erreichbarkeit für Rettungskräfte) verhindert werden
- Einführung derselben Anschrift („Str. 3 20“, ohne individuelle Hausnummern oder Straßenbezeichnungen) für alle Dauerbewohner im Jahr 2011 durch das Vermessungsamt des Bezirkes Lichtenberg
 - ordnungsgemäße Zustellung der Post war nicht mehr möglich
 - Rettungseinsätze wurden wegen „Nichtauffindbarkeit“ der Parzellen verzögert oder abgebrochen
 - trotz jahrelanger Beschwerden und Hinweise der Bewohner, dass wir nicht sofort und eindeutig zu finden sind, ist erst nach (mindestens) einem dokumentierten Todesfall diese Adresse für alle Bewohner aufgehoben und durch eine eindeutige (mit Straßennamen und Hausnummer) ersetzt worden.
- fehlende Vertretung der Nutzungsinteressen der Bewohner
- Benachteiligung/Repressalien von Nutzern, die hier wohnen oder Ansprüche nach SachenRBerG geltend gemacht haben durch Vertreter des Kleingartenwesens

KGA „Falkenhöhe Nord“



Anlage „Falkenhöhe 1932“

KGA „Am Hechtgraben“

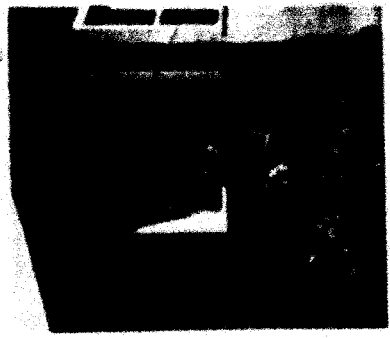
Erste Pächter 1932 in Falkenhöhe:

Familie Engelhard

Generationsfolge:

1. Generation: ab 1932	Parz.: 352	Otto u. Ida Engelhard
2. Generation: ab 1947	Parz.: 336	Klaus u. Leise Dziadek
3. Generation: ab 1974 1977 1984	Parz.: 352 Parz.: 262 Parz.: 336 Parz.: 263	Herbert u. Ertha Engelhard Magrit Reetz (Engelhard) u. Hans Doris Reetz (Engelhard) u. Margret Gerd Engelhard u. Vera
4. Generation: ab 2001 2002, 2004	Parz.: 264 Parz.: 354	Susanne Reetz u. Christian Marco Reetz u. Heideke Felix Reetz Niklas Reetz
5. Generation: (im Ansatz)	ohne Parz. ohne Parz.	Tim Maximilian Reetz

1932: Otto Engelhard (1832-1906)



Sohn: Herbert Engelhard geb. 17.8.1910

Die Anlage Falkenhöhe war schon ab 1932 durchgehend nach dem Krieg in Händen der Engelhard Familie. Diese wurde durch ihren Lebensunterhalt und Wohnort für die Anlage. Im Abstand von 1932 bis 1974 fanden Transaktionen in Falkenhöhe statt. Es wurde festgestellt, dass Transaktionen durch die Familie Engelhard durchgeführt wurden. Im Jahre 1974 wurde die Anlage in 24 Parzellen unterteilt. Im Jahre 2001 wurde die Anlage in 24 Parzellen unterteilt.



Toto
Fam. Daisabel 1932

A. Generation
1932

Engelhard verh.
Erika Daisabel geb. 1919
Klaus Daisabel geb. 1932

Enkelkinder in Falkenlöhle S. Generation

Texter: Annabel 2008
Lina 2013
Emilia 2013
Felix 1999

Recht: Niklas 2000
Johanna 2005
Tim 2008

Engelhard: Suk 2005
Ruse 2008

Interessengemeinschaft Falkenhöhe 1932
Dr. Sandra Lerche
Am Lindenweg 194
13059 Berlin

unbearbeitete Beschwerde 65/2015, Interessengemeinschaft Falkenhöhe 1932, B-Planverfahren 11-103

Beschwerde der Interessengemeinschaft Falkenhöhe 1932 vom Dezember 2015, vermutliches Aktenzeichen 65/2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einer Veranstaltung zur Gestaltung der Leitlinien für die Bürgerbeteiligung im Rathaus Berlin-Lichtenberg ist eine kurze Diskussion zu der bisher unbeantworteten Beschwerde der Interessengemeinschaft geführt worden.

Dies nehme ich zum Anlass die Beschwerde zu erneuern und um Bearbeitung der nachfolgenden Fragen in der Bezirksverordnetenversammlung zu bitten.

1. OVG-Greifswald, AZ: 3 K 30/07 vom 06.05.2009: „Will die Gemeinde den Bestand eines Kleingartengebietes durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Flächen für Dauerkleingärten sichern, setzt dies die Klärung voraus, ob ein Kleingarten nach § 1 BKleingG vorliegt.“

--> Ist diese Prüfung anhand der aktuellen Rechtsprechung nicht längst überfällig?

2.) Zitat aus dem B-Planverfahren 11-103, öffentliche Auslegung Sept. 2015: „Rund 50 von 309 Parzellen wurden oder werden nach SachRBerG an Dauerbewohner verkauft. Weitere 18 Parzellen werden rechtmäßig zum Dauerwohnen genutzt. Das macht einen Anteil von 22 % aus. Gemäß Urteil des Bundesgerichtshofes 3. Zivilsenat vom 24.07.03 kann erst ab einem Anteil von 50 % die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden.“

Der tatsächliche Wortlaut des Urteils ist: „Sind in einer Anlage mehr als 50 v. H. der Parzellen mit derartigen Eigenheimen oder diesen nahekommenden Baulichkeiten - Gebäude, die den größeren Teil des Jahres (April bis Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden - bebaut, so kann die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden.“

BGH, Urteil vom 24.07.2003 - III ZR 203/02; LG Berlin (lexetius.com/2003.1634).

Zudem wurde das Folgericht des BGH verschwiegen, dass den relevanten Anteil kleingartenuntypischer Bauten bei der Bewertung deutlich unter 50 % festlegte, wenn weitere siedlungsbestimmenden Eigenheiten (Straßen) zu berücksichtigen sind.

--> Ist es üblich, dass Urteile verkürzt zitiert werden, so dass sie sinntstellt der Argumentation eines Verwaltungsaktes gerecht werden?

3.) Die vormalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat immer wieder darauf hingewiesen, dass Falkenhöhe nicht dem Typus einer Kleingartenanlage entspricht. Auszug aus dem Kleingartenentwicklungsplan DS 12/2933 vom Mai 1993: „Mit Ausnahme der Siedlung Falkenhöhe,

die auf Grund ihres starken baulichen Verfestigungsgrades in keiner Form dem BKleingG entspricht...“. Im B-Planverfahren hat die Senatsverwaltung ebenfalls kleingärtnerische Bedenken geltend gemacht: „dass die KGA in weiten Teilen stark verfestigt sei und nicht mehr dem Bundeskleingartengesetz entspreche. Eine „Rückentwicklung“ zu einer KGA sei nicht durchsetzbar“ (Begründung B-Planverfahren, öffentliche Auslegung September 2015)

--> Warum führte das Bezirksamt trotz dieser eindeutigen Hinweise und auch vor Ort nachzuvollziehenden Tatsachen keine Prüfung des Kleingartenstatus durch?

4. Zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz: „Der Gesetzgeber hatte nun (Anmerkung: mit der Wiedervereinigung) die Aufgabe, nicht nur das Recht in Deutschland zu vereinheitlichen, sondern vor allem auch Rechtssicherheit und Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten zu erhalten oder herzustellen. Zwischen den gegensätzlichen Interessen der Nutzer und Grundstückseigentümer war ein sozialverträglicher gesetzlicher Ausgleich herbeizuführen.“ (ehem. Bundesministerin Justiz, Brigitte Zypries, <http://rsw.beck.de/rsw/downloads/gesetzgebung/schuldrrangp.pdf>). Durch die mit dem B-Planverfahren geplante Wiedereingliederung der Sachenrechtler würde Rechtssicherheit, Rechtsfrieden und der gesetzliche Ausgleich für Falkenhöhe ausgehebelt.

--> Darf das Bezirksamt Lichtenberg, ein Bundesgesetz durch ein B-Planverfahren kippen und so bestehende Rechtssicherheit, Rechtsfrieden, und den sozialverträglichen Ausgleich aufheben?

5. Mit Aufstellungsbeschluss zum B-Planverfahren 11-103 befanden sich noch einige Falkenhöher in den Verhandlungen zu ihren Sachenrechtsverträgen.

--> Warum wurden sie nicht über die Pläne des Bezirksamtes informiert? Die Sachenrechtler in spe hätten so wenigstens die Möglichkeit gehabt, die Pläne des Bezirks in ihre Erbbaupacht-/Kaufentscheidung einfließen lassen zu können.

Es wird höflichst um die Beantwortung der Fragen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sandra Lerche

>>> Am 18.11.2015 10:52 schrieb Hoffmann Gregor:

>>> Sehr geehrte Frau Dr. Lerche,
 >>> vielen Dank für Ihre Anfrage. Ich lade Sie gerne zum öffentlichen Teil des Ausschusses ein und gebe Ihnen Gelegenheit (in Abhängigkeit eines kurzfristigen Ausschussvolumens am selben Tag) noch im November Ihre Eingabe zu begründen. Sofern Sie alle technischen Voraussetzungen für den Vortrag in Power Point mitbringen (Laptop und Beamer) können Sie gerne diese Form wählen. Jedoch bitte ich Sie zu bedenken, dass der zeitliche Rahmen auf maximal 10 Minuten begrenzt ist. Vielleicht ist es für Sie auch passender zur Januaritzung zu kommen, dann kann Ihnen der Ausschuss für Ihren Vortrag ggf. einen entsprechenden Rahmen gewähren. Hinsichtlich der Beratung ist es so, dass zunächst eine Stellungnahme in der Sache vom Bezirksamt eingeholt wird. Diese wird sicherlich noch in diesem Jahr dem Ausschuss zugehen. Im Januar wird die Beschwerde dann im Ausschuss beraten. Die weiteren beteiligten Ausschüsse (Umwelt und ökologische Stadtentwicklung) sind gebeten dem Ausschuss für Eingaben und Beschwerden bis zum Januar eine Stellungnahme zuzuliefern. Die Ausschüsse beraten die Thematik auf ihren Sitzungen gesondert - diese sind auch öffentlich - Der Ausschuss für Eingaben und Beschwerden wird im November den Berichterstatter festlegen und sich dann im Januar oder auch im Februar je nach Beratungsbedarf - abschließend mit der Beschwerde befassen. Sie erhalten dann eine schriftliche Antwort.
 Für Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.
 Freundlichen Gruß
 >>> Gregor Hoffmann
 >>> Ausschussvorsitzender
 >>> GO, Eingaben und Beschwerden
 >>> BVV Berlin-Lichtenberg
 >>> Rathaus Lichtenberg
 >>> Möllendorffstr. 6
 >>> 10367 Berlin
 >>>
 >>> hoffmann@cdu-fraktion-lichtenberg.de

Am 10.09.2018 23:17 schrieb Hoffmann Gregor:

> Sehr geehrte Frau Dr. Lerche,
 > die Entwicklungen zur Falkenhöhe 1932 sind aktueller denn je. Wie Ihnen mitgeteilt wurde, sind die Ausschüsse der BVV mit der Thematik befasst und auch die BVV selbst hatte die Entwicklungen der Falkenhöhe bereits auf der Tagesordnung.
 Das verantwortliche Bezirksratsmitglied hat die Bezirksverordneten von einem gesonderten Termin für verschiedene Lagen in KGA'n und ähnlich schwierigen Konstellationen informiert. Es wird daher erneut in den nächsten Wochen und Monaten in den zuständigen Ausschüssen der BVV dazu beraten.
 In der Vergangenheit wurden Entwicklungen vor Ort durch das Bezirksamt zur Kenntnis genommen und im Sinne einer gewissen "Rechtsruhe" stillschweigend toleriert, zumal die Verantwortung im Rahmen des Betriebes einer Kleingartenanlage in diesem Rahmen zu beurteilen war. Dies war nach Überzeugung des Ausschusses unter Berücksichtigung der > vielfältigen Interessenlagen zumindest nachvollziehbar, auch wenn es nicht zur Rechtsklarheit beitragen konnte.
 Der Ausschuss für Eingaben und Beschwerden hatte mit Verweis auf die tagenden Fachausschüsse und in Erwartung einer schnelleren Lösung zunächst auf eine Erledigung im Rahmen der aktuellen Beratungen gesetzt. Aufgrund des laufenden Verfahrens und der aktuellen Änderungen die rückwirkende Betrachtung jedoch als erledigt angesehen. Hiermit teile ich Ihnen im Namen des Ausschusses nochmals mit, dass die Eingabe/Beschwerde zur Kenntnis genommen wird, das Verfahren jedoch als ABGESCHLOSSEN gewertet wird.

Ihr Anliegen bezieht sich aktuell vielmehr auf eine laufende Entwicklung für die eine Überprüfung im Ausschuss während des laufenden Verfahrens nicht angezeigt ist (Bezirksverwaltungs-gesetz).

Es besteht daher auch kein offenes Verfahren im Petitionsausschuss des Bezirksamtes Lichtenberg. Dies bitten wir auch bei der Kommunikation gegenüber Dritten zu beachten. Vielen Dank für das Vertrauen in den Ausschuss, welcher intensiv auch zu Ihrem Anliegen beraten hatte.

DIE BISHIER EINGEBRACHTE PETITION IST BEREITS ABGESCHLOSSEN. Selbstverständlich können Sie sich NACH ABSCHLUSS DES DERZEITIGEN VERFAHRENS (Verwaltungsverfahren) unter Darlegung Ihrer Einschätzung zum Verfahren unter Darlegung von Gründen erneut an den Ausschuss wenden, damit dieser das Verwaltungshandeln prüfen kann.

- Freundliche Grüße
- > GREGOR HOFFMANN
- > AUSSCHUSSVORSITZENDER
- > Eingaben, Beschwerden und Geschäftsordnung
- > BVV Berlin-Lichtenberg
- > Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin
- > Hoffmann@cdu-fraktion-lichtenberg.de

**Von: Dr. Sandra Lerche
Gesendet: Dienstag, 11. September 2018 07:13**

An: Hoffmann, Gregor
 Cc: hvlichtenberg@lichtenberg.berlin.de; Ingeborg Görtsdorf; Marion Baumann
 Betreff: Re: Ihre Beschwerde bezüglich B-Plan-Verfahren 11-103 Falkenhöhe 1932 / Eingabe 2015/6

Sehr geehrter Herr Hoffmann,

wir werden Ihr Schreiben in der Interessengemeinschaft eingehend prüfen. Allerdings teile ich vorab mit, dass wir bisher keine Informationen hatten, dass Sie das Verfahren als ABGESCHLOSSEN betrachten. Ich bitte deswegen um Übersendung, des ersten Schreibens, indem dies vorgetragen wird. Ohne die Erneuerung der Beschwerde im August d. J. wären wir so über die Einstellung nie informiert gewesen.

In Ihrem Ausschuss wurde die Beschwerde angenommen und zur Bearbeitung gestellt. Herr Fritz Wolff hatte diesbezüglich mitgeteilt, dass ihm bei Übernahme des Vorsitzes erst nachträglich und durch unsere Information bekannt wurde, dass es ein noch offenes Verfahren der IG gab. Dieses wurde in der Zeit seines Vorsitzes weiterhin nicht bearbeitet. Das von Ihnen bezeichnete Schreiben zum Abschluss des Verfahrens müsste also aus der Zeit nach dessen Rücktritt vom Vorsitz stammen.

Ich kann nachvollziehen, dass die Angelegenheit für alle Beteiligten unangenehm ist. Bürgerfrust, Politikverdrossenheit und Abwanderung zu anderen Parteien werden Sie über die Nichtbearbeitung jedoch nicht verhindern. Da hilft auch das Bezirksverwaltungsgesetzes nichts. Dass Sie dieses jetzt anführen, nehme ich erst einmal hin. Es wird im Oktober eine Veranstaltung der Interessengemeinschaft geben. Dort werden wir vor Ort beraten und ggf. doch noch einmal auf die ursprüngliche Beschwerde von Ende 2015 zurückkommen. Ob das Bezirksverwaltungsgesetz eine Nichtbearbeitung von laufenden Verfahren vorsieht, werden wir ebenfalls prüfen lassen.

Schade, dass die Sache so beendet werden soll. Es sind berechnete Frage, die gestellt worden sind. Wir kommen auf die Angelegenheit nach interner Beratung zurück.

Mit freundlichen Grüßen
 Sandra Lerche

**AW: Ihre Beschwerde bezüglich B-Plan-Verfahren 11-103 Falkenhöhe 1932 / Eingabe
2015/6**

Von Gregor Hoffmann
An Dr. Sandra Lerche
Kopie BVV-Büro
Datum 11.09.2018 09:08
Priorität Normal

Sehr geehrte Frau Dr. Lerche,
Vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Es ist bedauerlich, dass es offenbar zu einem Missverständnis kam.
Ich möchte Ihnen versichern, dass die Mitglieder des Ausschusses Ihr Anliegen ausführlich besprochen haben.
Es war den Beteiligten wichtig, Ihnen den Hinweis zu geben, dass Ihre Eingabe/Beschwerde entgegen genommen wurde und angesichts der Eingabe aus der Vergangenheit für den Ausschuss abgeschlossen ist.
Die Beantwortung Ihrer Fragen obliegt der zuständigen Stelle. Sollten hierzu nach Abschluss des Verfahrens durch die Verwaltung Beantwortungen bspw. offen sein oder aus Ihrer Sicht zu beanstanden sein, können Sie sich gerne an den Ausschuss wenden. Hier wird das Vorgehen der Verwaltung unter Berücksichtigung einer Stellungnahme derselben erörtert und Sie erhalten dazu eine anschließende Information durch den Ausschuss, womit die Eingabe abgeschlossen wird.
Das laufende Verfahren bleibt, wie erwähnt, hiervon unberührt.
Mit freundlichen Grüßen
Gregor Hoffmann
Ausschussvorsitzender
>>> GO, Eingaben und Beschwerden
>>> BVV Berlin-Lichtenberg

Anlage 14

Abgeordnetenhaus BERLIN

Der Vorsitzende
des Petitionsausschusses

Abgeordnetenhaus von Berlin, Petitionsausschuss, 10111 Berlin

Frau
Dr. Sandra Lerche
Am Lindenweg 194
13059 Berlin

Geschäftszeichen 1113/18
Bearbeiter(in) Herr Lasson
Zimmer A 002
Telefon (030) 2325-1479
Telefax (030) 2325-1478
Datum 27.08.2017 / La

Sehr geehrte Frau Dr. Lerche,

die Mitglieder des Petitionsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin haben Ihre Eingabe beraten. Leider kommen wir wegen der parlamentarischen Beratungspause erst jetzt dazu, Ihnen zu antworten. Wir bitten dafür um Verständnis.

Mit Ihrer Eingabe hatten Sie die Entwicklung und Planungsverfahren des Siedlungsgebietes Falkenhöhe beschrieben. Zur Klärung des Sachlage hatten wir uns an das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin gewandt. Der Bezirksbürgermeister uns berichtet, Ihre Schilderung mache deutlich, dass die in diesem Bereich gegebenen rechtlichen Verhältnisse äußerst komplex und vielfältig seien. Es gebe vor Ort Pächter, Mieter und Eigentümer, deren Flächen als Kleingärten, Wohngrundstücke oder Wochenendhäuschen genutzt würden. Unabhängig davon seien einige Flurstücke Teil einer Kleingartenanlage, andere nicht. Manche Nutzer innerhalb von außerhalb der Kleingartenanlage hielten sich an das Bundeskleingartengesetz, andere nicht.

Auch die Interessenlage der Eigentümer und Pächter sei äußerst heterogen. Einige wollten gerne ihre Kleingartenparzelle weiterhin als solche nutzen. Andere nutzten diese schon längs zu Wohnzwecken und wollten dies planungsrechtlich absichern. Wieder andere seien mit dem Status quo ganz zufrieden, weil sie damit von diversen Gebühren befreit seien, die Grundstückseigentümer in festgesetzten Wohngebieten zahlen müssten.

Aus Ihren bereits an das Bezirksamt gerichteten Schreiben sei deutlich geworden, dass Sie eine planungsrechtliche Festsetzung dieses Bereiches als Kleingartenanlage ablehnten. Momentan ruhe das Bebauungsverfahren, da keine einheitliche Interessenlage der Betroffenen bestehe. Um diese herbeizuführen, bemühe sich der Vorstand der örtlichen Kleingartenanlage gerade um eine Klärung, sowohl mit seinen Vereinsmitgliedern als auch mit dem Lichtenberger Bezirksverband der Kleingärtner. Dieser Prozess sei – so der Bezirksbürgermeister weiter – langwierig, werde aber vom Bezirksamt unterstützt.

Niederkirchenerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte
(ehemaliger Preußischer Landtag)
U-Bahnhof S-Bahnhof
Potsdamer Platz Anhalter Bf.
Kochstraße Potsdamer Platz
Bus M 29, M 41, M 48, M 85, 200
Internet: <http://www.parlament-berlin.de>
E-Mail: petmadr@parlament-berlin.de
Interne Telefonnummer: 90407

Im Hinblick auf eine Festsetzung als Kleingartenanlage bestehe seitens des Bezirksamtes wegen der Zeitdruck noch eine inhaltliche Festlegung. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss mit der Zielrichtung Kleingartenanlage sei aus dem allgemeinen Wunsch der Bezirksverordnetenversammlung heraus entstanden, Kleingärten in Lichtenberg zu schützen. Nun ruhe das Verfahren. Sollte die Eigentümerschaft vor Ort mehrheitlich ein anderes Entwicklungsziel artikulieren, sei das Bezirksamt diesem Wunsch gegenüber aufgeschlossen und werde die rechtlichen Möglichkeiten entsprechend aufzeigen.

Die Ausführungen des Bezirksbürgermeisters machen deutlich, dass es in diesem Gebiet gegenwärtig erhebliche Probleme gibt, eine einheitliche Festsetzung zu erreichen. Wir halten es deshalb für sinnvoll, das entsprechende Verfahren ausgesetzt worden sind und das Bezirksamt die Klärungsprozesse unterstützt. Ergänzend dürfen wir darauf hinweisen, dass es zur Anlage Falkenhöhe 1932 im Abgeordnetenhaus von Berlin auch eine Schriftliche Anfrage gegeben hat. Eine Ausfertigung der Drucksache 18/11511 haben wir zu Ihrer Information beigefügt.

Gegenwärtig sehen wir für den Petitionsausschuss keine Möglichkeit, hier weiter tätig zu werden. Sollte es jedoch im Lauf des weiteren Verfahrens zu Problemen in der Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt – oder auch der zuständigen Senatsverwaltung – kommen, können Sie sich selbstverständlich nochmals mit einer konkreten Sachverhaltschilderung an uns wenden. Für diesen Fall würden wir erneut Ermittlungen aufnehmen.

Wir danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Die Bearbeitung Ihrer Eingabe haben wir mit diesem Schreiben abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen


Kristian Rompburg

Anlage

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. Der Vorstand

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoehel932@posteo.de

KGA Falkenhöhe 1932 e. V., Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Bezirksverband der Kleingärtner
Berlin Hohenschönhausen
Gehrenseestr. 19
13053 Berlin

13.01.2017

Zusammenarbeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Schreiben vom Dezember 2016 teilen wir mit, dass wir erfreut sind, dass Ihnen an einer sachlichen Regelung der Probleme gelegen ist.

Sicher verstehen Sie, dass wir unter den gegebenen Umständen nicht weiter so tun können und dürfen, als würde Falkenhöhe 1932 den Vorgaben des BKleingG entsprechen. Durch die öffentliche Auslegung des B-Planverfahrens und das daraus entstandene Interesse der Öffentlichkeit an unserer Arbeit, ist es weder möglich weiterhin die entscheidenden Abweichungen in der Bebauung und der Nutzung zu ignorieren, noch wird es, egal für welchen Vorstand, in Zukunft durchführbar sein, die für das Kleingartenwesen notwendige „Ordnung“ herzustellen. Dazu müssten so umfassende Änderungen in Falkenhöhe vorgenommen werden, dass dies aussichtslos ist – vor allem wenn man bedenkt, dass Falkenhöhe 1932 auch nach 26 Jahren BKleingG seinen eigenen, gesetzeskonformen Charakter bewahren konnte.

Wir gehen also davon aus, dass Falkenhöhe 1932 aus dem Kleingartenwesen in naher Zukunft entlassen wird. Es ist unsere Aufgabe, den Verein darauf vorzubereiten und zukunftsfähig zu machen. Es ist zweifelhaft nicht unsere Aufgabe, unseren Mitgliedern vorzugaukeln, es würde alles beim Alten bleiben können.

In allererster Linie muss daher die Satzung so umgestaltet werden, dass sie im Zweck den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Mit den Erkenntnissen, die uns (und auch Ihnen) derzeit vorliegen, dürfte man sicher von Betrug an der zuständigen Finanzbehörde sprechen, wenn wir in Zukunft eine ausschließlich auf die „Kleingärtner“ ausgerichtete steuerliche Gemeinnützigkeit vortäuschen.

Natürlich werden wir, bis zur endgültigen Klärung, was aus Falkenhöhe 1932 einmal wird, mit Ihnen zusammenarbeiten und Sie in der Verwaltung unterstützen. Allerdings darf es abweichend zur jetzigen Situation nicht mehr so sein, dass die Verwaltungsarbeit, die wir Ihnen abnehmen, fast ausschließlich zu finanziellen und

B. Eitner (1. Vorsitzender) IE
J. Duschinski (2. Vorsitzender)

AG Charlottenburg
13921 B

Anlage 15

rechtlichen Lasten unseres Vereins geführt wird. Wir hatten diesbezüglich bereits die Vereinbarung zwischen Ihnen und den Vorständen angesprochen.

a) Rechnungslegung/Inkasso – Mitglieder unseres Vereins

Wir werden selbstverständlich die Rechnungslegung wie gewohnt für unsere Mitglieder durchführen. Abweichend zur bisherigen Praxis werden wir aber nur noch die Gelder an Sie weiterleiten, die auch tatsächlich bei uns eingenommen worden sind. Bezüglich des Mahnwesens werden wir die Mahnungen (1./2. Mahnung) erstellen, sehen uns aber finanziell außerstande auch das Mahnverfahren als Antragsteller für Ihre Rechnungsanteile durchzuführen. Als Kompromiss bieten wir an, Anträge auf Erteilung eines Mahnbescheids als Vertreter des BV der Kleingärtner zu stellen, wobei Sie jedoch für Ihre eigenen Außenstände – die notwendigen Auslagen (Gerichtskosten etc.) – zahlen müssten und selbst als Antragsteller erscheinen. Zudem muss es in Ihrer Entscheidung liegen, ob und wann Sie bei Säumigkeit kündigen, da Sie der Vertragspartner bezüglich des Pachtverhältnisses sind und nicht wir.

b) Rechnungslegung/Inkasso – Nichtmitglieder unseres Vereins

Da wir einen Fall eines Pächters haben, der nicht Mitglied in unserem Verein ist, können wir nicht ohne eine Gegenleistung Verwaltungsarbeit durchführen. Sie sind als Verpächter Vertragspartner dieses Pächters. Wenn Sie wünschen, dass wir auch bei diesem Mitglied weiterhin die Gelder für Sie in Rechnung stellen, muss dies gegenfinanziert werden. Wir als Vorstand sind nicht befugt, bei diesem Pächter Verwaltungsgebühren zu erheben, da wir nicht Vertragspartner sind. Wir bitten um Mitteilung, ob der BV bereit ist, auf Antrag unseres Vereins eine Verwaltungspauschale in Höhe des Jahresbeitrags unseres Vereins gegen zu finanzieren. Natürlich steht es Ihnen frei, dass Sie diese Pauschale dem Pächter (durch uns) wieder in Rechnung stellen. Es muss aber in jedem Fall sichergestellt werden, dass diese Pauschale an uns fließt, auch wenn sich der Pächter weigern würde, zu zahlen.

c) Mitgliedsbeitrag für den BV der Kleingärtner

Nach wie vor gibt es keine Nachweise, dass in einer Mitgliederversammlung unseres Vereins direkt der Eintritt in Ihren Verein beschlossen wurde. Zudem ist der Status „Kleingartenanlage“ bei uns unwahrscheinlich. Anders als angekündigt werden wir daher den Mitgliedsbeitrag für Ihren Verein nicht auf ein Sonderkonto umleiten, sondern auszahlen. Jedoch erfolgt dies **unter Vorbehalt und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht**.

d) Kündigungsformulare

Gern unterstützen wir Sie auch weiterhin bei den Kündigungen. Allerdings lehnen wir – so wie bereits ausführlich geschildert – die Weitergabe und Verwendung der von Ihnen geforderten Kündigungsformulare ab. Diese sind rechtlich nicht einwandfrei und haben den Charakter von Aufhebungsverträgen, mit darin

B. Eitner (1. Vorsitzender) IB
J. Duschinski (2. Vorsitzender)

AG Charlottenburg
13921 B

formulierten, voraussetzenden Einwilligungen, die nachteilige Auswirkungen für die Pächter haben können. Eingegangene, formlose Kündigungen sind rechtmäßig und müssen von Ihnen bearbeitet werden. Um Ihnen die Arbeit zu erleichtern, erklären wir uns bereit ein Formular zu erstellen, das die zusätzlichen Informationen (ohne Einwilligungen) enthält, die Sie mit Ihrem Formular anfordern.

Wir hoffen, das Vorgehen findet a) zur Verwaltung Ihre Zustimmung und b) zum Kleingartenwesen – wenn schon nicht Ihre Anerkennung, dann wenigstens Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

B. Eitner
Vorstandsvorsitzender

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. Der Vorstand

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoehs1932@posteo.de

KGA Falkenhöhe 1932 e. V., Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Bezirksamt Lichtenberg
Abteilung Stadtentwicklung
10360 Berlin

Berlin, 20.11.2016

Beschwerde gegen den Bezirksverband der Kleingärtner Hohenschönhausen e. V.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Nünthel,

aufgrund verschiedener Vorfälle, legen wir hiermit

BESCHWERDE

gegen die Art und Weise des Arbeitens des Bezirksverbandes der Kleingärtner Hohenschönhausen e. V. (BV) ein.

Begründung:

1. Abwälzen von Verwaltungsaufgaben

Der BV ist Verpächter der Flächen. Trotzdem werden wichtige Verwaltungsaufgaben auf die Vereine/Vorstände übertragen, ohne jedoch die Grundlage dafür zu schaffen, dass die Vereine für diese Arbeiten finanziell abgesichert werden (Rechtsschutz gegenüber den Mitgliedern).

Beispiel 1: Inkasso und Mahnverfahren

Auszug aus: „Vereinbarung zur Organisation der Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand BV und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine... Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen“. *„Die Mitgliedsvereine sind berechtigt und verpflichtet ... im Auftrage des BV das Inkasso eigenverantwortlich durchzuführen.“*

B. Eitner (1. Vorsitzender) |
J. Duschinski (2. Vorsitzender)

AG Charlottenburg
13921 B

Anlage 16

und

„Ist die Mahnung ... erfolglos, eröffnet der Verein das gerichtliche Mahnverfahren über die Gesamtforderung und beantragt beim BV die Kündigung des Unterpachtvertrages...“

Auf Nachfrage unsererseits wurde vom BV bestätigt,

- dass die Kosten dafür vom Verein zu tragen sind (z. B. wenn der Schuldner zahlungsunfähig ist und die Kosten vom Antragssteller beglichen werden müssen)
- dass eine RSV von uns für solche Dinge nicht abgeschlossen werden kann, da wir nicht Verpächter sind.

Für uns bedeutet dies, dass insgesamt 4 Mahnverfahren mit einem Finanzvolumen von 7448 Euro¹ bei Pächtern von uns anhängig sind. Erstens musste unser Verein – aufgrund der bereits oben erwähnten Vereinbarung mit dem BV – für alle von Pächtern geschuldeten Beträge (Pacht, Beiträge BV, öffentliche-rechtliche Lasten etc.) in Vorkasse gehen und zweitens, tragen wir jetzt zu allem Überfluss auch das **gesamte Risiko des Mahnverfahrens!!!**

Beispiel 2: Folgekosten, die sich aus der Beräumung von Grundstücken ergeben

Der BV hat für die Beräumung einer Parzelle Geldmittel für die Entsorgung (Container-, Abfuhrkosten) bereitgestellt. Dazu hat sich der BV einen Anbieter aus mehreren beigebrachten Angeboten von Abrissfirmen ausgesucht. Dann wurde die Verantwortung jedoch auf den Vorstand/den Verein abgewälzt. Auftraggeber sollte nicht etwa der BV werden, sondern der Vorstand oder die Neupächterin. Nun sind aus dieser unglücklichen Konstellation Streitigkeiten entstanden, die eine anwaltliche Beauftragung notwendig machen. Daher wendeten wir uns an den BV und beantragten weitere Unterstützung, z. B. auch eine Rechtsberatung. Zudem wiesen wir daraufhin, dass wir tgl. anfallende Gebühren haben. Wir baten um schnellstmögliche Entscheidung, wie zu verfahren ist.

Aus dem Antwortschreiben ist Folgendes zu entnehmen: „Der BV übernimmt keine Kosten für Rechtsstreitigkeiten der Vereine und Dritten, da diese Ausgaben nicht gemeinnützigen und kleingärtnerischen Zwecken dienen.“ Schade, dass sich der Verpächter der Flächen so versucht aus der Verantwortung zu stehlen. Aufgrund der „guten Zusammenarbeit“ müssen wir uns nun einen eigenen Anwalt nehmen und unser Verein muss diesen finanzieren.

2. Verschleppung von Anfragen:

Bezüglich der Beräumungsangelegenheit hatten wir den BV am **08.11.2016** erstmals angeschrieben. Wir beantragten rechtlichen Beistand, Entscheidung über das Verhalten bzw. der laufenden Kosten sowie Übernahme der erhöhten Entsorgungskosten.

¹ Anmerkung: Die Höhe der in den Mahnverfahren anhängigen Forderungen resultiert aus dem nicht funktionierenden Mahnwesen unter dem vorigen ersten Schatzmeister.

B. Eitner (1. Vorsitzender) | E
J. Duschinski (2. Vorsitzender)

AG Charlottenburg
13921 B

Trotzdem täglich weitere Gebühren anfallen und wir uns nochmals am **10.11.2016** und am **15.11.2016** meldeten, haben wir erst am **17.11.2016** eine Antwort erhalten. Interessanterweise wurde die Nachricht zunächst (nicht etwa so schnell wie möglich per Mail) als Brief versendet, was eine zusätzliche Verzögerung darstellte. Außerdem sind Teile unserer Anfrage unbeantwortet geblieben bzw. wurde uns mitgeteilt, dass man über Passagen nochmals am 06.12.2016 beraten wird.

Auch in einem weiteren Fall werden wir hingehalten. Wir baten darum, dass uns die Vereinsunterlagen zugesandt werden, aus denen der Beitritt unseres Vereins zum BV bzw. zum Vorgängerverein (Gartenfreunde und Kleingärtner e. V.) erfolgte. Dies war notwendig, da bereits im Jahr 1993 bei unserer damaligen Vorsitzenden Frau Tuch gleiche Fragen auftraten und der Vorgang damals nicht geklärt wurde. Zunächst sandte man uns Material, dass mit dem Eintritt unseres Vereins nichts zu tun hatte.

Anschließend erhielten wir auch hier auf unsere erneuten Nachfragen (**10.10., 20.10. und 06.11.**) keine Antwort. Mittlerweile ist eine weitere Nachfrage unsererseits unterwegs.

3. Einfordern des Vollzuges rechtlich mindestens fragwürdiger Richtlinien des BV

Der BV fordert von abgebenden Pächtern die Unterschrift unter einem vom BV entworfenen Kündigungsformular. Wir wissen nicht, ob dieses durch den Bezirk jemals rechtlich geprüft wurde, wir gehen aber davon aus, dass dies nicht so ist. Anderenfalls können wir uns nicht vorstellen, dass dieses Formular immer noch vom BV verwendet werden darf und Grundlage des Kündigungsvorgangs ist.

Wir werden jedenfalls vom BV unter Druck gesetzt, ebenjenes Formular zu nutzen, auch nachdem wir mitteilen, dass wir uns rechtlich beraten lassen haben und dass solche Formulare im BKleingG nicht vorgesehen sind, sowie nach BGB die formlose Kündigung ausreicht. Wir weigern uns, diese Formulare zu verteilen, da sich die abgebenden Pächter mit der Unterschrift unter diesem Formular zu Dingen verpflichten, die sie nicht müssten. Bisher ist es so, dass rechtlich einwandfreie Kündigungen, die ohne Kündigungsformular eingereicht werden, vom BV postwendend an uns zurückgeschickt werden mit dem Hinweis, dass diese

- „Nur Absichtserklärungen des Pächters darstellen aber keine Kündigungen sind“ oder
- dass die Kündigungen so nicht bearbeitet werden können!

Bei einem persönlichen Gespräch unseres Gesamtvorstandes beim BV am 04.10. wurden wir sogar aufgefordert, mitzuteilen, ob wir die Kündigungsrichtlinie umsetzen würden – wenn nicht, würde der BV sämtliche Aktivitäten dazu in die eigenen Hände nehmen und auch die neuen Pächter selbst bestimmen (was ja jetzt auch nicht anders ist). Diese Aussage dürften auf das Entziehen des Vorschlagsrechts abzielen, das wir bisher ausüben konnten.

Der BV versucht somit seine Position zu nutzen, um untergeordnete Vorstände zu Handlungen zu verführen, die die Mitglieder der Vereine benachteiligen. Wir werten dies als **Vertrauensmissbrauch** und in unserem Fall – da wir eindeutig auf die rechtliche Fragwürdigkeit hingewiesen haben als **Vertrauensbruch**.

Bei Amtsantritt hatten wir erwartet, dass sich das Konfliktpotential zwischen uns und dem BV hauptsächlich auf der kleingärtnerischen Ebene befindet. Erstaunlicherweise haben bei unserem Gespräch am 05.10.2016 alle anwesenden Mitglieder des BV zugegeben, dass sich Falkenhöhe außerhalb des BKleingG bewegt.

Wir hatten bei unserem Amtsantritt allerdings nicht erwartet, dass schon die normale Zusammenarbeit so konfliktbeladen sein wird.

Wir bitten Sie unsere Beschwerde zur Kenntnis zu nehmen und uns über evtl. Maßnahmen Ihrerseits zu unterrichten.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

B. Eitner

1. Vorsitzender

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. Der Vorstand

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoehel932@posteo.de

KGA Falkenhöhe 1932 e. V., Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Bezirksamt Lichtenberg
Bezirksstadtrat Hrn. Nünthel
Postfach
10360 Berlin

Berlin, 20.02.2017

Beschwerde gegen die Arbeitsweise des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erneuern wir unsere Beschwerde gegen die Arbeitsweise des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen (BV). Der geschäftsführende Vorstand des BV hat sich über die Jahre eine Machtposition erarbeitet, die er gegen jegliche rechtlich einwandfreie Argumentation zu verteidigen sucht. Dabei werden Mittel angewandt, die rechtlich doch äußerst fragwürdig sind.

Hinweis: Wir stellen ausdrücklich klar, dass bei Nutzung des allgemeinen Begriffes „BV“ nicht alle Personen des Vorstandes des Bezirksverbandes gemeint sind.

1. „Vereinbarung zur Organisation der Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand des BV der Kleingärtner und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine des Stadtbezirkes Berlin-Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen)“

1.1 Einleitung

Diese Vereinbarung wurde auf den Delegiertenversammlungen beschlossen. Daher gilt diese Vereinbarung für alle Mitgliedsvereine – auch wenn sie auf der Delegiertenversammlung vereinzelt dagegen stimmen würden oder ein Verein die Vereinbarung kündigen würde. Wir haben Bestandteile dieser Vereinbarung bereits mehrfach moniert und weigern uns seitdem, die besonders schwerwiegenden Passagen in unserem Verein anzuwenden.

1.2 Problematik

Die Vereinbarung enthält **rechtlich bedenkliche Passagen**. Zudem werden die Pflichten, die der BV als Verpächter der Parzellen hat, in großen Teilen – ohne Gegenleistung – auf die Mitgliedsvereine, sowohl zu **finanziellen als auch rechtlichen**

B. Eitner (1. Vorsitzender) If
J. Duschinski (2. Vorsitzender)

AG Charlottenburg
13921 B

Anlage 17

Lasten, abgewälzt. Somit wird das Vereinsrecht der Vereine mit dem Pachtrecht des BV vermischt, was die Mitgliedsvereine vor große Probleme stellt oder stellen kann.

Am 05.10.2016 fand sich unser Gesamtvorstand in den Räumlichkeiten des BV zu einem Gespräch ein. Hier machten wir eindrücklich auf die rechtlichen Probleme aufmerksam. Der BV weigerte sich, abweichende Regelungen zu treffen. Daher waren wir gezwungen einen Rechtsanwalt zu beauftragen und die Vereinbarung überprüfen zu lassen.

1.3. Rechtlich bzw. finanziell kritische Passagen 1.3.1 Inkasso

Laut Punkt 3.1 der Vereinbarung werden die Vereine verpflichtet, im Auftrag des BV das Inkasso aller von den Unterpächtern an den BV zu zahlenden Geldern, eigenverantwortlich durchzuführen. Dies geht soweit, dass die Vereine auf diese Weise **gezwungen werden**, auch Gelder an den BV zu überweisen, **die säumige Pächter nicht an die Vereine zahlen**. Weigern sich die Vereine, nichtgezahlte durchlaufende Gelder von Pächtern beim BV aus dem Vereinsvermögen „vorzustrecken“, werden Mahngebühren erhoben. Durch unseren Vorgängervorstand wurde diese Regelung widerspruchslos vollzogen. Dies führte dazu, dass unserem Verein in den Jahren von 2005 bis inkl. 2015 ein **finanzieller Schaden in Höhe von über 9.000 Euro** für die Vorauslagung der durchlaufenden Gelder (Pacht, öffentl.-rechtl. Lasten, Wohnlaubentgelt, Straßenreinigung) für Schuldner unseres Vereins entstand (Anlage). Laut unseres Anwaltes ist das nicht Rechtsens. Aus diesem Grund weigern wir uns seit diesem Jahr, durchlaufende Gelder zu überweisen, die von Mitgliedern unseres Vereins geschuldet werden. Natürlich wird dies postwendend vom BV durch Mahnungen inkl. Mahngebühren geahndet.

Die Angelegenheit wird jedoch noch ungeheuerlicher: Den Vereinen wird auferlegt auch das **Mahnverfahren** gegen die säumigen Schuldner auf **eigene Kosten** und **ohne rechtliche Unterstützung des BV** durchzuführen – für Gelder, die eigentlich der BV in Rechnung stellen müsste. Erschwerend kommt hinzu, dass wir als Nicht-Verpächter überhaupt keine Rechtsschutzversicherung abschließen können, um uns gegen solche Streitigkeiten abzusichern.

Wir haben auf eigene Kosten, wie durch die Vereinbarung mit dem BV vorgesehen, 4 Mahnbescheide beim Mahngericht beantragt. Davon sind zwei mittlerweile ins streifige Verfahren übergegangen. Dadurch wurden die Akten einem Anwalt übergeben. Dieser wies uns darauf hin, dass unser Verein grundsätzlich **keinen Anspruch** hat, geschuldete durchlaufende Gelder, auf diesem Wege beizutreiben, da unsere Mitglieder nicht uns gegenüber zahlungspflichtig sind, sondern gegenüber dem Verpächter, dem BV! Toll gelaufen, können wir nur sagen. Anlage: Auszug aus der Vereinbarung

B. Eitner (1. Vorsitzender) IB
J. Duschinski (2. Vorsitzender)

AG Charlottenburg
13921 B

A1
A2

A3

1.3.2 Kündigung von Unterpächtern/Kündigungsformular

Auch die Verfahrensweise bei Unterpächterwechsel ist in der o. g. Vereinbarung verankert.

Vom Zeitpunkt des Antritts unserer Amtsgeschäfte waren wir davon überzeugt, dass das Kündigungsformular, dass der BV verwendet, Zusatzpassagen enthält, die **nicht Bestandteil einer rechtskonformen Kündigung lt. BGB und BKleingG** sind: In dem vom BV geforderten Formular bestätigt der abgebende Pächter durch seine Unterschrift nicht nur seine Kündigung, sondern auch noch zusätzliche Verpflichtungen und Zugeständnisse, die dem abgebenden Pächter zum Nachteil gereichen.

Diese Problematik haben wir von Anfang an beim BV thematisiert. Ob mündlich oder schriftlich, ob mit unserer Argumentation oder auch nach Hinzuziehung unseres Anwaltes: Der BV bestand auf das Ausfüllen und Unterschreiben der Formblätter und **erkannte die formlose schriftliche Kündigungen der Pächter nicht an.**

In solchen Fällen hat der BV wie folgt reagiert:

- die von den Pächtern schriftlich eingereichten formlosen Kündigungen wurden mit dem Hinweis: Es handle sich dabei nicht um Kündigungen sondern um Absichtserklärungen für eine Kündigung an uns zurückgesandt oder
- die Pächter wurden zum BV eingeladen und ihnen wurde dort das Kündigungsformular mit dem Hinweis vorgelegt, dass bei Fehlen der Unterschrift der Kündigungsvorgang nicht weiter bearbeitet werden kann.

Noch mit Schreiben vom 25.01.2017 teilte der BV mit: „Zu den Kündigungsfomularen **gibt es keine Alternative.**“ Alternativen gibt es jedoch schon: siehe Kündigungsfomular des **Bezirksverbandes der Lichtenberger Gartenfreunde** Dieses Formular enthält keine zusätzlichen Vereinbarungen/Verpflichtungen für die abgebenden Pächter, so wie es das „Kündigungsfomular“ des BV Hohenschönhausen vorsieht. Auch weitere Bezirksverbände Berlins (z. B. BV Weißensee) verwenden anderslautende Formulare ohne Zusatzvereinbarungen.

Zudem sei auf den sehr bezeichnenden Artikel „**Mit List und Tücke**“ aus der Zeitschrift „Das Grundstück“ der Ausgabe 1-2017 des VDGN verwiesen. Dieser Artikel ist ausschließlich dem Kündigungsvorgang des BV der Kleingärtner Hohenschönhausen gewidmet. Es wird festgestellt, dass die Kündigungsrichtlinie **gegen gesetzliche Regelungen verstößt.**

Übrigends wurde uns bei dem persönlichen Gespräch mit dem BV im Oktober 2016 in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass uns – wenn wir die Kündigungsfomulare im Kündigungsprozess nicht verwenden würden – das **Vorschlagsrecht für die Nachpächter entzogen** werden würde. Wir fühlen uns dadurch unter Druck gesetzt. Anlagen: Kündigungsfomular das BA Lichtenberg, Artikel des VDGN, den wir in Kopie mit Genehmigung weiterleiten dürfen

A4
A5

1.3.4 Inkasso bei Nichtmitgliedern in den Kleingartenvereinen

Wir haben in unserer Anlage einen Pächter, der kein Mitglied in unserem Verein ist. Der BV besteht darauf, dass wir auch bei diesem Pächter – ohne Gegenleistung des BV – das Inkasso aller durchlaufenden Gelder (auch inkl. **des anteiligen Mitgliedsbeitrages des BV/Landesverbandes**) durchführen:

Wir teilen dem BV bzgl. des BV/Landesverbandsbeitrags mit:

„Zur Begründung der Nichteinzahlung des Mitgliedsbeitrags (des BV durch uns, Anm.) sei auf den Artikel in der Ausgabe 3/2016 (FAKTEN) des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e. V. wie folgt verwiesen:

Zitat: „Die meisten Vereine haben innerhalb ihrer Geschichte darüber entschieden, Mitglied in einem Dachverband zu sein. Diese Entscheidung ist immer eine Entscheidung der Mitgliedermehrheit. Mitglied im Dachverband ist der Verein als juristische Person. Der einzelne Unterpächter ist durch eine solche Entscheidung nur indirektes oder mittelbares Mitglied der Dachorganisation. Insofern hat er nicht unmittelbar einen Beitrag an die Dachorganisation zu leisten. Beitragspflicht gegenüber der Dachorganisation ist der Verein als Körperschaft. Der Verein wäre für seinen Mitgliedsbeitrag in der Dachorganisation selbst dann Schuldner, wenn alle seine Mitglieder ihre Beiträge um den Anteil an der Mitgliedschaft im Dachverband „kürzen“ würden.“

Nach diesen Ausführungen sehen wir unser Nichtmitglied nicht als indirektes Mitglied unseres Vereins beim BV und wir sind für dieses Nichtmitglied **nicht beitragspflichtig.** Wir haben es auch abgelehnt, für dieses Nichtmitglied die Pacht etc. beizutreiben, solange es keine Regelungen mit dem BV gibt, damit wir keine finanziellen/rechtlichen Nachteile aus dem Inkasso ziehen. Eine geänderte Rechnung des BV an uns ist bisher trotzdem nicht eingegangen.

2. Mahnwesen des BV

Im Zusammenhang mit dem unter 1.3.1 beschriebenen Inkasso betreibt der BV ein **aggressives Mahnwesen** bei den Vereinen. Dieses Mahnwesen soll sich lt. eigenen Angaben auf die Finanzordnung Punkt 4.2.7 des BV stützen. Allerdings müssen wir nach den Vorfällen annehmen, dass derjenige, der die Mahngebühren berechnet hat entweder i. nicht richtig lesen wollte, ii. die eigene Vereinbarung nicht versteht, iii. keine Zinsen ordnungsgemäß berechnen kann oder iv. die eigenen Regelungen bewusst ignoriert:

Unter Punkt 4.2.7 ist geregelt, dass sich die Mahngebühr aus den Zinsen des säumigen Betrages **aus den Mitgliedsbeiträgen** berechnet. Außerdem scheint ein **Monatszins** angenommen zu werden – hier ist die Vereinbarung nicht eindeutig. Wenn unser Verein also tatsächlich einen Tag nach Zahlungsziel in Verzug geraten sein sollte – was wir vorsorglich bestreiten – dann hätte der BV nur den säumigen Betrag für die

Mitgliedsbeiträge in Ansatz bringen dürfen. Angenommen der Monatszins greift hier mit 2 %, dann wäre folgende Zinsrechnung anzunehmen:

Angeblich säumige Mitgliedsbeiträge (7.998,90 €) x 2 % x 30 Zinstage
360 Zinstage x 100 %

= 13,33 Euro Mahngebühr

In der Mahnung des BV der Kleingärtner ist folgende Berechnung zu entnehmen:

Angeblich säumige Summe (inkl. Pacht. etc.) (43.506,07 €) * 2 % x 360 Zinstage
360 Zinstage x 100 %

= 870,12 Euro Mahngebühr lt. BV

Hier wurde die Gesamtsumme inkl. der durchlaufenden Gelder herangezogen und auch ein Jahreszins berechnet – für einen Tag Verzug!!!

Mittlerweile haben wir zwei Mahnungen erhalten: Insgesamt sollen danach bisher Mahngebühren auf Berechnungsgrundlage der Zinsen in Höhe von 1.028,11 Euro angefallen sein. Das ist mehr als das 50-fache von dem, was lt. Finanzordnung vorgesehen wäre (Anlagen: Auszug aus Finanzordnung, Mahnschreiben des BV). **A6 - A8**

Egal ob durch **Vorsatz** oder durch **Unfähigkeit** – der BV hat sich hier als **völlig inkompetent** erwiesen.

3. Rechtliche Unsicherheit bei Zusammenarbeit mit dem BV durch fehlende Informationen/rechtliche Absicherung

3.1 Fehlender rechtlicher Beistand bei Problemen beim Pächterwechsel

Wir hatten in einem Fall einer Kündigung Schwierigkeiten einen möglichen Nachpächter zu bestimmen, da widersprüchliche Aussagen der Vorpächter zu dem gewünschten Nachpächter und Probleme unsererseits bei der Beurteilung erbschaftsrechtlicher Konsequenzen vorlagen. Dies veranlasste uns, den Fall an den BV der Kleingärtner zur **rechtlichen Beurteilung** und Bestimmung des Nachpächters zu übersenden. Wir bekamen die **Angelegenheit ohne rechtliche Bewertung** zurück. Tenor: Die Entscheidung läge bei uns und unser dafür zuständiges Vorstandsmitglied hätte ausreichende Erfahrungen...

Was soll das? Wir geben die **Angelegenheit** ab, weil wir uns nicht für kompetent für diese Entscheidung hielten. Wer, wenn nicht der BV, hat die Möglichkeit die rechtliche Situation zu prüfen? Wir würden solche Entscheidungen treffen können – wenn wir denn die Möglichkeit hätten einen Rechtsbeistand hinzuzuziehen. Dies steht uns allerdings nicht zu, da wir nicht die **Verpächter** sind. Der BV hat die **Verantwortung und mögliche rechtliche Konsequenzen an uns abgeschoben** und lässt uns sprichwörtlich im Regen stehen. Anlagen: Schreiben (anonymisiert) an den BV; Antwort des BV **A9, A10**

3.2 Aussagen mit rechtlicher Relevanz zur Duldung nicht-kleingärtnerischer Zustände in Falkenhöhe 1932

Bei der Mitglieder- und Informationsveranstaltung unseres Vereins im Januar 2016 hat der BV Aussagen getätigt, die bei den Mitgliedern unseres Vereins den Eindruck erweckten, der BV könne **dulden**, wenn hier – wie die letzten Jahrzehnte auch – **im Sommer auf den Parzellen gewohnt werden darf**, da man das Gesetz (BKleingG, Anm.) nicht mit Gewalt durchsetzen wolle. Auf Nachfragen von uns bei unserem Gespräch beim BV im Oktober teilte der BV dann mit, dass die Duldung jederzeit widerrufen werden kann und möglicherweise mit der Amtszeit des jetzigen BV-Vorstandes endet. Wir halten es für sehr fragwürdig, dass ein BV der Kleingärtner **nicht-kleingärtnerische Zustände in erheblichem Maß duldet** und dann noch unseren Mitgliedern vortäuscht, dass diese Duldung auch in Zukunft Bestand haben wird, wenn weder durch das BKleingG noch durch die Regelungen im Land Berlin eine solche Auslegung vorgesehen ist (Anlagen: Auszug aus dem Protokoll der Mitgliederversammlung). **AM**

4. Fehler in der „Rechnungslegung/Zahlungsanforderungen/Abrechnung“ **4.1 Inrechnungstellung von Pacht auch für unverpachtete Parzellen**

In Falkenhöhe gibt es derzeit 293 Parzellen, die über den BV verpachtet werden. Es gibt allerdings Zeiten, wo nicht alle Grundstücke verpachtet sind. Im Januar 2016 waren zwei Parzellen nicht verpachtet. Trotzdem hat der BV bei uns diese Parzellen (Mitgliedsbeitrag, durchlaufende Gelder) vollumfänglich in Rechnung gestellt. **A12, A13**

4.2 Fehler in den Abrechnungen

Die Rechnungsbeträge in der Inkassoanweisung des BA stimmten nicht mit den ausgewiesenen Beträgen auf den beigefügten Überweisungsträgern überein. Zudem ist in der zweiten ersten Mahnung! ein Fehler in der Berechnung des noch offenen Postens „Straßenreinigung“ gekommen. Nach unsren Überweisungen verblieb eine Restsumme von 1.610,93 Euro und nicht von 1.640,93 Euro.

5. Beschwerden unser Mitglieder bezüglich des Versendens der Einladungen für das Bezirksamt für die Veranstaltung am 25.02.2017

Wir leben im Jahr 2017. Man kann erwarten, dass bei Anschreiben von Pächtern, wo beide Lebenspartner im Pachtvertrag stehen, auch beide Pächter in Anschreiben genannt werden. Wir haben Beschwerden von solchen Pächterpaaren, wo die Einladung nur an einen Ehepartner gerichtet war; meist wurden die Ehefrauen nicht erwähnt. (Anlage: Anonymisierte Einladung des BV an einen Pächter, wo auch die Frau im **A14** Pachtvertrag steht). Von allen Frauen unseres Vorstandes, die auch Pächter sind, hat keine eine eigene Einladung erhalten.

6. Falsche Aussagen 6.1 Gespräch im Oktober 2016 in den Räumen des BV

Im Oktober 2016 befand sich unser gesamter Vorstand in den Räumlichkeiten des BV. In unserem Gespräch sprach unser Vorsitzender die Herren des BV direkt darauf an, dass die Situation in Falkenhöhe unbestreitbar nicht dem BKleingG entspricht und dass dies auch dem BV klar sein müsse. An diesem Abend wurde dies von Mitgliedern des Vorstandes des BV bestätigt. Niemand vom BV hat diese Aussage bestritten oder abgewiesen. Von diesem Sachverhalt will der BV heute nichts mehr wissen, obwohl alle 7 Mitglieder unseres Vorstandes Zeugen des Vorgangs waren. *A15*

6.2 Falschinformation über unsere Gesprächsbereitschaft

Wir fragen uns auch, wer den Bezirksstadtrat mit den falschen Informationen versorgt hat, wir würden Einladungen des BV ignorieren (Aussage des BSIR in der Kleinen Anfrage 0037/VIII BW Lichtenberg). Eine Richtigstellung ist unsererseits erfolgt.

Anlagen: Richtigstellung des Vorstandes *AM6*

7. Herangehensweise bei Abrissverfügungen nach Wertermittlung durch Schätzung nach den Richtlinien des Landesverbandes zum finanziellen Vorteil des BV

In Falkenhöhe werden aufgrund der o. g. Richtlinien immer wieder Pächter mit Abrissverfügungen konfrontiert. In der Regel gibt es bei Widersprüchen gegen die Schätzprotokolle kein Einlenken des BV. Nun haben wir aber einen gegensätzlichen Fall vorzutragen. Eingelenkt hat der BV bei einem Abriss, der den BV selbst finanziell belastet hätte.

Vorgeschichte: Aufgrund eines Vergleichs vor dem AG Wedding erhielt der BV von einem Vorpächter 7.000 Euro. Im Gegenzug musste der damalige Nutzer keinerlei Abrissmaßnahmen durchführen und verzichtete auf sämtliche weitere Ansprüche.

Es erfolgte eine Wertermittlung. Im Protokoll wurden erhebliche Abrissverfügungen erfasst. Der BV begann den Abriss und finanzierte dies mit den 7.000 Euro des Altpächters. Als die 7.000 Euro ausgegeben waren, stand jedoch noch ein Anbau an dem Haus, der lt. Schätzprotokoll **eigentlich hätte abgerissen werden müssen**. Dieser Abriss fand nicht statt, weil dies für den BV eine finanzielle Belastung bedeutet hätte. Schade, dass unsere Pächter meist nicht so glimpflich davonkommen – selbst bei Gebäuden, die schon vor 1985 errichtet wurden. Anlagen: anonymisiertes Urteil des AG Wedding, Gedächtnisprotokoll mit Auszug aus dem Wertermittlungsprotokoll *A17*

Zusammenfassung:

Der BV belastet uns unrechtmäßig und versucht uns zum Vollzug von unberechtigten Forderungen zu zwingen. Die Herangehensweise bei Mahnungen, Abrissverfügungen und Duldungen ist unberechenbar. Die nachweisbaren Fälle belegen, dass man sich auf

nichts verlassen kann, was vom BV gesagt, getan, angeordnet oder sonstwas wird. Eine Erneuerung sowohl in der Besetzung des geschäftsführenden Vorstandes, in den Vereinbarungen zu der Zusammenarbeit mit den Mitgliedsvereinen und die Bereitschaft die Vorstände mit rechtllichem Beistand zu unterstützen, sind u. E. dringend notwendig, um dem BV das Vertrauen zurückzugeben, das er verloren hat.

Alle geschilderten Vorgänge können wir beweisen und werden dies auch tun, wenn es notwendig werden sollte. Wir weigern uns, das willkürliche Handeln des BV-Vorstandes zu dulden. Das sind wir unseren Mitgliedern schuldig. Auch wenn der BV als juristische Person selbstständig arbeitet, wird das Bezirksamt hoffentlich nicht tatenlos zuschauen. Wir erbitten daher eine schriftliche Stellungnahme mit den sich ergebenden Konsequenzen durch den zuständigen Bezirksstadtrat. Besonders hoffen wir, dass eine unabhängige Schiedskommission zur Vermittlung bei Streitigkeiten zwischen Pächtern/BV bzw. Vorständen/BV beim Bezirksamt eingerichtet wird, um derzeitigen Zuständen zukünftig entgegenzuwirken oder diese schon im Ansatz verhindern zu können.

Eine Kopie dieses Schreibens übersenden wir an die Vorstände der angeschlossenen Mitgliedsvereine zur Kenntnisnahme. Selbstverständlich werden wir unsere Rechte wahrnehmen und zur Delegiertenversammlung entsprechende Anträge einreichen. Aufgrund der Schwere der Vorwürfe können die angeschlossenen Vereine jedoch erwarten, dass der geschäftsführende Vorstand die Konsequenzen aus seinem Handeln zieht und von selbst zurücktritt.

Mit freundlichen Grüßen

/ B. Eitner
(1. Vorsitzender)

J. Duschinski
(2. Vorsitzender)

/ A. Neumann
(Schriftführerin)

K. Preußner
(2. Schatzmeisterin)

/ Dr. S. Lerche
(Gartenfachberaterin)

/ U. Grunwald
(Verantw. f. Mitgliederfragen)

AM

Anlage: Finanzieller Einbußen des Vereins durch die „Vorauslagung“ der durchlaufenden Gelder (Pacht, Straßenreinigung, Grundsteuer, Wohnlaubentgelt) aus Vereinsmitteln in den Jahren 2005 - 2015

Quelle: Finanzabrechnung des 1. Schatzmeisters; ausgegeben zu den Mitgliederversammlungen

	Pacht	Grundsteuer	Straßenreinigung	Wohngeld	Gesamtsumme
2005	Einnahmen	4948,28	18666,62	11228,88	
	Ausgaben	53009,35	5006,69	11106,16	
	Differenz	127,48	-58,41	361,3	+553,09
2006	Einnahmen	51416,23	4844,57	17498,48	9817,6
	Ausgaben	51194,16	4776,83	17120,48	9204
	Differenz	222,27	67,74	378	613,6
2007	Einnahmen	51472,41	5916,48	17773,35	9572,16
	Ausgaben	52236,87	6041,29	18105,87	9510,8
	Differenz	-764,46	-124,81	-332,52	61,36
2008	Einnahmen	51628,19	5926,84	17841,14	9081,28
	Ausgaben	51420,25	6223,43	17739,37	9756,24
	Differenz	207,94	-296,59	101,77	-674,96
2009	Einnahmen	50373,84	5950,35	18162,05	6810,96
	Ausgaben	51990,74	6458,39	18467,42	6810,96
	Differenz	-1616,9	-508,04	-305,37	0
2010	Einnahmen	50394,01	7562,23	18064,26	5951,32
	Ausgaben	50963,55	6115,84	18425,3	5890,56
	Differenz	-569,54	1446,39	-361,04	61,36
2011	Einnahmen	50826,74	5904,11	18403,75	5829,2
	Ausgaben	50625,82	5873,14	18478,62	5890,56
	Differenz	200,92	30,97	-74,87	-61,36
2012	Einnahmen	49012,9	5648,27	17769,33	6013,28
	Ausgaben	50359,83	5873,14	18389,58	5890,56
	Differenz	-1346,93	-224,87	-620,25	122,72
2013	Einnahmen	48108,07	5609,47	18230,57	5890,56
	Ausgaben	49945,07	5873,14	18367,32	5890,56
	Differenz	-1837	-263,67	-136,75	0
2014	Einnahmen	48881,21	5712,33	18432,97	5890,56
	Ausgaben	49605,4	5873,14	18255,08	5890,56
	Differenz	-724,19	-160,81	237,89	0
2015	Einnahmen	46008,95	5352,79	17686,16	5092,88
	Ausgaben	48129,58	5366,07	17811,43	5154,24
	Differenz	-2120,63	-13,28	-125,27	-61,36
Gesamtsumme	-8221,04	-105,38	-877,11	184,08	-9019,45

AZ

Bezirksverband der Kleingärtner
Berlin-Hohenschönhausen e.V.

2.7. In Zusammenarbeit mit den Mitgliedsvereinen wird auf die konsequente Einhaltung der Rechte und Pflichten, welche sich aus den Zwischenpacht- und Unterpachtverträgen ergeben, gegenüber dem Unterpächter Einfluss genommen. Bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Bestimmungen des Kleingartenwesens nimmt der Bezirksvorstand auf Antrag der Mitgliedsvereine das Recht auf Kündigung des Unterpachtvertrages entsprechend §§ 8 und 9 des Bundeskleingartengesetzes wahr und setzt diese fristgemäß durch.

2.8. Mit Vereinen, welche die personellen und materiellen Voraussetzungen erfüllen und denen die „kleingärtnerische sowie steuerliche Gemeinnützigkeit“ zuerkannt wurde, kann der Bezirksverband eine Verwaltungsvereinbarung abschließen. Mit dieser, von Mitgliedsverein zu Mitgliedsverein inhaltlich unterschiedlichen Verwaltungsvollmacht, überträgt der Bezirksverband Verwaltungsaufgaben im Sinne einer weitgehenden Selbstverwaltung an die Mitgliedsvereine. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der kleingärtnerisch genutzten Fläche.
Die Pflichten, die dem Bezirksverband aus den Zwischenpachtverträgen gegenüber den Eigentümern erwachsen, sind von dieser Vereinbarung nicht berührt.

3. Die Veranlagung der Vereine und der Unterpächter

3.1. Die Mitgliedsvereine sind berechtigt und verpflichtet in ihren Vereinen im Auftrage des Bezirksverbandes das Inkasso eigenverantwortlich durchzuführen. Das Inkasso umfasst:

- den Pachtzins;
- das Wohnlaubentgelt;
- die öffentlich-rechtlichen Lasten;
- die Grundsteuern;
- die Straßenreinigungsgebühren;
- den Beitrag für den Bezirksverband (incl. den Beitrag für den Landesverband);
- sonstige umzulegende, die Gesamtfläche der Kleingartenanlage betreffende Geldleistungen.

Bei Nichtmitgliedern wird an Stelle der Beiträge für den Verein, den Bezirks- und den Landesverband eine Verwaltungsgebühr erhoben. Diese ist in der Entgeltordnung des Bezirksverbandes auszuweisen. Die jeweiligen Entgelte oder Beiträge sind in den Rechnungen gegenüber dem Unterpächter einzeln auszuweisen.

Die Höhe des Pachtzins, des Wohnlaubentgeltes und der öffentlich-rechtlichen Lasten resultieren aus den Verträgen zwischen den Grundstückseigentümern und dem Bezirksverband sowie aus der Vereinbarung zwischen dem Bezirksamt Berlin-Lichtenberg und dem Bezirksverband. Der Pachtzins und die öffentlich-rechtliche Lasten stehen dabei immer im Bezug zur Gesamtfläche der Kleingartenanlage. Die Straßenreinigungsgebühren basieren auf dem Berliner Straßenreinigungsgesetz vom 19.12.1976 (GVBl S. 250), zuletzt geändert 15.04.1996 (GVBl S. 126).
Die Höhe der Beiträge für den Bezirksverband beschließt die Bezirksdelegiertenkonferenz. Die Höhe der Beiträge für den Landesverband (eingeschlossen ist der Bezug des „Berliner Gartenfreundes“) wird durch die Landesdelegiertenkonferenz beschlossen.

Inkasso
✓

A4

Bezirksverband Berlin-Lichtenberg
der Gartenfreunde e.V.
Köpenicker Allee 9
10318 Berlin

KÜNDIGUNG

Name, Vorname
desr Unterpächter/s:
Wohnanschrift:
Telefon:
Kleingartenanlage:
Parz.-Nr. / Weg:
Hiermit kündige ich das bestehende Unterpachtverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen
Kündigungsfrist
a) des **Unterpachtvertrages** mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum **31.05.20....** oder
30.11.20....
b) des **Kleingarten-Nutzungsvertrages (VKSK)** mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten
zum **31.10.20....**
c) des **Kleingarten-Pachtvertrages (VKSK)** mit einer Kündigungsfrist von **3 Monaten**

Ich bin mit einer vorzeitigen Beendigung des Unterpachtverhältnisses zu jedem Zeitpunkt nach
dem einverstanden. Die Terminbestimmung überlasse ich dem Bezirksverband.
Die auf der Parzelle errichteten Baulichkeiten sind frei von verdeckten Mängeln *
weisen keine mit bekannten Mängel auf *
sind mit folgenden Mängeln behaftet: *
hat vorgelegen *
wird vorgelegt *
ist nicht vorhanden *

Die Baugenehmigung für die vorhandenen Gebäude
Mir ist bekannt, dass die Abgabe der Parzelle nicht von einer Übernahme mobiler Gegenstände
abhängig gemacht werden kann. Der im Schätzprotokoll ausgewiesene Gesamtwert ist der
Verkaufspreis. Mehrforderungen sind nicht zulässig.

Berlin, den
Pächter / in
Unterschrift
Ehemann / -frau
Unterschrift

Die Vertragsunterlagen haben vorgelegen. Für die Schätzung werden vom Vereinsvorstand
folgende Hinweise gegeben:
Abriss von Baulichkeiten:
Beseitigung von Aufwuchs:

Vorstand des Vereins:
Datum / Unterschrift / Stempel

Handwritten notes and signatures in the right margin.

AB

Bezirksverband der Kleingärtner
Berlin-Hohenschönhausen e.V.

3.2. Die Abrechnung gegenüber dem Bezirksverband muss für das Halbjahr im Voraus zum 15.01. und zum
15.07. jedes Jahres zu erfolgen. Die Einmalzahlung ist zulässig.
Die Überweisung des Wohnlaubengeldes erfolgt am letzten Tag eines jeden Quartals für das
Folgequartal im Voraus an den Bezirksverband oder das Bezirksamt (gesonderte Festlegung).
Die Termine sind unabhängig von der eigenen Organisation für die Mitgliedsvereine verbindlich.
Eine Gegenrechnung mit ausstehenden finanziellen Mitteln ist nicht statthaft.

3.3. Für Parzellen, welche
eine Räumungsklage nach Kündigung anhängig ist oder
der bisherige Unterpächter nicht auffindbar ist,
muss der jeweilige Mitgliedsverein für die Leistungen gemäß Punkt 3.1. nicht in Vorkasse gehen. Für
Forderungen aus Räumungsklage oder Nichtauffindbarkeit des Unterpächters geht der Bezirksverband bis
zur ersten Unterverpachtung in Vorkasse und trägt die Kosten gemäß Punkt 3.1. Ist von Seiten des
Vereins für die betreffende Parzelle bereits eine Zahlung erfolgt, wird der Betrag sofort zurückerstattet.

3.4. Die Delegiertenversammlung des Bezirksverbandes beschließt die jeweils gültige Fassung einer
Engelordnung zu diversen administrativen Dienstleistungen. Bei Erbringung der administrativen
Dienstleistung unter Mitwirkung der Mitgliedsvereine, erhält dieser für seine Leistungen 50 % des
Eingehes für gemeinnützige Zwecke rückvergütet.
Die Mitgliedsvereine können eine eigene Entgeltordnung beschließen.

3.5. Bei Zahlungsrückständen von Unterpächtern zu den in Punkt 3.1. genannten Positionen hat der jeweilige
Mitgliedsverein binnen Monatsfrist die ausstehenden Forderungen anzumahnen. Dem säumigen
Unterpächter ist eine 1. Mahnung mit 4-wöchiger Frist zu setzen. Führt diese nicht zum Erfolg, folgt die 2.
Mahnung mit gleicher Frist unter Androhung der Kündigung des Unterpachtvertrages. Die Mahnungen
bedürfen der Textform und bedingen das Empfangsbekanntnis des Schuldners.
Bei der Mahnung nach 2 Monaten weiterhin erfolglos, eröffnet der Verein das gerichtliche Mahnverfahren
auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes, § 8, Punkt 1. Die detaillierten Unterlagen sind binnen 14
Tagen an den Bezirksverband zu übergeben.

Mahnverfahren

4. Die Verwaltung von Finanzmitteln des Bezirksverbandes durch den Bezirksvorstand

4.1. Die Finanzmittel des Bezirksverbandes werden durch Einnahmen erzielt und setzen sich zusammen aus:
den Beiträgen der Mitglieder der Mitgliedsvereine;
Rücklaufgeldern, bzw. Verwaltungskosten von Verpächtern auf der Grundlage der mit ihnen
abgeschlossenen Vereinbarung;
Entgelten für den Neuabschluss von Unterpachtverträgen und gemäß der im Punkt 3.4.
angeführten Entgeltliste;
Zinsen, Spenden und Zuwendungen.

4.2. Die dem Bezirksverband zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel dienen:
der Organisation des Geschäftsbetriebes des Bezirksverbandes;
der Entlohnung der hauptamtlichen Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes;

Mit List und Tücke

Kündigt ein Pächter, muß er nicht jede unsinnige Forderung des Verpächters erfüllen

Der Gesetzgeber hat ausdrücklich im Bundeskleingartengesetz im § 7 bestimmt, daß die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages einer schriftlichen Form bedarf. Bestimmte vorgegebene Formulare müssen dafür aber nicht verwendet werden, be- stimmt das Gesetz.

Dennoch gibt es immer wieder Versuche von Berliner Bezirksverbänden der Kleingärtner/Gartenfreunde, bestimmte Kündigungsformulare vorzuschreiben.

Jüngstes Beispiel ist die Kündigungsrichtlinie des Bezirksverbandes in Berlin-Hohenschönhausen zur Verfahrensweise beim Pächterwechsel. Kündigt ein Pächter seinen Vertrag, wird dessen weitere Bearbeitung vom Vorliegen des Kündigungsformulars abhängig gemacht. Das verstößt sowohl gegen gesetzliche Regelungen als auch gegen Vereinbarungen in bestehenden Pachtverträgen.

Die Kündigungsrichtlinie verpflichtet den ausscheidenden Pächter, im Bestands- und Wertprotokoll eventuell verfügte Abriß- oder Beseitigungsmaßnahmen von Aufbauten, Außenanlagen oder Bewuchs sowie Festlegungen des Schätzprotokolls vor der Übergabe der Parzelle umzusetzen.

Dazu soll sich der ausscheidende Pächter im Kündigungsformular mit seiner Unterschrift verpflichten.

Im einzelnen können dazu zählen:

- ▲ alle Festlegungen zum Abriß oder Verkleinerung von Außenanlagen (Größe der versiegelten Fläche, Ferche o. ä.)
- ▲ alle Festlegungen zur Reduzierung oder Entfernung des Bewuchses (Baumröschung inklusive Stubbenröschung, Heckenrückschnitt auf maximal 1,25 Meter Höhe o. ä.)
- Werden solche Auflagen in die lat. umgesetzt, schließt das oft die Entschädigungssumme um mehrere tausend Euro (ausgewiesen als Beseitigungskosten) – besonders, wenn der Unterpächter nicht in der Lage ist, die Arbeiten selbst auszuführen.

Diese Verpflichtungen widersprechen den üblichen Vertragsbedingungen des Unterpachtvertrages in Berliner Kleingärten. Der abgebende Pächter muß das Recht haben, im Weiterpächter den Nachweis zu verlangen, inwieweit seine Auflagen berechtigt sind.

Das Landgericht Berlin und das Kammergericht Berlin gehen in ständiger Rechtsprechung davon aus, daß die Verpächter bei Beendigung des Vertrages realisieren.

Eine weitere Tücke beinhaltet der vorformulierte Kündigungsvordruck.

Dort heißt es: „Mir / uns ist bekannt, daß die Kündigung vom Zeitpunkt der Übergabe des Schätzprotokolls bis zum Zeitpunkt der Herstellung des vorgenannten Zustandes ruht und sowohl während dieser Zeit, als auch in der Zeit bis zur Übernahme der Parzelle durch den Nachpächter, der abgebende Unterpächter eine Minipflege der Parzelle zu übernehmen sowie alle finanziellen Belastungen der Parzelle zu tragen hat.“

Diese Regelung mit seiner Unterschrift zu bestätigen, dafür kann nur gewarnt werden! Damit würden sich die Pächter eventuell über die Kündigungsfrist hinaus zur Pflege der Parzelle und zum Tragen aller finanziellen Belastungen des Unterpachtvertrages verpflichten! Aus Gesprächen mit Mitgliedern wissen die zuständigen Berater des VdGN, wie lange der Streit zum Schätzprotokoll und seinen Auflagen dauern kann. Oft wird der Abschätzertermin und die Übergabe des Abschätzprotokolls über Monate vom Verpächter hinausgezögert. Die Klärung der Rechtspositionen zu Auflagen und zur Weitermittlung für die Entscheidung des Pächter-Eigentums geht oft über den Kündigungstermin hinaus.

Wenn im Pachtvertrag keine spezielle Form der Kündigung zwischen Unterpächter und Verpächter vereinbart wurde, gilt die formlose schriftliche Kündigung gemäß § 7 Bundeskleingartengesetz.

Auch der Aufrag zur Abschätzung kann gemäß Unterpachtvertrag formlos erfolgen. Sollte der Verpächter gar eine Abschätzung davon abhängig machen, daß zuvor ein vorgegebenes Formular zur Kündigung unterschrieben wird, sollten sich Betroffene umgehend an die Beratungsstellen des VdGN wenden.

Das gleiche trifft bei Forderungen zur Entfernung des Bewuchses zu. Wäldbaume oder Koniferen müssen nur entfernt werden, wenn sie trotz Verbot vom abgebenden Pächter gepflanzt wurden.

Hat der Pächter allerdings Auflagen seines Pachtvertrages zum Abschließen während der Pachtlaufzeit nicht erfüllt, so



Foto: Lothar Becker

4. Einnahmen des Vereins

Die Einnahmen des Bezirksverbandes setzen sich zusammen aus:

- Einnahmen aus Verwilligungsbeträgen;
- Einnahmen aus Entgelten;
- Einnahmen aus Rückkaufgeldern;
- Einnahmen aus Umlagen und
- Einnahmen aus Zinsen sowie Spenden.

4.2 Entgeltregelungen

4.2.7 Entgelt für Mahnungen

Das Entgelt für Mahnungen aus finanziellen Forderungen beträgt 2 % der rückständigen Summe pro Monat, aufgerundet auf volle 0,10 € mindestens jedoch 5,- €.

5. Finanzielle Verbindlichkeiten als Durchlaufgelder

5.1 Pachtgebühren

Die Pachtgebühren sind für jeden Verein nachweislich gemäß Veranlagung zu berechnen. Die Höhe der Pacht nicht sich nach den aktuellen Verträgen zwischen dem Bodeneigentümer und dem Zwischenpächter, bezogen auf die im Zwischenpachtvertrag festgeschriebene Größe der Kleingartenanlage, einschließlich des Anteiles der Gemeinschaftsflächen.

5.2 Öffentlich-rechtliche Lasten (z.B. Grundsteuern)

Die öffentlich-rechtlichen Lasten sind für jeden Verein nachweislich gemäß Veranlagung zu berechnen. Die Höhe der öffentlich-rechtlichen Lasten nicht sich nach den aktuellen Festlegungen des Senats von Berlin, bezogen auf die im Zwischenpachtvertrag festgeschriebene Größe der Kleingartenanlage, einschließlich des Anteiles der Gemeinschaftsflächen.

5.3 Straßenreinigungsgebühren

Die Straßenreinigungsgebühren sind für jeden Verein nachweislich gemäß Veranlagung zu berechnen. Die auf der Gesamtläche des Vereins lastenden Straßenreinigungsgebühren werden vollständig auf den betreffenden Verein umgelegt.

6. Umlagen

Bei Erfordernis werden auf der Grundlage der Satzung des Vereins § 6.

5.4 Wohnlaubenergelt

Das Wohnlaubenergelt ist eine Einnahme des Bodeneigentümers, welche aus der genehmigten Wohnnutzung einer Kleingartenlaube entsteht.

Die Höhe des Wohnlaubenergtes richtet sich nach den aktuellen Festlegungen des Senats von Berlin.

Das Wohnlaubenergelt ist durch die betreffenden Dauerbewohner (nach gesondert geförderter Vereinbarung, direkt an den Bodeneigentümer (kommunale Flächen) oder an Bezirksverband (Private Flächen)) zu zahlen. Letzterer leitet die Summe an den privaten Bodeneigentümer weiter.

AG

AX



Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V.

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V.
Gartenstr. 19, 13053 Berlin

Vorsitzender des Kleingärtnervereins
Gartenfreund Bernd Eitner
Falkenhöhe 1932 e.V.
Hauptweg 149 / 150
13059 Berlin

Eingetragen in das Vereinsregister beim
AG Berlin-Charlottenburg: VR 10991 B

Steuern
Bank für
Berlin
BIC (S)
IBAN:

03 FEB 2017
EINGETRAGEN

Ihre Zeichen Ihre Nachricht Unsere Zeichen Telefon Datum
pl-mil/dl pl-mil/dl 030 / 96206019 01.02.2017

Per Einschreiben mit Rückschein! Für den Fall der Nichtabholung mit normaler Post zugestellt!

1. Mahnung wegen Zahlungsverzug

Sehr geehrter Gartenfreund Eitner, sehr geehrte Vorstandsmitglieder, bis zum gesetzten Termin, am 15.01.2017, konnten wir im Zahlungseingang leider nur einen Teil Ihrer finanziellen Verbindlichkeiten, gemäß der Ihnen zugegangenen Veranlagung feststellen. Mit dem noch ausstehenden Anteil in Höhe von 8.057,69 €

Ihr Mitgliedsverein befindet sich daher juristisch formuliert, seit dem 01.02.2017 im Zahlungsverzug!

Sie, bzw. Ihre Vorgänger, haben die Grundlagendokumente des Bezirksverbandes unterschrittlich anerkannt und wir müssen, gemäß unserem Auftrag der Delegiertenversammlung, auf deren Einhaltung durch jeden einzelnen Mitgliedsverein mit aller Konsequenz bestehen. Sie sollten sich bewusst sein, dass die Verweigerung von Zahlung der Verbindlichkeiten zum gesetzten Termin, im konkreten Fall, einen groben Verstoß gegen die Satzung des Bezirksverbandes darstellt und in der Folge unausweichlich existenzielle Gründe für das Fortbestehen der Mitgliedschaft des Kleingärtnervereins Falkenhöhe 1932 e.V. mit sich bringt. Es ist daher Ihre uneingeschränkte Pflicht für eine Situation zu sorgen, welche dem Verein die angekündigten Kontobelastungen ermöglicht.

Derzeit setzen sich unsere noch offenen Forderungen, gemäß der Ihnen mit Schreiben vom 18.10.2016 zugegangenen Veranlagung, wie folgt zusammen:

Beitragsanteil für den BV 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	1.446,90 €
Pachtzins für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	4.313,36 €
Grundsteuer für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	498,51 €
Straßenreinigung für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	1.640,93 €
Mahngebühren gemäß Finanzordnung des BV HSH, Punkt 4.2.7	157,99 €
Gesamt	8.057,69 €

Vorsitzender: Wolfgang Dittmann, stellv. Vorsitzender: Klaus Zimmer, Beisitzer für Rechts- u. Verbandsfragen: Claus Pilz, Gartenfachberater: Stefan Wüchli, Beisitzer für Öffentlichkeitsarbeit: Bernd Hempel, Schatzmeister: Dr. Joachim Herrmann, Schriftführer: Waltraud Haerdel
Telefon: 030-2899169 / 96206019 ** Fax: 030-96206018 ** Sprechzeiten: jeden Dienstag 13.00 bis 18.00 Uhr
Homepage: www.kleingaertner-bv-hsh.de / E-Mail: info@kleingaertner-bv-hsh.de

47



Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V.

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V.
Gartenstr. 19, 13053 Berlin

Vorsitzender des Kleingärtnervereins
Gartenfreund Bernd Eitner
Falkenhöhe 1932 e.V.
Hauptweg 149 / 150
13059 Berlin

Eingetragen in das Vereinsregister beim
AG Berlin-Charlottenburg: VR 10991 B

Steuern Nr.: 27638/50895
Bank für
Berlin
BIC
IBAN

Ihre Zeichen Ihre Nachricht Unsere Zeichen Telefon Datum
pl-mil/dl pl-mil/dl 030 / 96206019 16.01.2017

Per Einschreiben mit Rückschein! Für den Fall der Nichtabholung mit normaler Post zugestellt!

1. Mahnung wegen Zahlungsverzug

Sehr geehrter Gartenfreund Eitner, sehr geehrte Vorstandsmitglieder, leider konnten wir bis zum gesetzten Termin, am 15.01.2017, keinen Zahlungseingang Ihrer finanziellen Verbindlichkeiten, gemäß der Ihnen zugegangenen Veranlagung feststellen.

Ihr Mitgliedsverein befindet sich daher juristisch formuliert, seit dem 16.01.2017 im Zahlungsverzug!

Sie, bzw. Ihre Vorgänger, haben die Grundlagendokumente des Bezirksverbandes unterschrittlich anerkannt und wir müssen, gemäß unserem Auftrag der Delegiertenversammlung, auf deren Einhaltung durch jeden einzelnen Mitgliedsverein mit aller Konsequenz bestehen. Sie sollten sich bewusst sein, dass die Verweigerung von Zahlung der Verbindlichkeiten zum gesetzten Termin, im konkreten Fall, einen groben Verstoß gegen die Satzung des Bezirksverbandes darstellt und in der Folge unausweichlich existenzielle Gründe für das Fortbestehen der Mitgliedschaft des Kleingärtnervereins Falkenhöhe 1932 e.V. mit sich bringt. Es ist daher Ihre uneingeschränkte Pflicht für eine Situation zu sorgen, welche dem Verein die angekündigten Kontobelastungen ermöglicht.

Derzeit setzen sich unsere Forderungen, gemäß der Ihnen mit Schreiben vom 18.10.2016 zugegangenen Veranlagung, wie folgt zusammen:

Beitragsanteil für den BV 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	7.998,90 €
Pachtzins für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	23.845,53 €
Grundsteuer für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	2.755,92 €
Straßenreinigung für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017	8.905,72 €
Mahngebühren gemäß Finanzordnung des BV HSH, Punkt 4.2.7	870,17 €
Gesamt	44.376,19 €

Vorsitzender: Wolfgang Dittmann, stellv. Vorsitzender: Klaus Zimmer, Beisitzer für Rechts- u. Verbandsfragen: Claus Pilz, Gartenfachberater: Stefan Wüchli, Beisitzer für Öffentlichkeitsarbeit: Bernd Hempel, Schatzmeister: Dr. Joachim Herrmann, Schriftführer: Waltraud Haerdel
Telefon: 030-2899169 / 96206019 ** Fax: 030-96206018 ** Sprechzeiten: jeden Dienstag 13.00 bis 18.00 Uhr
Homepage: www.kleingaertner-bv-hsh.de / E-Mail: info@kleingaertner-bv-hsh.de

**Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.
Der Vorstand**

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoehel932@posteo.de

AGA Falkenhöhe 1932 e. V., Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Bezirksverband der Kleingärtner Hohenschönhausen
Gehrenseestraße 19

13053 Berlin

Berlin, 22.01.2017

Betreff: Kündigungsangelegenheit Parzelle 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Kündigungsangelegenheit Parzelle 5 sieht sich der Vorstand außer Stande, eine rechtliche Bewertung bei der Übertragung der Eigentumsverhältnisse bei diesem geplanten Pächterwechsel durchzuführen.

Begründung: Die Kündigung wurde zunächst durch die T mit Vollmacht durch die Pächterin verfolgt. Mittlerweile gibt es jedoch eine weitere Vollmacht, die von der Tochter für deren Tochter ausgestellt wurde. Weiterhin gibt es unterschiedliche Aussagen, welche Personen nun Nachpächter sein sollen. Aus unserem Bewerberpool sind dies Franke, aus dem Familienkreis wäre dies der

Der Vorstand wäre mit beiden Bewerbem einverstanden.

Wir bitten, auf Grund der schwierigen rechtlichen Situation, den Bezirksverband der Kleingärtner als Grundstücksverpächter eine abschließende Entscheidung zu fällen. Die relevanten Unterlagen fügen wir Ihnen bei.

Bitte teilen Sie uns mit, welcher Nachpächter ausgewählt wurde. Der Pachtvertrag wird dann wie üblich von uns vorbereitet.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Grunwald

B. Eitner (1. Vorsitzender) II
U. Grunwald (Beauftr. f. Mitgliederfragen)

AG Charlottenburg
13921 B

AM0

Betreff: Pächter: hsel Parzelle 1
Von: <info@kleingaertner-bv-hsh.de>
An: <vorstand-falkenhoehel932@posteo.de>
Datum: 26.01.2017 12:58

Sehr geehrte Damen und Herren des Vorstandes,

Ihr Schreiben vom 22.01.2017 haben wir erhalten.

Der Bezirksverband hat die Vergabe der Parzellen in die Hand der Vorstände der Vereine gegeben. Dieser Entscheidung mit bestem Wissen und Gewissen über die Vergabe der Parzellen. Herr Grunwald ist langjährig mit dieser Aufgabe betraut und sollte den Ablauf kennen.

Für weitere Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Ditzmann
Vorsitzender des
Bezirksverband der Kleingärtner
Berlin-Hohenschönhausen
Gehrenseestraße 19
13053 Berlin

TEL: 030-96 20 60 19
FAX: 030-96 20 60 18
E-Mail: info@kleingaertner-bv-hsh.de

AM



Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932“ e. V. Der Vorstand

Sprechzeiten: am 2. Samstag im Monat von 10.00 – 11.30 Uhr

KGA „Falkenhöhe 1932“ e. V. · Hauptweg 149/150 · 13059 Berlin
Telefon / Fax 938 17 47
kga-falkenhoehel932.de

Parz. 13: Was heißt kleingärtnerische Nutzung in Bezug auf Befahren/Parken auf dem Grundstück? Darf ich mit zwei Kleinstkindern übernachten? Ich nutze meinen Garten kleingärtnerisch.

Antwort Hr. Nünthel: dies ist nicht Gegenstand des B-Planes
Antwort Hr. Pilz: Auslegung ist bundesweit unterschiedlich (Ländersache); gegen gelegentliches Übernachten ist nichts einzuwenden; auch eine Nutzung (Herausziehen) von Frühjahr bis Herbst kann als gelegentlich ausgelegt werden; das Parken in Falkenhöhe ist eine besondere Situation

Antwort R. Janke: schon seit 20 Jahren wird in Falkenhöhe im Sommer von April bis Oktober übermachtet; das Gesetz kann sicher so ausgelegt werden, dass dies abgedeckt ist.

Parz. 14: **Frage:** wird das BkleingG angewandt oder nicht? Wenn ja, dann ist es schlecht für die derzeitige Nutzung, wenn mein dann ist Falkenhöhe keine Kleintartenanlage
Antwort: im Pachtvertrag stehen klar die Regeln des BkleingG.

Antwort R. Janke: wir können miteinander leben; es gibt viele Schattierungen; oder wir setzen was mit Brachialgewalt durch

Parz. 15: **Frage:** Was ist nun? Dauernutzung im Sommer, ich möchte nicht täglich 3h hin und her fahren; Abriss auf 24 m²?

Antwort R. Janke: jeder, BV / Vorstand, versucht das Beste für seine Mitglieder zu machen.

Antwort Hr. Pilz: BV ist nicht daran interessiert Gesetze mit Gewalt durchzusetzen

Parz. 16: **Frage:** die Interessengemeinschaft hat einiges herausgearbeitet; sie sagen uns wird es nicht treffen; was passiert, wenn Ihre Nachfolger nicht mehr so nett sind und das BkleingG voll umsetzen?

Antwort Hr. Nünthel: der B-Plan läuft weiter, auch bei personellen Veränderungen; wenn Falkenhöhe keine KGA mehr ist, gibt es keine Zusammenarbeit mit dem BA Lichtentgerg, sondern mit der Berliner Immobilienmanagement (BIM)

Parz. 17: **Frage:** Falkenhöhe würde dann ans Liegenschaftsamt übergehen
Antwort Nünthel: Bestätigung

Wie groß sind in Berlin Kleingärten? -> 200 bis 400 m² im Durchschnitt

Parz. 18: **Frage:** trotz SachenRBerG wurde Rückbau bei mir gefordert
Antwort Hr. Zimmer: in seiner Amtszeit gab es das nicht; es betrifft eventuell Nebenbauten; nur Abriss von Schuppen, Garagen, Ruinen, Einzelfallklärung zur Sprechstunde BV

Vorstand:
Jürgen Leber
IB
BI
Amtsgericht
Charlottenburg
13921 B

EINGEGANGEN
28.10.2016
04. NOV. 2016
Eried.

A12

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e. V.



Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen · Gehrenseestr. 19 · 13053 Berlin

KGA „Falkenhöhe 1932“ e.V.
Hauptweg 149/150
13059 Berlin

Geschäftsadresse:
Bezirksverband
der Kleingärtner
Berlin-Hohenschönhausen
Gehrenseestr. 19
13053 Berlin

Bank:
Berli
BIG: C
IBAN: 00

Ihre Zeichen: Ihre Nachricht: Unsere Zeichen: Datum: 18.10.2016
HER/bi 030 / 96206019

Nachfolgend teilen wir Ihnen die Veranlagung der Verwaltungsgebühren der Pacht, Grundsteuer und Straßenreinigungen 2017 mit. Nach Vorliegen der einzelnen Bescheide für 2017 von den Verpächtern beim Bezirksverband, können Korrekturen der Beträge erforderlich werden.
Kommunale Flächen

	gesamt / Jahr	Zahlungen	
		1. Halbj	2. Halbj
Verwaltungskostenbeitrag pro Parz 4,55 € /Monat	15.997,80 €	7.998,90 €	7.998,90 €
Pachtzins 133551 m ² x 0,3571 €	47.691,06 €	23.845,53 €	23.845,53 €
Grundsteuer gem. veranlagter Flächen und Feststellung	5.511,84 €	2.755,92 €	2.755,92 €
Straßenreinigungsentgeld gem. Rechnung durch die BSR	17.811,43 €	8.905,72 €	8.905,71 €
Jahresgesamtbetrag	87.012,13 €		

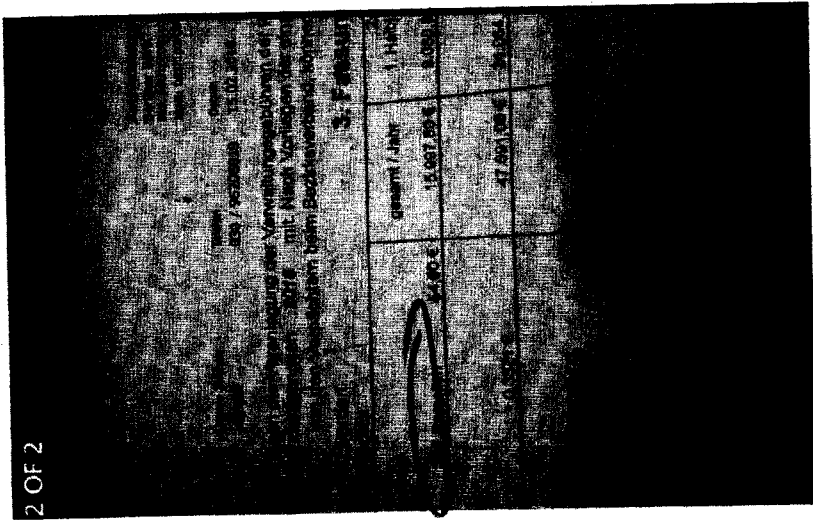
Mit freundlichen Grüßen
Zahlungstermine: 15.01.2017 15.06.2017
Bitte die Überweisungen entsprechend der Positionen einzeln vornehmen.

Bitte Überweisungsträger verwenden
Bei Onlinebanking analog wie Überweisungsträger
Dr. Joachim Herrmann
Schatzmeister

Vorsitzender: Wolfgang Dittmann, stell. Vorsitzender: Klaus Zimmer, Besitzer für Rechts- u. Verbandsfragen: Claus Pilz
Gartenfachberater: Steffen Wichthil, Besitzer für Öffentlichkeitsarbeit: Bernd Hempel,
Schatzmeister: Dr. Joachim Herrmann, Schriftführer: Waltraud Haensel
Sprechzeiten: jeden Dienstag 13.00 bis 18.00 Uhr
Telefon: 9289169 / 96206019 + Fax: 96206018

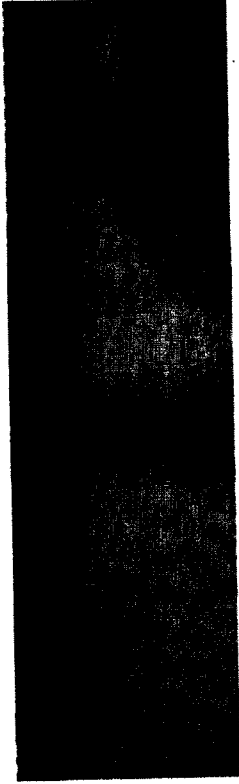
112

Anlage: Screenshot der Jahresrechnung 2016, ebenfalls mit der Berechnungsgrundlage 293 Parzellen, zu diesem Zeitpunkt tatsächlich verpachtet: 291 Parzellen



A14

Anlage: Screenshot Einladungsanschriften des BV vom 08.02.2017 adressiert nur an den Ehemann; die Ehefrau ist ebenfalls Pächterin



Gedächtnisprotokoll zum Gespräch beim BV der Kleingärtner am 05.10.2016

Anwesende BV: Hr. Dittmann, Hr. Zimmer, Hr. Dr. Herrmann, Hr. Hempel

Anwesende Vorstand Falkenhöhe 1932: Hr. Eitner, Hr. Duschinski, Fr. Freitag, Fr. Preußner, Fr. Neumann, Hr. Grunwald, Fr. Dr. Lerche

Hier bestätigen wir folgende Aussagen des BV in unserem Gespräch:

1. Auf die direkte Anfrage unseres Vorsitzenden hat die Gesprächsrunde des BV direkt und indirekt bestätigt, dass sie sich durchaus bewusst sind, dass Falkenhöhe 1932 nicht den Regeln des BKleingG entspricht.
2. Wir diskutierten ausgiebig über das vom BV eingeforderte Kündigungformular. Herr Dittmann beendete die Diskussion mit der Aussage, dass der BV das gesamte Kündigungs- und Neuverpachtungsprozedere inkl. der Auswahl der Neupächter (die derzeit uns zugestanden wird) an sich nehmen wird, wenn wir das Kündigungsformular nicht verwenden.

Berlin, den 20.02.2017

B. Eitner
(1. Vorsitzender)

J. Duschinski
(2. Vorsitzender)

M. Freitag
(1. Schatzmeisterin)

A. Neumann
(Schriftführerin)

K. Preußner
(2. Schatzmeisterin)

Dr. S. Lerche
(Gartenschlichterin)

H. Grunwald
(Verantw. f. Mitgliederfragen)

Anlage: Auszug aus der kleinen Anfrage KA 0031/VIll vom Januar 2017 sowie Auszug aus der Erwiderung des Vorstandes vom 01.02.2017

Auszug KA 0031/VIll

Antwort des Bezirksstadtrates zu Frage 9:

... Der im Sommer 2016 gewählte neue Vereinsvorstand ignoriert Einladungen des BV und nimmt nicht an den Beratungen des BV-Vorstandes teil, alle Aktionen erfolgen nur noch schriftlich. Ähnlich verhält es sich mit dem Kontakt des Vereins zum Bezirksamt. ...

Erwiderung unseres Vorstandes zu diesem Punkt:

„zu Frage 9:

Wir bedauern, dass der Bezirksstadtrat falsch informiert wurde und über die Beantwortung der kleinen Anfrage diese falschen Informationen weiter verbreitet worden sind: Keineswegs ignoriert der Vorstand Einladungen. Richtig ist:

- Der neue Vorstand wurde am 16.04.2016 gewählt. Bereits Ende April des Jahres nahmen **alle Delegierten unseres Vorstandes** an der Delegiertenversammlung des BV teil.
- für Anfang Juni wurde dann ein Gesprächstermin mit dem BV der Kleingärtner vereinbart. Dieser Zusammentreffen wurde vom **BV der Kleingärtner am Tag des Termins abgesagt**.
- Anfang Oktober nahm der **der gesamte Vorstand unserer Anlage** an einem Treffen in den Räumen des BV teil.
- Der Vorstandsvorsitzende hat seine Teilnahme an der erweiterten Vorstandssitzung **ordnungsgemäß abgesagt** und nicht etwa ignoriert. Ein Vertreter stand für diesen Termin nicht zur Verfügung.
- Wir haben bei Abgeordneten/BA nach Gesprächsterminen nachgesucht. Für Ende Februar ist ein solcher mit der BStRin Fr. Monteiro vereinbart.

Wir möchten bitten, dass diese Falschinformationen richtig gestellt werden.“

Gedächtnisprotokoll zum Gespräch beim BV der Kleingärtner am 05.10.2016

Anwesende BV: Hr. Dittmann, Hr. Zimmer, Hr. Dr. Herrmann, Hr. Hempel

Anwesende Vorstand Falkenhöhe 1932: Hr. Eitner, Hr. Duschinski, Fr. Freitag, Fr. Preußner, Fr. Neumann, Hr. Grunwald, Fr. Dr. Lerche

Hier bestätigen wir folgende Aussagen des BV in unserem Gespräch:

1. Auf die direkte Anfrage unseres Vorsitzenden hat die Gesprächsrunde des BV direkt und indirekt bestätigt, dass sie sich durchaus bewusst sind, dass Falkenhöhe 1932 nicht den Regeln des BKleingG entspricht.
2. Wir diskutierten ausgiebig über das vom BV eingeforderte Kündigungformular. Herr Dittmann beendete die Diskussion mit der Aussage, dass der BV das gesamte Kündigungs- und Neuverpachtungsprozedere inkl. der Auswahl der Neupächter (die derzeit uns zugestanden wird) an sich nehmen wird, wenn wir das Kündigungsformular nicht verwenden.

Berlin, den 20.02.2017

B. Eitner
(1. Vorsitzender)

J. Duschinski
(2. Vorsitzender)

M. Freitag
(1. Schatzmeisterin)

A. Neumann
(Schriftführerin)

K. Preußner
(2. Schatzmeisterin)

Dr. S. Lerche
(Gartenschlichterin)

H. Grunwald
(Verantw. f. Mitgliederfragen)

A17 212

2

- 3. Der auf dem Verwahrkonto des Rechtsanwalts hinterlegte Betrag in Höhe von 7.000,00 EUR steht endgültig dem Kläger zu. Die Beklagten weisen Herrn Rechtsanwalt an, diesen Betrag an den Kläger auszuführen.
- 4. Mit der Erfüllung dieses Vergleiches sind sämtliche wechselseitigen Ansprüche der Parteien bezüglich der in Ziffer 1 dieses Vergleiches genannten Parzelle, ob bekannt oder unbekannt, egal aus welchem Rechtsgrund, abgegolten.
- 5. Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleiches werden gegeneinander aufgehoben.

Foerstner
Richterin am Amtsgericht

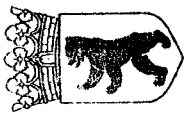


Ausgefertigt
Berlin, 14.07.2015

Justizbeschäftigte

A17 112

Ausfertigung



Amtsgericht Wedding

Beschluss

Geschäftsnummer: 13 C 107/15 13.07.2015

In dem Rechtsstreit

des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e. V.



Klägers,

gegen



Hormosan

Beklagte,

wird gem. § 278 Abs. 6 ZPO festgestellt, dass zwischen den Parteien durch Schriftsatz der Beklagtenvertreter vom 29.06.2015 und des Klägervertreter vom 08.07.2015 ein Vergleich mit folgendem Inhalt zustande gekommen ist:

- Die Beklagten geben an den Kläger die Parzelle ^{105/10} der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932“ e. V., Hauptweg 149/150, 13059 Berlin, beräumt von sämtlichen beweglichen Sache: bis zum 31.10.2015 heraus
- Sämtliche auf der Parzelle befindlichen Gebäude, baulichen Anlagen, Aufbauten, Außenanlagen und Anpflanzungen verbleiben auf der Parzelle und müssen von den Beklagten nicht beseitigt werden.

AM 8 214

AM 8 114

Bezirksverband Hohenschönhausen

Unterschrift 1. Schlichter

BEZIRK:

42.11.2012

A18 314

Bezirksverband Koblenzshausen

A18 414

Bezirksverband Koblenzshausen

Prot

Sci

We

We

We

We

We

U D

B

Unt

Bez

Prot

Prot

Pro

Prot

Bei

Du

der

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

über

iter mit einer Frist
beim Bezirksverband
verbindlich anerkannt.
unterlagen, Anträge
assessurmeldanlage,
en übernehmenden
tung enthalten und
n und übernehme-
artendekoration u. ä.
fernt werden.
ven sich der abgebende
ständige.
Schäden bekannt
nicht festgestellt
anspruch und nach
Dieser Betrag muss

A19 112

Gedächtnisprotokoll:

- Beteiligte:** Uwe Grunwald (Vorstand Falkenhöhe 1932)
- Inge Klein (Kommission Falkenhöhe 1932)
- Dr. Sandra Lerche (Vorstand Falkenhöhe 1932)
- Klaus Zimmer (BV Kleingärtner Hohenschönhausen)
- Dr. Joachim Herrmann (BV Kleingärtner Hohenschönhausen)

Datum: 02.08.2016

Ort: Geschäftsräume BV, Gehrenseestraße

Herangehensweise bei Abrissverfügungen nach Wertermittlung durch Schätzung nach den Richtlinien des Landesverbandes zum finanziellen Vorteil des BV

Wir nahmen einen Termin zum Grundstück, das von dem Rechtsstreit zum Aktenzeichen 13 C 107/15 betroffen war, mit dem BV wahr. Nach Übernahme der Parzelle hatte der BV ein Wertermittlungsprotokoll erstellen lassen. Verschiedene Gebäude, Bäume und ein Anbau am Haus waren auf Abriss geschätzt. Die Abrissarbeiten wurden vom Vorstand Falkenhöhe 1932 (Hr. Grunwald) koordiniert, jedoch die Gelder vom BV verwaltet und Rechnungen bezahlt. Hier wurden die Gelder genutzt, die durch den o. g. Vergleich - vormals von der Vorpächterin für den Abriss des Schuppens eingezahlt - dem BV zufließen.

Herr Grunwald berichtete, über den Fortschritt der Arbeiten und es wurden weitere notwendige Maßnahmen erläutert und vorgeschlagen.

- Da das von den Nebengebäuden teilweise das Fundament nicht entfernt werden konnte und eine Gefährdung der umstehenden Gebäude durch weiteres Auffahren schweren Gerätes drohte, einigte man sich darauf, dass diese Arbeiten abgeschlossen werden könnten.
- Noch nicht realisiert waren die lt. Wertermittlung aufgeführten Arbeiten im Außenbereich (Bäume im vorderen und hinteren Teil des Gartens sowie links neben dem Haus).
- Zum Abriss des auf dem Lageplan der Wertermittlung unter B aufgeführten Anbaus wurden folgende Hinweise gegeben:
 - > mögliche Gefährdung des gesamten Daches
 - > Wertverlust (Entfernung Außenwand), schlechte Neuverpackung
 - > immer wieder bei Rückbauforderungen angewandt: ein Baukörper kann im Gesamten stehen bleiben
- Von den Geldern, die lt. Urteil dem BV von der Vorpächterin zufließen und die für den Abriss des Schuppens eingezahlt worden war, waren noch 1.200 Euro nach Abrechnung der bereits gezahlten Rechnungen für den Abriss übrig.
- Nach der finanziellen Lagedarstellung und der Mitteilung, dass das Geld aus dem Urteil noch für die Entfernung des Aufwuchses reiche, wurde vom BV auf einen weiteren Abriss des Anbaus verzichtet.

A19 212

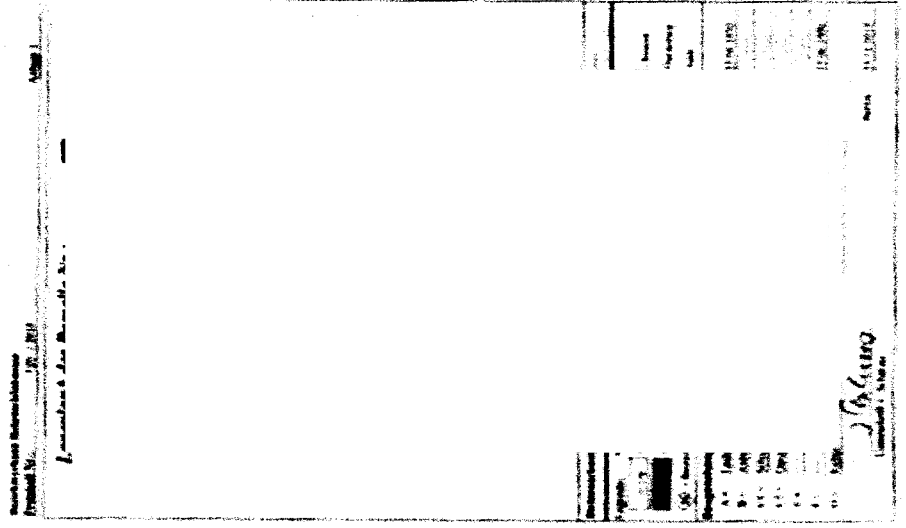
- Herr Grunwald schlug eine Nachpächterin vor (Zustimmung unseres Vorstandes lag bereits vor).
- Diesem Vorschlag wurde vom BV zugestimmt.

Berlin, den 20.02.2017

Inge Klein
(Baukommission)

Dr. Sandra Lerche
(Gartenfachberatung)

Uwe Grunwald
(Beauftr. f. Mitgliederfragen)



Anlage 18

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. Der Vorstand

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoeh1932@posteo.de

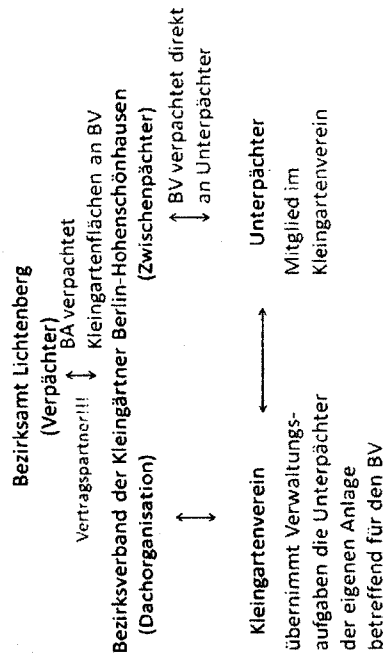
KGA Falkenhöhe 1932 e. V., Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Büro der Bezirksverordnetenversammlung
Lichtenberg
Möllendorffstraße 6
10367 Berlin

Berlin, 10.05.2017

Beschwerde zum Thema: „Kontrolle des Vertragspartners des Bezirksamtes Hohenschönhausen“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wolff,

der Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen (BV) ist Vertragspartner des Bezirksamtes Hohenschönhausen. Das Bezirksamt (BA) verpachtet alle Kleingartenflächen im Ortsteil Hohenschönhausen an den BV. Der BV ist somit Zwischenpächter. Der BV verpachtet die Einzelparzellen an die Unterpächter (Kleingärtner), die wiederum Mitglied in den Kleingartenvereinen sind. Die einzelnen Kleingartenvereine übernehmen für den BV Verwaltungsaufgaben bezüglich der in ihren Anlagen befindlichen Pächter.



Ein Kurzabriss der Geschehnisse bis April 2017 enthält der angefügte Artikel, der in der Zeitschrift das Grundstück, April 2017 (<https://www.vdgn.de/vdgn-journal/2017/vdgn->

Journal-4-2017/beitrag/vertrauen-erschuettert/) erschienen ist. Was danach weiter geschah ist unserem Schreiben an den Rechtsanwalt des Bezirksverbandes der Kleingärtner vom 10.05.2017 zu entnehmen. Wegen der Vorkommnisse auf der Delegiertenversammlung ist vom Vorstand der Anlage Falkenhöhe 1932 eine Strafanzeige gegen Herrn Dittmann, dem Vorsitzenden des Bezirksverbandes der Kleingärtner Hohenschönhausen erstattet worden.

Wir bitten um Unterstützung, damit der Vertragspartner (BA) auf den BV Einfluss nimmt. Das undemokratische Gebaren in der Vereinsführung des jetzigen Vorstandes des BV sowie dessen Umgang mit berechtigter Kritik ist mittlerweile öffentlich bekannt. Diese Arbeitsweise des BV ist untragbar und darf daher vom BA nicht toleriert werden.

Mit freundlichen Grüßen

B. Eitner
1. Vorsitzender

<https://www.vdgn.de/vdgn-journal/2017/vdgn-journal-4-2017/beitrag/vertrauen-erschuettert/>

Heft 4-2017



Vertrauen erschüttert

Berlin-Hohenschönhausen: Kleingärtner-Protest gegen Benachteiligung

Folgender Brief, unterzeichnet vom Vorstand des Kleingartenvereines Falkenhöhe 1932 e. V., erreichte kürzlich den VdGN:

Der jetzige Vorstand der Anlage Falkenhöhe 1932 übernahm die Amtsgeschäfte im April 2016. Zuvor war der vorherige Vorstand zurückgetreten. Dies erfolgte im Zusammenhang mit Protesten eines Teils unserer Mitglieder gegen die Ziele des Bezirksamtes Lichtenberg, unsere Anlage als Dauerkleingartenanlage zu überplanen. Seit 1990 werden wir als Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geführt. Die Unterverpachtung der Flächen liegt in der Zuständigkeit des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e. V. (BV).

Seit dem Beginn der Zusammenarbeit mit dem BV gab es Probleme. Wir waren wohl die ersten, die Vorgaben des BV auf ihre Richtigkeit und Auswirkung auf unseren Verein und die Mitglieder hinterfragten. Der erste Konflikt entzündete sich an dem Kündigungsf formular des BV (s. Beitrag „Mit List und Tücke“, Das Grundstück Heft 1-2017, S. 18). Die Anwendung der Kündigungsrichtlinie des BV wird den Mitgliedsvereinen durch die „Vereinbarung zur Organisation der Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand des Bezirksverbandes der Kleingärtner und den Vorständen der beigetretenen Kleingartenvereine des Stadtbezirks Berlin-Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen)“ vorgegeben. Diese Vereinbarung wurde sogar in der Satzung des BV verankert. Diese Vereinbarung ist in weiteren Punkten hochbrisant. Damit werden der BV übervor- und die Mitgliedsvereine schwerwiegend benachteiligt. Angeblich wäre es z. B. rechtmäßig, Schulden von Pächtern für durchlaufende Gelder wie Pacht, Straßenreimung, Grundsteuer und Wohnlaubenentgelt aus dem Vereinsvermögen der Mitgliedsvereine an den BV zu überweisen. Stellvertretend für den Pächter muß der Kleingartenverein die Zahlungsverpflichtung aus den Unterverpachtungsverträgen übernehmen. Der Verein ist jedoch nicht zahlungspflichtig.

Laut Vereinbarung muß der Kleingartenverein zusätzlich die personelle, finanzielle und rechtliche Verantwortung eines gerichtlichen Mahnverfahrens für die durchlaufenden Gelder

übernehmen. Wer diesem Passus der Vereinbarung vertraut und einen entsprechenden Mahnbescheid beantragt, könnte möglicherweise eine böse Überraschung erleben. Der BV und nicht der Mitgliedsverein ist der Zahlungsempfänger der durchlaufenden Gelder. Mit welcher rechtlichen Grundlage soll ein Nichtzahlungsempfänger (Mitgliedsverein) diese Geldmittel gerichtlich einreiben dürfen/müssen? Da uns verschiedene Passagen der Vereinbarung als rechtlich sehr fragwürdig erschienen und der BV nicht kompromißbereit war, begutachtete ein Vertrauensanwalt des VdGN die Vereinbarung. Auf seine Empfehlung monierten wir diese in den o. g. Teilen beim BV. Trotzdem bestand der BV auf die strikte Einhaltung aller Bestandteile der Vereinbarung.

Die Fronten waren verhärtet. Im Februar 2017 sahen wir uns daher zum zweiten Mal gezwungen, eine Beschwerde bezüglich des BV beim Verpächter (Bezirksamt Lichtenberg) einzureichen.

Leider sieht man beim Bezirksamt (noch?) keinen Handlungsbedarf: „Bei den angesprochenen Problemen und der offensichtlich unterschiedlichen Auffassung ... handelt es sich um zivilrechtliche Angelegenheiten, in die das Bezirksamt nicht eingreifen kann.“ (Schreiben Bezirksstadtrat Wilfried Nünthel, 27. Februar 2017). Der BV hat sich zur Beschwerde bisher nicht geäußert. Dafür meldete sich bei uns dessen Rechtsanwalt. Er forderte uns auf, aus dem BV auszutreten. Sollte kein entsprechendes Mitgliedsvotum vorgelegt werden, wird das Ausschlußverfahren gegen uns eingeleitet. Das wundert uns nicht. Haben wir in unserer Beschwerde den Rücktritt des geschäftsführenden Vorstandes gefordert. Aufgrund der Vielzahl der beweisbaren Vorfälle haben wir entsprechende Anträge auf der Delegiertenkonferenz angekündigt.

Mittlerweile haben wir uns auch an die Bezirksverordnetenversammlung des Berliner Bezirks gewandt. Der Vorsitzende des Ausschusses für Eingaben/Beschwerden, Umwelt und Gesundheit Fritz Wolff (SPD) hat sich der Angelegenheit angenommen.

Wir hoffen sehr, daß der Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen nun bereit sein wird, die konkreten Probleme zu beheben. Ein Ausschluß unseres Vereins wegen der „Nichteinhaltung“ der Vereinbarung zur Zusammenarbeit wird das Vertrauen unserer und auch anderer Mitglieder bzw. Mitgliedsvereine in die Arbeit des BV weiter erschüttern.

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. Der Vorstand

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoeh1932@posteo.de

AGA Falkenhöhe 1932 e. V., Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
RA Eschenbach

per Mail/Fax

Berlin, 10.05.2017

Schreiben Ihrer Mandanten vom 02.05.2017

Sehr geehrter Herr Eschenbach,

wir können nicht so tun, als hätte die sogenannte „Delegiertenversammlung“ nicht stattgefunden. Um wieder in einen persönlichen Gesprächsdialog mit dem BV zu treten, muss der BV zwingend mit folgenden Maßnahmen erst wieder eine Gesprächsgrundlage schaffen:

1. Übersendung dieses Schreibens an alle Delegierten der Mitgliedsvereine zur Kenntnisnahme,
2. Widerruf und die Richtig-/Klarstellung nachfolgend in Teil A genannten Passagen gegenüber allen Delegierten der Mitgliedsvereine sowohl schriftlich, als auch mündlich (Wiederholung der Delegiertenversammlung),
3. schriftliche Unterlassungserklärung des BV gegenüber uns, die in Teil A genannten, falschen/lückenhaften/unterstellenden Darstellungen nochmals zu wiederholen,
4. vollumfängliche, schriftliche Stellungnahme zu unserer Beschwerde vom Februar 2017,
5. zeitnahe Wiederholung der Delegiertenversammlung unter Wahrung der vereins- und satzungrechtlichen Gegebenheiten, mit Abstimmung unserer ordnungsgemäßen und fristgerecht eingereichten Mitgliedsanträge,
6. Übersendung aller von uns angeforderten Unterlagen.

Teil A: Richtig-/Klarstellungen

Die vom BV auf der Delegiertenversammlung falschen/unklaren/unterstellenden Aussagen werden wie folgt korrigiert:

a) Meldung säumiger Pächter

Die Behauptung des Vorsitzenden des BV Herr Dittmann, der Verein Falkenhöhe 1932 habe bis zum Zeitpunkt der Delegiertenversammlung niemals Schuldner aus dem Mitgliedsverein dem BV namentlich bekannt gemacht, ist falsch.

Richtig ist: Der Vorstand Falkenhöhe 1932 hatte zu diesem Zeitpunkt insgesamt 3 Meldungen per E-Mail (10.02., 31.03., und 22.04.) als Excel-Datei im darin enthaltenen Tabellenblatt „säumige Zahler“ getätigt.

b) Kündigung der „Vereinbarung zur Organisation der Zusammenarbeit ...“

Die Behauptung des Vorsitzenden des BV Herr Dittmann, es würde von der Anlage Falkenhöhe 1932 ausschließlich eine Kündigung in obigem Fall vorliegen, ist falsch. Dies vermittelt vorsätzlich einen unrichtigen Eindruck der derzeitigen Situation.

Richtig ist: Der Vorstand Falkenhöhe 1932 hat mit Schreiben vom 14.12.2016 unter dem Betreff: „Sofortige Kündigung der Vereinbarung...“ dem BV mitgeteilt, dass die Zustimmung des ehemaligen 1. Vorsitzenden aus dem Jahr 2005 nicht nach der Regelung der Vereinbarung (Punkt 7.1) erfolgte und somit nichtig ist.

- Der BV reagierte darauf mit einem Schreiben vom 15.12.2016 wie folgt: „Mit o. g. Datum erreichte uns ein Schreiben, in dem Sie die sofortige Kündigung der Vereinbarung ... vom 29.09.2005, aus Gründen, welche für uns derzeit nicht nachvollziehbar sind, zu kündigen beabsichtigten.“ und weiter: „dass wir Ihre Kündigung der „Vereinbarung ...“ solange nicht zur Kenntnis nehmen, ...“
Somit wurde die Kündigung vom BV nicht akzeptiert.
 - Mit Schreiben vom 13.01.2017 versicherte unser Vorstand dem BV gegenüber die weitere Zusammenarbeit, beschränkt in der Vereinbarung jedoch auf die Punkte, die rechtlich unproblematisch sind: „Natürlich werden wir, bis zur endgültigen Klärung, was aus Falkenhöhe 1932 einmal werden wird, mit Ihnen zusammenarbeiten und Sie in der Verwaltung unterstützen. Allerdings darf es abweichend zur jetzigen Situation nicht mehr so sein, dass die Verwaltungsarbeit, die wir Ihnen abnehmen, fast ausschließlich zu finanziellen und rechtlichen Lasten unseres Vereins geführt wird. Wir hatten diesbezüglich bereits die Vereinbarung zwischen Ihnen und den Vorständen angesprochen.“
- #### c) Umgang Vorstand mit Vereinsmitgliedern
- Folgende Unterstellung des Vorsitzenden des BV Herr Dittmann, die aus (angegebenen?) Aussagen von Pächtern aus dem Kleingartenverein Falkenhöhe 1932 e. V. resultierten, sind falsch: a) der Vorstand Falkenhöhe 1932 würde Kleingärtner unter Druck setzen, indem Autos zerkratzt und Steine in Gärten geworfen werden und b) Pächter haben Angst davor, gegen Beschlussvorlagen des Vorstandes zu stimmen, da sie Repressalien des Vorstandes fürchten.

Richtig ist: Keine Person des Vorstandes hat eine der oben genannten Aktionen durchgeführt, jemandem gegenüber angedeutet, dies durchführen zu wollen, jemanden animiert solche Aktionen durchzuführen oder durchführen zu wollen. Im Gegenteil: Der Vorstand ist an einer Zusammenarbeit und Mitsprache aller Mitglieder gelegen. Aus diesem Grund wurden Informationsveranstaltungen durchgeführt, aber auch Vereinsmitglieder, die sich gegen das Vorgehen des Vorstandes aussprechen, zu Gesprächen eingeladen. Diese Gespräche haben sachlich und in einer ruhigen Atmosphäre stattgefunden.

d) Selbstständigkeit in der Arbeit

Die Aussage, der Vorstand der Anlage Falkenhöhe 1932 laufe nur einer Person hinterher, ist falsch.

Richtig ist: Die Arbeit des Vorstandes wird von allen Vorstandsmitgliedern gemeinsam getragen. Es gibt keine Alleingänge, deswegen wurde auch das 4-Augen-Prinzip eingeführt. Alle Aktionen werden zudem vom Gesamtvorstand abgestimmt.

e) Gesprächsbereitschaft/Erscheinen zu Terminen

Es ist vorsätzlich falsch zu behaupten, dass der Vorstand Falkenhöhe 1932 kategorisch Gesprächstermine ablehnt oder Terminen unentschuldigtdig fernbleibt.

Richtig ist: Der erste Gesprächstermin zwischen BV und Vorstand Falkenhöhe 1932 ist AM TAG DES TERMINS VON SEITEN DES BV ABGESAGT WORDEN. Ein Ersatztermin ist unter Beteiligung aller Vorstandsmitglieder unserer Anlage in den Räumen des BV durchgeführt worden. Derzeit sind direkte Gespräche ohne Begleitung von Mediatoren ausgeschlossen, da der BV einem Rechtsanwalt ein Mandat zur Vertretung gegenüber uns erteilt hat und nach den Vorfällen auf der Delegiertenversammlung keine Gesprächsgrundlage besteht. Dass der Vorsitzende Herr Eitner zu den Sitzungen des erweiterten Vorstandes nicht erscheint, wurde dem BV erläutert. Dies begründet sich durch das 4-Augen-Prinzip, dem sich auch der Vorsitzende unterwirft und in der derzeitigen angespannten Situation auch angemessen ist.

f) B-Planverfahren

Die Aussage des Vorsitzenden des BV, Herr Dittmann, der Vorstand spräche sich gegen das eingeleitete B-Planverfahren aus, ist vorsätzlich falsch getätigt worden. Richtig ist: Herr Dittmann lagen zu dem Zeitpunkt dieser Äußerung Unterlagen vor – aus denen er in der Delegiertenversammlung unzulässigerweise gekürzt zitierte – die genau das Gegenteil beweisen. Dabei handelte es sich um das Schreiben des Vorstandes an die BVV vom 02.04.2017, wo ausdrücklich darum gebeten wurde, das B-Planverfahren mit geänderter Zielsetzung zur dauerhaften Sicherung unserer Anlage weiter fortzuführen.

g) Interessenvertretung Vorstand

Es ist vorsätzlich falsch zu behaupten, der Vorstand würde nur im eigenen Interesse handeln.

Richtig ist: Dem BV lagen zum Zeitpunkt der Äußerung Unterlagen vor, die genau das Gegenteil beweisen. Wie in der Delegiertenversammlung vorgebracht, soll eine sozial verträglich gestaltete Zukunft aller Nutzergruppen in unserer Anlage erreicht werden.

h) Rechtmäßigkeit der eingereichten Mitgliedsanträge/Beschränkung der Zuständigkeit

Der BV behauptete zunächst falsch, Falkenhöhe 1932 hätte die Anträge zur Delegiertenversammlung nicht fristgerecht eingereicht. Erst nach Protest unsererseits ist die Aussage abgeschwächt worden.

Zur Klar- und Richtigstellung: Die von uns eingereichten Anträge zur Delegiertenversammlung waren satzungs- und fristgerecht, sowie nachweisbar beim BV eingegangen (Fax und E-Mail, 07.04.2017).

i) Zuständigkeit unserer Schriftführerin

Der BV behauptet fälschlicherweise unsere Schriftführerin würde Schriftwechsel eigenverantwortlich (Alleinvertretungsrecht) durchführen.

Richtig ist: Es liegt im Ermessen des Vorstandes die Schriftführerin mit der Übersendung von Mitteilungen, Informationen etc. zu betrauen. Da dies immer mit dem **Gesamtvorstand** abgestimmt ist, sie damit im Auftrag handelt und auch so unterschreibt, kann von Alleinvertretung keine Rede sein.

Teil B: Wiederholung der Delegiertenversammlung

Aus demokratischer Sicht war die Delegiertenversammlung eine Farce. Die Durchführung entspricht nicht den Grundsätzen der Satzung und des Vereinsrechts. Alle nachfolgend aufgeführten Punkte (außer Punkte 1 und 2), sind zu einem Zeitpunkt der Delegiertenversammlung angesprochen/aufgegriffen worden:

1. Vom Vorstand Falkenhöhe 1932 wurde beim Landesverband der Gartenfreunde Berlin um einen unabhängigen Beobachter gebeten. Dies wurde vom BV als Antrag gewertet. Diesen „Antrag“ lehnte der BV einen Tag vor der Delegiertenversammlung wie folgt ab: „Ihre Anfrage zur Zulassung eines so genannten unabhängigen Beobachters muss abschlägig beschieden werden.“ und „Die Mitgliederversammlung ist eine interne Versammlung Außenstehende haben keinen Anspruch auf Teilnahme.“ (Schreiben BV an den Vorstand Falkenhöhe 1932)
Wir halten dagegen:
 - a) „Nichtmitgliedern kann als Gästen die Anwesenheit an einer Mitgliederversammlung gestattet werden. Diese Gestattung kann auch in der Satzung geregelt werden. Enthält die Satzung keine entsprechende Regelung, trifft die Mitgliederversammlung durch Beschluss die Entscheidung § 32 Abs. 1 BGB.“ Quelle:

<http://www.vibss.de/vereinsmanagement/recht/mitgliederversammlung/teilnahme-von-gaesten-an-der-mitgliederversammlung/>

b) Tagesordnung der Delegiertenversammlung 22.04.2017 Punkt 1: „Eröffnung –

Begrüßung der Delegierten und Gäste“

- **Der Vorstand BV hatte kein Recht ohne Anhörung der Delegierten eine Entscheidung über einen unabhängigen Beobachter zu fällen, besonders dann nicht, wenn es sich um eine Person aus der Dachorganisation handelt.**
- **Der BV hat kein Recht einem Mitgliedsverein Gäste abzuerkennen, wenn er selbst Gäste einlädt.**
- 2. Es ist zu klären, ob an der Delegiertenversammlung tatsächlich ein oder mehrere Gäste teilnehmen.
- **Die Teilnahme von geladenen Gästen hätte bekanntgemacht werden müssen.**
- **Über die Teilnahme von geladenen Gästen hätten die Delegierten abstimmen müssen (s.o.).**
- 3. Der Vorstand BV hat durch häufiges und auch vorsätzliches Aufzählen von Unwahrheiten oder lückenhafte Aussagen geschafft, unseren Vorstand zu diskreditieren. Damit wurde die Grundlage dafür gelegt, dass Mitgliedsanträge, die enorme Brisanz für alle Mitgliedsvereine haben, unter den Tisch fallen gelassen werden konnten.
- Jeder Delegierte, jeder Vorstand eines Mitgliedsvereins muss die Rechte seiner Mitglieder und seines Vereins vertreten und wahren. Dazu wurde er von den Mitgliedern berufen. Tut er dies nicht und sieht er bewusst über nachteilige Regelungen zu Ungunsten der Mitglieder/Vereine hinweg, steht die Haftungfrage im Raum.
- Die von in den Anträgen aufgeworfenen Fragen sind von grundlegender Bedeutung für jeden Mitgliedsverein und für jeden Delegierten.
- **Alle Anträge des Vorstandes Falkenhöhe 1932 müssen von den Delegierten begutachtet und abgewogen werden. Tun sie es nicht, ignorieren sie vorsätzlich, das Vorhandensein von Problemen.**
- 4. Der Vorstand Falkenhöhe 1932 hat seine Mitgliedsanträge satzungs- und fristgerecht eingereicht. Damit müssen diese zur Abstimmung gebracht werden. Unschädlich, jedoch völlig inakzeptabel, ist dabei, dass der BV diese Anträge an die Mitgliedsvereine nicht weiterleitete und diese den Delegierten komplett vorenthielt, indem er diese aus den Postfächern entfernte.
- **Alle Mitgliedsanträge müssen den Delegierten vollständig zugänglich gemacht und abgestimmt werden, da sie ordnungsgemäß eingereicht wurden.**
- 5. Es ist ein demokratisches Debakel, einem Vorstand das Vertrauen auszusprechen, der den Delegierten der Mitgliedsvereine um die Kenntnis der Anträge zur Delegiertenversammlung gebracht hat. Ein Vorstand der an die Postfächer der Mitgliedsvereine geht und rechtmäßig eingereichte Mitgliedsanträge herausnimmt,

um sie zu verheimlichen, ist untragbar. Ebenso ein Vorstand der vorsätzlich lügt oder aus Unwissenheit falsche Angaben macht.

→ **Einem Vorstand, der ordnungsgemäße Mitgliedsanträge verheimlicht, kann kein Vertrauen entgegengebracht werden.**

6. Der Antrag zur Aussetzung und Neufassung der „Vereinbarung zur Organisation der Zusammenarbeit ...“ ist kein Antrag auf Satzungsänderung. Insofern ist er rechtmäßig eingereicht. In der Satzung ist nur formuliert, dass die Vereinbarung in der gültigen Fassung anerkannt werden muss. Durch Beschluss zur Aufhebung und Neufassung der Vereinbarung wäre die jetzige Vereinbarung ungültig. Das bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass dadurch die Satzung geändert werden muss. Es muss nur eine neue gültige Vereinbarung erstellt werden. Dazu sieht die Vereinbarung in 7.2 vor: „*Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarungen bedürfen der Schriftform*“. Es ist nicht formuliert, dass dazu eine Änderung der Satzung notwendig ist, was auch widersinnig wäre.

→ **Der Antrag zur Aussetzung und Neufassung der Vereinbarung ist kein Antrag, der die Satzung berührt. Er ist damit fristgerecht eingereicht worden.**

7. Der Vorstand BV kann nicht bestimmen, welche Punkte die Delegiertenversammlung abstimmen darf und welche nicht. Die Delegiertenversammlung ist lt. Satzung das höchste Organ des Bezirksverbandes und insofern in allen Fragen abstimmungsberechtigt. Eine Beschneidung der Rechte ist unzulässig.

→ **Die Delegiertenversammlung ist das höchste Organ des BV. Sie ist in allen Fragen abstimmungsberechtigt.**

8. Der Vorstand der Anlage Falkenhöhe 1932 ist rechtmäßig gewählt. Laut Satzung vertritt er den Verein im Rechtsverkehr. Niemand kann von den Delegierten eines Vereins verlangen, dass sie vor Einreichung von Mitgliedsanträgen zur Delegiertenversammlung ein entsprechendes Votum der Vereinsmitglieder vorlegen. Dies ist ein unzulässiger Eingriff, um eine Abstimmung zu blockieren.

→ **Der Vorstand Falkenhöhe 1932 vertritt den Verein im Rechtsverkehr. Die Delegierten sind von der Mitgliedsversammlung des Vereins bestimmt. Die eingereichten Anträge sind daher zulässig.**

9. Der Geschäftsbericht des Vorsitzenden des BV hat sachlich richtig und auch frei von Anschuldigungen nach Hören-Sagen zu sein. Die Art und Weise, wie über den Vorstand der Anlage Falkenhöhe 1932 berichtet wurde, entspricht dem Gegenteil. Daher enthält er umfangreiche Fehler, die korrigiert werden müssen.

→ **Es ist ein neuer Geschäftsbericht vorzulegen, der ausschließlich wahrheitsgemäße Angaben enthält.**

Teil C: Übersendung von Unterlagen/Umgang Schriftwechsel/Bearbeitung

Hiermit fordern wir den BV zum wiederholten Male auf, uns folgende Unterlagen zuzusenden:

1. Unterlagen zum Beitritt (Beschluss Ihres Vereins) unseres Vereins in Ihren Verein (insofern verweisen wir auf Ihre Satzung § 5 (4))
2. Gründungssatzung Ihres Vereins
3. Verfahrensweisung zur Beantragung der Finanzmittel
4. Schlichtungsordnung

Zudem erbitten wir zusätzlich:

- eine Liste mit den Namen und Adressen aller Delegierten des BV. Die Erfahrung der letzten Monate und der Delegiertenversammlung hat gelehrt, dass man dem jetzigen Vorstand nicht darin trauen kann. Informationen von unserem Vorstand an die anderen Vorstände über die Postfächer der Vereine im BV erreichen die Kleingartenanlagen u. U. nicht,
- die Mitteilung, ob Gäste zur Delegiertenversammlung anwesend waren oder nicht. Wenn ja, welche waren das?
- die Ordnung zur Durchführung der Delegiertenversammlung,
- die Entgeltordnung.

Wir setzen hiermit eine Frist zur Bearbeitung wie folgt:

- Seite 1 dieses Schreibens Punkt 1 – 3: bis zum 26.05.2017
- Seite 1, Punkt 6, bzw. S. 7, Teil C: bis zum 26.05.2017
- Seite 1, Punkt 4: bis zum 31.05.2017
- Seite 1, Punkt 5: bis Ende Juli 2017

An folgenden Terminen gibt es in unserem Verein bereits Veranstaltungen 02.06., 10.06., 01.07., 07. – 09.07.2017. Wir erwarten, dass der Ersatztermin für die Delegiertenversammlung zu einem anderen Zeitpunkt terminiert wird.

Wir erwarten eine fristgerechte Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

B. Eitner
1. Vorsitzender

J. Duschinski
2. Vorsitzender

M. Freitag
1. Schatzmeisterin

K. Preußner
2. Schatzmeisterin

U. Grunwald
Beauftr. f. Mitgliederfragen

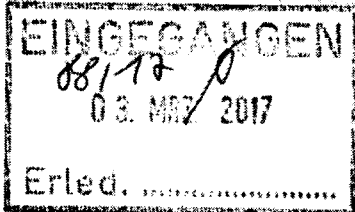
A. Neumann
Schriftführerin

/Gartenfachberaterin

Anlage 15

Abteilung Schule, Sport, Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr
Bezirksstadtrat

Bezirksamt
Lichtenberg
von Berlin



Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 10360 Berlin (Postanschrift)

KGA Falkenhöhe 1932 e.V.
Vorstand
Hauptweg 149/150

13059 Berlin

Dienstgebäude

Alt-Friedrichsfeide 60, Haus 2 10315
Berlin

Fahrverbindung

☎ 5,7,75 📍 5 (Friedrichsfeide)
🚶 M 17, 27, 37 🚶 108, 194
SGA IV 11

Geschäftszeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter/in

Zimmer

Telefon

Zentrale

Fax

E-Mail

Fr. Gaede
1.3.102
030 90296-6326
030 90296-0
030 90296-776326
Baerbel.gaede
@lichtenberg.berlin.de

Sprechzeiten

Datum

27.02.2017

**Beschwerde gegen die Arbeitsweise des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e. V.
Ihr Schreiben vom 20.02.2017**

Sehr geehrter Herr Eitner, sehr geehrte Mitglieder des Vereinsvorstandes,

Ihr o. g. Schreiben habe ich zur Kenntnis genommen und möchte Ihnen wie folgt antworten:

Bei den angesprochenen Problemen und der offensichtlich unterschiedlichen Auffassung zur Aufgabenaufteilung zwischen Ihrem Verein und dem Bezirksverband handelt es sich um zivilrechtliche Angelegenheiten, in die das Bezirksamt nicht eingreifen kann.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten, die das Bezirksamt in seiner Funktion als Grundstückseigentümer an den Bezirksverband der Kleingärtner übertragen hat, sind in den einzelnen Zwischenpachtverträgen geregelt. Wie die Erfüllung einzelner Aufgaben an die Vereine delegiert bzw. mit Ihnen vereinbart wird, regeln diese untereinander. Anstatt die Arbeitsweise des BV scharf zu kritisieren und alle anderen Vereine des BV Hohenschönhausen ebenfalls mit Ihren Schreiben zu attackieren, empfehle ich Ihnen, gemeinsam mit dem BV nach konstruktiven Lösungen für eine faire Zusammenarbeit zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen.

W. Nünthel



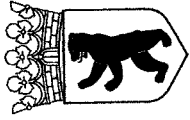
Familienrechtlicher Bezirk
Lichtenberg von Berlin
Zentrale Tel. 030 90296

Anlage 20

Abschrift

Amtsgericht Lichtenberg

Az.: 7 C 177/18



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V., vertreten durch d. Vorsitzenden Bernd Eifner und das Vorstandsmitglied Dr. Sandra Lerche, Hauptweg 149/150, 13059 Berlin, Gz.: Verwaltungsgebühren BV
- Kläger und Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Kehrberg, Schuster & Coll., Köpenicker Straße 286, 12683 Berlin, Gz.: 215-18

gegen

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V., vertreten durch d. Vorsitzenden Wolfgang Dittmann, Gehrenseestraße 19, 13053 Berlin
- Beklagter und Widerkläger -

Prozessbevollmächtigter:

[Redacted]

hat das Amtsgericht Lichtenberg durch die Richterin am Amtsgericht [Redacted] am 29.08.2018 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.08.2018 für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.337,50 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 11.05.2018 zu zahlen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Protokoll

aufgenommen in der öffentlichen Sitzung des Amtsgerichts Lichtenberg am Mittwoch, 29.08.2018 in Berlin

Az.: 7 C 177/18

Gegenwärtig:

Richterin am [Redacted]

Jusitzoberssekretärin [Redacted]

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In Sachen

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V. / Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V.

erscheinen bei Aufruf der Sache:

niemand

Es wurde das aus der Anlage ersichtliche Urteil verkündet.

[Redacted] Richterin am Amtsgericht

[Redacted] als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Die vom Kläger nicht an den Beklagten überwiesenen Beträge betreffen Zahlungsrückstände der Pächter Weltzel (Parzelle 111) und Langewisch (Parzelle 60).

Der Kläger behauptet, dass der Beklagte die Forderung mit Schreiben vom 20.02.2018 anerkennt habe. Er würde nicht die vom Beklagten geltend gemachten Gegenforderungen schulden.

Der Kläger stellt den aus Ziffer 1 des Urteilstenors entsprechenden Antrag.

Der Beklagte erklärt wegen der o. g. Gegenforderungen die Aufrechnung und erhebt wegen des überschießenden Betrages Widerklage.

Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen

und mit der Widerklage

den Kläger zu verurteilen, an den Beklagten 19,33 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (15.08.2018) zu zahlen.

Der Kläger beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte trägt vor, dass der Kläger nach der Kündigung der Vereinbarung zur Organisation des Bezirksverbandes der Kleingärtner und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine des Stadtbezirkes Berlin - Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen) keine Vergütung verlangen könne. Die Entgeltordnung Anlage B2; Bl. 46 d.a.) sei Bestandteil dieser Vereinbarung gewesen.

Die Verbindlichkeiten aus dem Schreiben vom 20.02.2018 über insgesamt 1356,83 € seien mit der Aufrechnung erloschen und würden die Klageforderung um 19,33 € übersteigen. Die Zahlungsverpflichtung bzgl. dieser Forderungen des Klägers würden sich daraus ergeben, dass der Kläger die Verpflichtungen bei Zahlungsrückständen der Pächter aus der Vereinbarung zur Organisation des Bezirksverbandes der Kleingärtner und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine des Stadtbezirkes Berlin - Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen) nicht erfüllt habe. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz des Beklagten vom 14.08.2018 verwiesen.

Der Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Beide Parteien sind gemeinnützige Vereine, die auf der Grundlage der Vereinbarung zur Organisation des Bezirksverbandes der Kleingärtner und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine des Stadtbezirkes Berlin - Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen) - (Anlage K 2, Bl. 16 ff d.A.) verbunden waren. Aus dieser Verbindung und einer Zusammenarbeit machen die Parteien wechselseitig Zahlungsforderungen geltend.

Der Beklagte als Zwischenpächter der Anlage Falkenhöhe 1932 in 13059 Berlin hat mit den jeweiligen Nutzern der 346 Einzelparzellen Unterpachtverträge geschlossen, wonach die Nutzer die Pacht und die öffentlich - rechtlichen Lasten an den Beklagten zu zahlen haben. Die Nutzer sind überwiegend Mitglieder beim Kläger.

Der Kläger hat für die Beklagte deren Unterpachtverträge mit den Nutzern verwaltet sowie die aus den Pachtverträgen geschuldeten Zahlungen der Nutzer entgegengenommen.

Zum 14.12.2016 hat der Kläger die Vereinbarung zur Organisation des Bezirksverbandes der Kleingärtner und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine des Stadtbezirkes Berlin - Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen) gekündigt.

Für den Verwaltungswand im Zeitraum vom 01.12.2016 bis 30.11.2017 rechnete der Kläger unter Berufung auf eine Vergütungsvereinbarung gegenüber dem Beklagten folgende Leistungen ab:

- 10 Pächterwechsel x 128,00 € 1280,00 €,
- 1 Umschreibung x 37,50 € 37,50 €,
- 4 Bauanträge x 5,00 € 20,00 €.

Mit Schreiben vom 20.02.2018 (Anlage K2; Bl. 15 d.A.) hat der Beklagte dem Kläger geantwortet: „Für die Bearbeitung stünde dem Verein (Kläger) insgesamt 1.337,50 € zu“ und macht gleichzeitig geltend, dass vom Kläger 527,71 € Pacht, Grundsteuer in Höhe von 85,36 € und Straßentreibungsgebühr in Höhe von 743,76 € insgesamt 1356,83 € nicht an den Beklagten überwiesen wurden.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Kläger hat Anspruch auf Zahlung der Vergütung für die unstreitig für den Beklagten erbrachten Leistungen bei den 10 Pächterwechsel x 128,00 €, 1 Umschreibung x 37,50 €, 4 Bauanträge x 5,00 €.

Es ist unerheblich, dass vom Kläger die Vereinbarung zur Organisation des Bezirksverbandes der Kleingärtner und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine des Stadtbezirkes Berlin - Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen) gekündigt wurde. Nach dem vorgetragenem Sachverhalt ist davon auszugehen, dass der Kläger weitere Verwaltungstätigkeiten für den Beklagten erbracht hat und dies nicht unentgeltlich erfolgen sollte. Vom Beklagten wurde die Höhe der Vergütung nicht bestritten und im Schreiben vom 20.02.2018 auch anerkannt. Die Parteien sind beide somit von der entsprechenden Vergütungsvereinbarung ausgegangen.

Die Verzugszinsen sind gemäß §§ 280, 281, 288 BGB begründet.

Die Aufrechnung des Beklagten und die zulässige Widerklage haben keinen Erfolg.

Der Beklagte hat gegenüber der Klägerin keinen Anspruch auf Zahlung der verlangten Pacht, der Grundsteuer und der Straßereinigungskosten weder aus Vertrag noch aus anderem Rechtsgrund.

Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Aufrechnung gemäß § 387 BGB liegen nicht vor, da der Kläger nicht Schuldner der Forderungen des Beklagten ist.

Vertraglich sind die jeweiligen Pächter als Schuldner zur Zahlung gegenüber dem Beklagten verpflichtet.

Der Kläger wurde nicht mit der Übernahme des Inkassos, die Zahlungen der Pächter entgegen zu nehmen und an den Beklagten weiter zu leiten, selbst Schuldner der Forderungen des Beklagten aus den Pachtverträgen. Der diesbezüglichen Vereinbarung der Parteien ist weder eine Schuldübernahme der Klägerin (§ 414 BGB) noch ein Schuldbeitritt zu entnehmen.

Beim Kläger ist keine ungerechtfertigte Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 BGB eingetreten.

Vom Kläger wurden die entsprechenden Zahlungen unstreitig nicht eingekommen, sondern die Pächter blieben insoweit säumig.

Auch eine Schadenersatzforderung des Beklagten aus Vertrag oder gemäß § 823 Abs. 1 BGB ist unbegründet.

Der Schaden ist nicht in der Höhe der Zahlungsforderungen des Beklagten gegenüber den einzelnen Pächtern entstanden. Der Beklagte kann gegen diese seine Ansprüche geltend machen.

Ob vom Kläger bei Eintritt der Säumnis einzelner Pächter mögliche Informationspflichten an den Beklagten verletzt wurden, ist hier rechtlich unerheblich. Als Rechtsfolge tritt nicht ein, dass der Kläger die Zahlungen schuldet. Auch ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass deshalb der Beklagte nicht von den Pächtern die Zahlung verlangen und durchsetzen kann.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder

an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 29.08.2018

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Anlage 2A

Burkhard Eschenbach
Rechtsanwalt
Grevesmühlener Str. 20
13059 Berlin
Telefon (030) 9 20 95 11
Telefax (030) 9 20 80 93
E-Mail post@ra-eschenbach.de
Homepage www.ra-eschenbach.de

Beglaubigte Kopie

Burkhard Eschenbach
Rechtsanwalt

Amtsgericht Lichtenberg
Abt. 7
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

Berlin, 14.09.2018
ZF 014/2018

AMTSGERICHT LICHTENBERG
17. SEP. 2018

In Sachen
Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V.
./ Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V.
- 7 C 177/18

teile ich betreffend den Kostenfestsetzungsantrag des Klägers mit,
dass ich hier Berufung eingelegt habe.

Einfache und beglaubigte Kopie dieses Schriftsatzes anbei.

gez. Eschenbach Beglaubigt
zum Zwecke

Eschenbach, Rechtsanwalt

Geschäftskonto:



Amtsgericht Lichtenberg
Zivilprozess

Amtsgericht Lichtenberg, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin
7

Rechtsanwälte
Kehrberg, Schuster & Coll.
Köpenicker Straße 286
12683 Berlin

für Rückfragen:
Telefon: 030 90253-436/418
Telefax: 030 90253-449
Zimmer: 2303/2420
Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:
Geschäftsstellen, Info- & Rechtsantragsstelle
Mo. - Fr. 9.00 - 13.00 Uhr
Do.: 15.00 - 18.00 Uhr

INGEGANGEN
19. SEP. 2018
RECHTSANWÄLTE
KEHRBERG, SCHUSTER & COLLEGE

Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
7 C 177/18

Ihr Zeichen
215-18

Datum
18.09.2018

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V. / Bezirksverband der Kleingärtner
Berlin-Hohenschönhausen e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,
es wird mitgeteilt, dass die Akte zunächst wegen Berufung dem LG Berlin übersandt wird und
die Kostenfestsetzung danach erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

Reich, JOSEK'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschrift
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

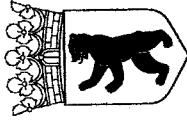
Fahrverbindung
8-Bf Lichtenberg (S, S7)
U-Bf Köpenicker Allee (U5)
Bus 240, 250/7 am M13, 18, 18, 21
(Diese Angaben sind unverbindlich)

Bankverbindung
Kontokorrentkonto
Kreditinstitut: Sparkasse der Justiz (KEJ)
IBAN: DE20 1001 0010 0000 2621 06
BIC: PKNKDE33
Bitte Gericht und Aktenzeichen angeben.

Kommunikation
Telefon:
030 90233-0
Telefax:
030 90233-300

Amtsgericht Lichtenberg

Az.: 7 C 130/18



**Im Namen des Volkes
Anerkenntnisurteil**

In dem Rechtsstreit

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V., vertreten durch den Vorstand Bernd Eitner und Dr. Sandra Lerche, Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Ulf Claus, Geisbergstraße 39, 10777 Berlin, Gz.: 00106-18

gegen

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V., vertreten durch den Vorstand Wolfgang Dittmann und Klaus Zimmer, Gehrenseestraße 19, 13053 Berlin
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Burkhard Eschenbach, Grevesmühlener Straße 20, 13059 Berlin, Gz.: ZF 015/2018

hat das Amtsgericht Lichtenberg durch die Richterin am Amtsgericht Dittrich am 12.07.2018 ohne mündliche Verhandlung gemäß § 307 Satz 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 334,75 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB p.a., mindestens jedoch in Höhe von 4 % p.a. hieraus ab dem 24.01.2018 zu zahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, den Kläger von vorgerichtlichen Anwaltskosten gegenüber seiner Prozessbevollmächtigten in Höhe von 70,20 € freizustellen.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

7 C 130/18

-Seite 2 -

Anlage 22

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 800 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer **Notfrist von einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung kann sofortige Beschwerde (im Folgenden: Beschwerde) eingelegt werden.

Die Beschwerde ist binnen einer Notfrist von **zwei Wochen** bei dem

Amtsgericht Lichtenberg
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

oder bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung, spätestens mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle eines der genannten Gerichte. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei einem der oben genannten Gerichte eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Die Beschwerdeschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diese Entscheidung eingelegt werde.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Dittrich
Richterin am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 13.07.2018

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig



Anlage 23

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. Der Vorstand

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoeh1932@posteo.de

Anträge zur Delegiertenversammlung am 22.04.2017

Antrag 1:

Die „Vereinbarung zur Organisation der Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand des Bezirksverbandes und den Vorständen der beigetretenen Kleingärtnervereine des Stadtbezirks Berlin-Lichtenberg (Ortsteil Berlin-Hohenschönhausen)“ wird mit sofortiger Wirkung außer Kraft gesetzt. Es ist eine Arbeitsgruppe aus mehreren Vertretern aller Mitgliedsvereine, den zuständigen Stellen beim Bezirksamt Lichtenberg und dem Vorstand des Bezirksverbandes der Kleingärtner zu bilden, die einen Entwurf für eine überarbeitete Vereinbarung erstellt. Die neue Vereinbarung soll sowohl die Interessen des Bezirksverbandes als auch die der beigetretenen Mitgliedsvereine und deren Mitglieder berücksichtigen. Unter Umständen ist eine rechtliche Beratung auch im Hinblick auf das Einfügen einer „Salvatorischen Klausel“ einzuholen. Dies kann von Vorteil sein kann, wenn sich einzelne Vertragsbestandteile als unwirksam oder undurchführbar erweisen sollten, damit nicht die gesamte Vereinbarung unwirksam wird. Die neu formulierte Vereinbarung soll den einzelnen Vorständen der Mitgliedsvereine mit einer mindestens 4-wöchigen Frist zur Prüfung vorgelegt werden. Nach Bearbeitung aller möglichen Einwände der Mitgliedsvorstände und nach Bekanntgabe der endgültigen Fassung der Vereinbarung soll auf einer Delegiertenversammlung über diese Vereinbarung abgestimmt werden.

Begründung:

Die jetzige Vereinbarung enthält rechtlich sehr bedenkliche Passagen oder ist undurchführbar. Daher ist die Vereinbarung insgesamt ungültig. Die Vorstände der Mitgliedsvereine sind ihren Mitgliedern rechenschaftspflichtig. Aus dem Befolgen der Vereinbarung können Haftungsansprüche der Mitglieder gegenüber dem Vorstand der Mitgliedsvereine entstehen. In Falkenhöhe 1932 muss über die Prüfung solcher Haftungsansprüche leider in einer Mitgliederversammlung abgestimmt werden (finanzieller Verlust durch Einhaltung Inkassoregelung). Kein Vorstand der Mitgliedsvereine kann nun, nach Bekanntwerden der Missstände mit „Unwissenheit“ argumentieren, wenn man die bisherigen (rechtlich fragwürdigen) Regeln zum Nachteil der Mitglieder/Vereine weiter einhält.

- a) Durch die Inkassoregelung wird die Zahlungsverpflichtung der Pächter für durchlaufende Gelder (z. B. Pacht) unzulässig auf die Vereine übertragen. Schulden von Pächtern müssen so von den Mitgliedsvereinen aus Vereinsmitteln finanziert werden. Diese können u. U. durch die Vereine nie eingetrieben werden. Die Mitgliedsvereine sind jedoch keine Vertragspartner mit dem Bezirksverband in Sachen der Pachtverträge. Eine Zahlungsverpflichtung der Vereine lässt sich für die durchlaufenden Gelder daher nicht ableiten.
- b) Das gerichtliche Mahnverfahren gegen Pächter soll (auch für durchlaufende Gelder) in Eigenverantwortung und allein auf finanzielles und rechtliches Risiko der Mitgliedsvereine durchgeführt werden. Die Mitgliedsvereine sind dazu bzgl. der

durchlaufenden Gelder nicht berechtigt – da sie nicht Vertragspartner und Zahlungsempfänger (Pachtvertrag) sind. Aus diesem Grund können sich die Mitgliedsvereine gegen solche Vorkommnisse auch nicht durch den Abschluss einer Rechtsschutzversicherung absichern. Dies ist dem Bezirksverband der Kleingärtner jedoch möglich. Im Gegenteil: Die Mitgliedsvereine würden weitere zusätzliche finanzielle Verluste erleiden, wenn sie ein Mahnverfahren anstoßen, dass dann in ein gerichtliches Klageverfahren mündet. Spätestens hier werden Ansprüche wegen der durchlaufenden Gelder zurückgewiesen. Dies verursacht Kosten zu Lasten der Mitgliedsvereine.

- c) Das vom Bezirksverband der Kleingärtner in seinen Kündigungsrichtlinien vorgegebene „Kündigungsformular“ enthält Passagen, die diese angebliche Kündigung tatsächlich zu einem Aufhebungsvertrag machen und damit evtl. Nachteile für die Pächter nach sich ziehen. Dies widerspricht dem BGB und ist im BKleingG nicht vorgesehen. Zur Kündigung eines Pachtvertrages bedarf es keiner gesonderten Form. Der Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Lichtenberg verwendet beispielsweise ein Formular ohne zusätzliche Auflagen/Verpflichtungen für die abgebenden Pächter.

Antrag 2:

Dem Vorsitzenden Herrn Dittmann, dem stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Zimmer, dem Beisitzer für Rechts- und Verbandsfragen Herrn Pilz und dem Schatzmeister Herrn Dr. Herrmann wird das Vertrauen entzogen.

Begründung:

Die Mitgliedsvereine und deren Mitglieder müssen sich auf die Rechtssicherheit von Aussagen des Vorstandes des BV verlassen können. Dies ist nicht der Fall. Zudem werden angesprochene offensichtlich falsche/fragwürdige Aspekte von zuständigen Vorstandsmitgliedern des BV ignoriert oder verleugnet, anstatt rechtlich überprüft zu werden.

Oben genannte Vorstandsmitglieder:

- betreiben ein Mahnwesen, das nach der eigenen Finanzordnung falsch ist und scheinbar keinen Regeln folgt.
→ Ausstellen mehrerer „Erster“ Mahnungen für den gleichen Vorgang
Üblich wäre das Erstellen einer „ersten“, gefolgt von einer „zweiten“ Mahnung und dann das evtl. Einleiten des Mahnverfahrens.
→ Erstellen von Mahnungen mit Berechnung falscher Mahngebühren
Alle der uns zugestellten drei „ersten“ Mahnungen enthalten falsch berechnete Mahngebühren. Lt. Finanzordnung darf der BV Mahngebühren „nur“ für die Verwaltungsentgelte (Mitgliedsbeiträge) erheben, nicht jedoch für die durchlaufenden Gelder. Trotzdem wir das nach der 2. „ersten“ Mahnung monierten, erfolgt weiterhin die Berechnung auf Grundlage auch der durchlaufenden Gelder (siehe Beschwerde).

→ erst auf Nachfrage wurde die 1. „erste“ Mahnung und die 2. „erste“ Mahnung vom BV als gegenstandslos bezeichnet, eine Korrektur der 3. „ersten“ Mahnung steht noch aus

- zeichnen verantwortlich für die Erstellung falscher Jahresabrechnungen zu den Verwaltungsgebühren + durchlaufenden Geldern
--> hierbei wurden Gebühren + durchlaufende Gelder auch für Parzellen erhoben, die nicht verpachtet waren oder deren Pächter nicht Mitglied in unserem Verein sind (siehe Beschwerde)
--> eine Korrektur ist bis heute – trotz mehrfacher Anmahnung – nicht erfolgt
- versenden vorausgefüllte Überweisungformulare, die nicht mit den zu zahlenden Beiträgen der Jahresabrechnung übereinstimmen (siehe Beschwerde)
- verweigern den Mitgliedsvereinen rechtliche Unterstützung bei Pachtangelegenheiten (siehe Beschwerde)
- beharren stur auf ihrer (falschen) Sichtweise und lassen keine Erneuerung/Verbesserung bestehender Vereinbarungen zu
- versuchen einen „aufmüpfigen“ Verein aus dem Bezirksverband auszuschließen
- verschwenden das Geld des Bezirksverbandes für die Mandatserteilung gegen uns, anstatt das Geld sinnvoll einzusetzen und die strittige „Vereinbarung der Zusammenarbeit“ rechtlich überarbeiten zu lassen
- beantworten keine im Ausschussverfahren relevante Fragen (Fragenkatalog an Herrn RA Eschenbach am 05.03.2017 übersandt, Beantwortung am 20.03.2017 abgelehnt)
- verstoßen gegen die eigene Satzung des Bezirksverbandes, indem sie nichtkleingärtnerische Nutzungen der Parzellen/Lauben in Falkenhöhe 1932 nicht nur dulden, sondern deren Duldung verbal genehmigen, um damit für das BKleingG in Falkenhöhe 1932 zu werben (siehe Beschwerde).
- verstoßen gegen ihre eigene Satzung, da sie einen ordnungsgemäßen Antrag auf eine Schlichtung nicht der unabhängigen Schlichtungskommission sondern einem Rechtsanwalt zur Bearbeitung übergeben, um die Schlichtung zu unterbinden

Unsere offizielle Beschwerde mit den Beweisen zur Arbeitsweise des Vorstandes des Bezirksverband ist auf unserer Internetseite www.kga-falkenhoeh1932.de unter der Rubrik „Aktuelles“ als pdf-Dokument verfügbar. Unser Fragenkatalog zum geplanten Ausschussverfahren Falkenhöhe 1932 ist in der Anlage angefügt.

Zusammenfassung: Der BV belastet seine Mitgliedsvereine unrechtmäßig und versucht diese zum Vollzug von unberechtigten Forderungen zu zwingen. Die Herangehensweise ist unberechenbar. Die nachweisbaren Fälle belegen, dass man sich auf nichts verlassen kann, was vom BV gesagt, getan, angeordnet oder sonstwas wird. Eine Erneuerung sowohl in der Besetzung des geschäftsführenden Vorstandes, in den Vereinbarungen zu der Zusammenarbeit mit den Mitgliedsvereinen und die Bereitschaft die Vorstände mit rechtllichem Beistand zu unterstützen, sind u. E. dringend notwendig, um dem BV das Vertrauen zurückzugeben, das er verloren hat.

Antrag 3:

Die seit einiger Zeit vom Bezirksverband eingeforderte Vorgehensweise, von den Nachpächtern die Verwaltungsgebühr in Höhe von 256 Euro im Voraus einzufordern, wird mit sofortiger Wirkung für ungültig erklärt und durch folgende Vorgehensweise ersetzt:

Die Verantwortlichen für den Pächterwechsel in den Mitgliedsvereinen informieren die Nachpächter darüber, dass bei Abschluss des Pachtvertrages beim Bezirksverband die Gebühr in bar zu entrichten ist. Der Bezirksverband entwirft dazu ein Informationsschreiben, dass den potentiellen Nachpächtern in den Mitgliedsvereinen zu übergeben ist.

Begründung: Es ist bedenklich Nachpächter für eine Leistung im Voraus bezahlen zu lassen. Es gibt eine praktikable Alternative, die Zahlung der Gebühr zeitgerecht sicherzustellen.

Antrag 4:

Der erweiterte Vorstand, als Organ des Bezirksverbandes, darf sich ab sofort nicht mehr nur aus dem/der Vorsitzenden, sondern zusätzlich aus mind. einem weiteren Vorstandsmitglied dieses Mitgliedsvereins zusammensetzen.

Begründung: Mitgliedsvereine kann nicht aufgezwungen werden, Alleinvertretungsregelungen in ihrer Satzung aufzunehmen. Vereinen, denen es aus Gründen der Transparenz wichtig ist, dass mindestens 2 Personen zur Vertretung des Vereins notwendig sind, dürfen nicht benachteiligt werden.

Antrag 5:

Der Bezirksverband wird angewiesen das Mandat für Herrn Rechtsanwalt Eschenbach bzgl. der Vertretung in Sachen: Zusammenarbeit/Austritt/Ausschluss bzw. Schlichtung gegen den Mitgliedsverein Falkenhöhe 1932 aufzulösen, um unnötige weitere Kosten zu vermeiden.

Begründung: Der Bezirksverband der Kleingärtner benötigt keinen rechtlichen Beistand. Erstens: Es ist ein Beisitzer für Rechts- und Verbandsfragen im Vorstand des BV vorgesehen, zweitens: in unserem Fall handelt es sich nach wie vor um normale und einfach verständliche Korrespondenz bzw. Fragestellungen zu Unstimmigkeiten. Zudem fällt das Schlichtungsverfahren in die Befugnis der unabhängigen Schlichtungskommission und nicht in die eines Rechtsanwaltes. Dem Bezirksverband entstehen dadurch unnötige Kosten, die aus Mitgliedsbeiträgen finanziert werden müssen (siehe Anlage).

Berlin, 05.04.2017

B. Eitner
1. Vorsitzender

B. Eitner (1. Vorsitzender)

IB

AG Charlottenburg

Begründung: Laut Angaben auf der Internetseite des BV (jedoch für Falkenhöhe 1932 e. V. für die nach SachenBerG ausgegliederten und damit nicht dem BV-Zwischenpachtvertrag unterliegenden Parzellen, bereinigt) umfasst der Gesamtbestand an Kleingärten beim Bezirksverband 3021 Parzellen. Die Flächen der Mitgliedsvereine summiert sich (ebenfalls für die Falkenhöher Sachentrechtsgrundstücke bereinigt) auf 126,3 Hektar. Damit hat Falkenhöhe 1932 e. V. sowohl im prozentualen Anteil der Parzellen (9,7 %) als auch der Fläche (10,3 %) einen Gesamtanteil an vom BV verpachteten Flächen in Höhe von einem Zehntel.

Angaben der Internetseite des BV der Kleingärtner Hohenschönhausen + Sachentrechtler Falkenhöhe von uns				
	Parzellen	Fläche (ha)	Parzelle %	Fläche %
Am Außenring e. V.	319	14,91	10,6	11,8
Am Hechtgraben	131	5,77	4,3	4,6
Feldmannsburg	190	8,141	6,3	6,4
Feierabend 1952	70	3,895	2,3	3,1
Land in Sonne	681	23,948	22,5	19,0
Margartenhöhe	243	10,91	8,0	8,6
Mühlengrund	74	3,558	2,4	2,8
750 Jahre Berlin	199	7,7	6,6	6,1
Neu Malchow	21	1,681	0,7	1,3
Falkenhöhe Nord	331	12,798	11,0	10,1
Oranke	104	5,23	3,4	4,1
Pflanzerfreunde	60	2,62	2,0	2,1
Roedernaue	48	2,875	1,6	2,3
Sonnenbume	89	3,986	2,9	3,2
Wiesenhöhe Malchow	48	3,4988	1,6	2,8
Volkspark Malchow	120	1,7497	4,0	1,4
Falkenhöhe 1932 gesamt	338	15,23		
davon Falkenhöher Sachentrechtler	55	2,2		
davon Falkenhöher Pächter	293	13,03	9,7	10,3
Gesamt	3021	126,3005	100,0	100,0

Der vom BV geplante Ausschluss unseres Vereins, wird dementsprechend einen ungefähr jährlichen 10%-igen Rückgang (monatlich: 0,833 %) der Einnahmen beim BV verursachen. Bei einem Ausschluss im April wären das anteilig Mindereinnahmen von 8 Monaten, sprich 6,7 % der Gesamteinnahmen. Hinzu kommt, dass der Bezirksverband uns folgendes schriftlich mitgeteilt hat: „Zwischen Bezirksamt Lichtenberg und Bezirksverband der Kleingärtner finden gegenwärtig Abstimmungen an das Verfahrensweise und zum Geltungszeitpunkt der Übertragung der Unterpachtverträge an das Bezirksamt ... statt. Diese Übertragung wird unabhängig von der Mitgliedschaft des Vereins ... Falkenhöhe 1932 e. V. im Bezirksverband erfolgen.“ (Schreiben BV an Vorstand vom 14.03.2018). Folgende Mindereinnahmen (nicht durchlaufende Gelder!) müssen daher im Finanzplan 2018 im Bezug auf die geplanten Ausgaben berücksichtigt werden:

Anträge der Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V. zur Delegiertenversammlung am 21.04.2018 des BV Berlin-Hohenschönhausen

Antrag 1: Frau Gaede (Bezirksamt Lichtenberg) und/oder ein Mitglied des Beschwerdeausschusses der Bezirksverordnetenversammlung werden zur Delegiertenversammlung bis zum Ausschluss des Vereins Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V. zugelassen.
Begründung: Nach den Vorgängen nach den vergangenen Veranstaltungen wäre es sowohl im Sinne des BV, der Mitgliedsvereine als auch unseres Vereins, wenn Beobachter anwesend wären, um einen ruhigen Ablauf zu gewährleisten.

Antrag 2: Die Tagesordnung soll wie folgt geändert werden: Die Abstimmung über den Ausschluss der Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V. soll als eigener Komplex, gleich nach dem Geschäftsbericht des Vorsitzenden erfolgen.

Begründung: Unsere Delegierten sollten über die zukünftige Arbeit des BV nicht mitabstimmen, wenn gleichzeitig eine Zusammenarbeit beendet werden soll.

Antrag 3: Alle Anträge, die im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Falkenhöhe 1932 stehen, sind anonym abzustimmen.

Begründung: Bei der Abstimmung zu den Mitgliedsanträgen unseres Vereins im September 2017 wurden für uns stimmende Delegierte vom BV-Vorsitzenden dazu direkt angesprochen.

Antrag 4: Die vom BV der Kleingärtner, für den Ausschluss des Vereins „Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.“ vorbereitete Beschlussvorlage wird NICHT als Ausschlussbegründung herangezogen.

Begründung: Der Vorstand des auszuschließenden Vereins wehrt sich vehement gegen falsche Behauptungen und Unterstellungen in der Beschlussvorlage. Trotz mehrfacher Aufforderungen an den BV und an deren Rechtsanwalt Eschenbach ist eine Richtigstellung nicht erfolgt. Ein Ausschluss kann nur erfolgreich durchgeführt werden, wenn die Begründung rechtlich einwandfrei ist und den Tatsachen entspricht. Der Verein wird sich gegen einen Ausschluss auf der Grundlage falscher Begründungen rechtlich wehren. Alle Mitgliedsvereine inkl. der Delegierten werden in einen unnötigen Rechtsstreit persönlich verstrickt, wenn sie der Beschlussvorlage in dieser Form zustimmen. Jedem Delegierten sollte bewusst sein, dass er sich mit seiner Entscheidung nicht hinter dem BV verstecken kann. Zudem wird dieser Fall bezirkliches Interesse hervorrufen, da die Angelegenheit (falsche Begründung Beschlussvorlage Ausschluss) bereits dem Beschwerdeausschuss der Bezirksverordnetenversammlung zur Bearbeitung vorgelegt wurde.

Sollte der Antrag 2 abgelehnt werden, stellen wir folgende Anträge zur Diskussion und Abstimmung. Anderenfalls sind diese Anträge als Hinweise an die Delegierten aufzufassen. Ob sie darüber abstimmen wollen, bliebe ihnen überlassen.

Antrag 5: Der Finanzplan für das Jahr 2018 berücksichtigt in der vorliegenden Form NICHT den Ausschluss des Vereins Falkenhöhe 1932 bzw. die ebenfalls geplante Übertragung der Pachtverhältnisse an das Bezirksamt Lichtenberg. Der Finanzplan enthält daher Einnahmen- und Ausgabenzahlen, von denen man jetzt schon weiß, dass diese nicht stimmen und nicht stimmen können. Vor allem sind die fehlenden Einnahmen (außerhalb der durchlaufenden Gelder) in der Ausgabenseite des Bezirkes zu berücksichtigen.

	geplant	Mindereinnahme	Verlust durch
1.9 – Beiträge der Mitgliedsvereine	164564	10665,20	Gesamtbetrag 15.997,80/12 * 8 Monate
1.10 – Verwaltungsentgelt für Pächterwechsel	25600	1740,8	6,80%
1.11 – Verwaltungsentgelt für Parzellenschreibungen	900	61,2	6,80%
1.12 – Verwaltungsentgelt für Baulichkeiten	800	54,4	6,80%
Gesamtmindereinnahmen		12521,60	

Bei den derzeitigen geplanten Einnahmen abzüglich der Mindereinnahmen in den o. g. Punkten und den geplanten Ausgaben von **962.500 €** ist ein Defizit nicht von 67.300€, sondern von knapp **80.000 €** zu berücksichtigen.

Antrag 6: Der Bezirksverband hat im Finanzplan für das Jahr 2017 tatsächliche Ausgaben von 6.557,71 Euro (Beratungskosten) und 104,97 Euro (Gerichts-/Notarkosten) geltend gemacht. Im Geschäftsjahr 2018 sollen sich diese nur auf 3.350 Euro bzw. 250 Euro belaufen.

Der Finanzplan ist dergestalt zu überarbeiten, dass die anstehenden Rechtsstreitigkeiten mit dem Verein „Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.“ dargestellt werden. Auch wenn der BV sich möglicherweise sicher ist, diese Verfahren zu gewinnen, sollten die Delegierten über die Gefahr erhöhter Kosten wegen anstehender Rechtsstreitigkeiten informiert und vorsorglich Gelder dazu bereitgestellt werden.

Begründung: Folgende Rechtsstreitigkeiten stehen im Raum:

1. Erst durch die Einschaltung eines Rechtsanwaltes durch den Vorstand von Falkenhöhe 1932 e. V. löste der BV die Ertelung eines Reparaturauftrages aus, obwohl er rechtlich gesehen, dafür obligatorisch von vornherein zuständig war. Der BV weigert sich nun, die Kosten für den Rechtsanwalt zu übernehmen. Die vorausgegangenen Arbeiten (Sicherung der Unfallstelle, Verhandlungen mit dem Bezirksamt, Besichtigung der Unfallstelle mit verschiedenen Firmen inkl. Einholung von Kostenvoranschlägen) erfolgte durch uns. Die Auftragserteilung durch uns verweigerten wir, da Kostenvoranschläge von Firmen in der Regel um 10 bis 20 % (in besonderen Fällen bis 25 %) überschritten werden dürfen. Wir haben bezüglich eines überschrittenen Kostenvoranschlages mit dem BV bereits schlechte Erfahrung gemacht. Unserer Verein ist dadurch auf einer erheblichen Summe sitzengelieben, obwohl die Verantwortung für die Arbeiten beim BV gelegen hätte.
Die Klagschrift zum Havariefall ist von unserem Rechtsanwalt bereits vorbereitet und dürfte bis zum Termin der Delegiertenversammlung eingereicht sein.
2. Der BV hat die uns zustehenden Verwaltungsgebühren, mit Schulden einzelner Pächter verrechnet. **Dies ist absolut unzulässig**, da wir als Vorstand keine Schulden haben, sondern einzelne Pächter beim BV. Auch dieser Tatbestand ist zur rechtlichen Prüfung, einem Rechtsanwalt übergeben worden. Je nach Sachlage, wird hier entsprechend reagiert.
3. Der BV verweigert die Einleitung des Kündigungsverfahrens bei einer Dauerschuldnerin (Schuldsumme derzeit weit über 1.000 Euro). Als Begründung führt der BV fälschlicherweise fehlende Mahnungen per Einschreiben/Rückschein an. Obwohl wir als Vorstand, einen vollstreckbaren Titel durch das von uns eingeleitete Mahnverfahren haben, weigert sich der BV

beharrlich eine Kündigung einzuleiten und durchzuführen, obwohl er der Zwischenpächter ist. Auch diese Rechtsstreitigkeit ist ebenfalls an einen Rechtsanwalt abgegeben worden.

Antrag 7: Der Vorstand und die Mitglieder des Vereins Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V. haben dem BV der Kleingärtner Hohenschönhausen, voriges Jahr das Misstrauen ausgesprochen. Die Begründung damals wie heute, ist die Gleiche, da sich nichts an der Arbeitsweise des BV geändert hat. Auf Grund andauernder fehlerhafter Arbeit, sowie Diskreditierung und Falschaussagen gegen einen Mitgliedsverein, fordern wir wiederholt den Rücktritt des geschäftsführenden Vorstands des BV Hohenschönhausen.

Begründung: Wie schon allein aus den Antragstellungen unseres Vorstands und der letzten Delegiertenversammlung 2017 ersichtlich, ist der BV nicht gewillt, Vereine ordnungsgemäß, nach demokratischen und rechtlichen Regeln zu führen, geschweige denn, neutral, ohne überparteiliche Maßregelungen gleich zu behandeln. Das widerspricht dem Gleichbehandlungsprinzip und dem Grundsatz, dass jeder Verein gleichberechtigtes Mitglied im Verband ist. Die falschen Aussagen des geschäftsführenden Vorstandes bringen die Vorstände der Mitgliedsvereine in eine kritische Situation, die zu Haftungsansprüchen führen können. Wir führen hier beispielhaft unsere richtigen Ausführungen zur „Vereinbarung zur Organisation...“ und die Kündigungsrichtlinie (Kündigungformular) an.

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: vorstand-falkenhoehel1932@posteo.de [mailto:vorstand-falkenhoehel1932@posteo.de]
Gesendet: Freitag, 6. April 2018 15:57
An: Gaede, Bärbel
Betreff: Delegiertenversammlung BV

Sehr geehrte Frau Gaede,
wir haben Ihnen unsere Anträge zur Delegiertenversammlung des BV (21.04.2018) zugesandt. Wir würden es begrüßen, wenn Sie und ein Ausschussmitglied (Beschwerdeausschuss BVV) an der Veranstaltung teilnehmen würden. Wir hoffen, dass der BV diesem Antrag ebenfalls positiv gegenübersteht.
Mit freundlichen Grüßen
B. Eitner, A. Neumann

AW: Delegiertenversammlung BV

Von Gaede, Bärbel
An vorstand-falkenhoehel1932@posteo.de
Kopie
Datum 16.04.2018 13:42

Sehr geehrter Herr Eitner,

Ihre Anträge zur Delegiertenversammlung habe ich zur Kenntnis genommen. Veranstalter der Delegiertenversammlung ist der Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-HSH e. V., dieser lädt ein.
Eine Einladung vom BV liegt mir nicht vor.
Da die die Abstimmung der Delegiertenversammlung zu Ihrem 1. Antrag über die Teilnahme Außenstehender auch negativ ausfallen könnte, beabsichtige ich nicht, mich "in Reserve" zu halten.
Ich hoffe auf Ihr Verständnis für diese Situation und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Bärbel Gaede

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Kleingartenangelegenheiten
SGA IV 11
Tel. 030/ 90296-6326
Fax 030/90296-6109
Mail:

Anlage 25

Mainczyk, Nessler (2011): BKleingG-Praktikerkommentar, 11. Aufl.

S 272: § 20a BKleingG, Rn 3, Textmarkierungen zusätzlich eingefügt

„Entscheidende Bedeutung kommt der Größe der Wohnfläche und damit zusammenhängend der Größe der Baulichkeit zu. Vorgaben, aus denen sich die erforderliche Mindestgröße der Wohnfläche oder Baulichkeit ergibt, liegen nicht vor. Für Gartenlauben in Kleingartenanlagen des VKSK (Anm.: Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter der DDR) sind die zulässigen Höchstanzahl festgelegt worden. Auf diese Regelungen kann zurückgegriffen werden, um daraus Schlussfolgerungen im Hinblick auf die grundflächenmäßige Abgrenzung der Eigenheime und ihnen nahe kommenden Baulichkeiten einerseits und Gartenlauben andererseits ziehen zu können. Nach der Kleingartenordnung des VKSK vom 18.4.1985 waren Lauben – der VO über Bevölkerungsbauwerke folgend Erholungsbauten genannt – bis zu 30 m² bebaute rundfläche (Begrenzung der Außenwände) zulässig mit der Maßgabe, dass die Grundfläche grundsätzlich 10 % der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten sollte (Kleingartenwesen, Kleintierzucht, Kleintierhaltung, Textausgabe des VKSK 1987, S. 71 f.). Die zweite VO über Bevölkerungsbauwerke vom 13.7.1989 (BBl 1 S. 191) legte in § 3 Abs. 6 die zulässige bebaute Fläche für Erholungsbauten (Gartenlauben) grundsätzlich mit 40 m² fest. Diese VO ist gemäß § 8 am 1.10.1989 in Kraft getreten. In Abhängigkeit von der örtlichen Lage konnten auch bei vorhandenen Erholungsbauten Erweiterungen auf eine Fläche von 40 m² gestattet werden.

...“



Abgeordnetenhaus von Berlin

Drsache 12/2933

12. Wahlperiode

AR Eicken

Mitteilung - zur Kenntnisnahme -

über Erstellung eines Kleingartenkonzeptes
- Drs. Nr. 12/537 und Nr. 12/1400 -

Das Konzept ist im Rahmen der Erarbeitung des 12. Wahlperiode
bereitet und ist im Entwurf der 12. Wahlperiode
des Abgeordnetenhaus von Berlin (siehe Dr. Nr. 12/537 und
12/1400) zu finden. Die zu einer erheblichen Bestandteils
des Konzepts führen und einen dringenden Umsetzungsbe-
darf der Kleingärten erforderlich machen.

HEINSDORF

Kleingartengebiete im nordöstlichen Stadtgebiet in Anger-
nung an die Siedlungsschwerpunkte Fankow und Weißensee.

15

Abgeordnetenhaus von Berlin - 12. Wahlperiode

Die Kleingartenkolonien sind Bestandteil einer für die Groß-
siedlung vorgesehenen wichtigen Erholungslandschaft. Ergän-
zungen von Kleingärten in Zuhörnung zur Großsiedlung sind
denkbar.

Mit Ausnahme der Siedlung Falkenhöhe, die auf Grund ihres
sehr starken baulichen Verfallsgrades in keiner Form dem
BKleingG entspricht, sind alle anderen Kolonien überwiegend
neueren Anlagen, die dem BKleingG entsprechen, aber für eine
allgemeine Erholungsstützung noch wenig attraktiv erschienen

DAHLWITZER STRASSE

Kleingartengebiet am nordöstlichen Stadtrand Zusammen mit
dem Niederungsgebiet des Zochertrahens stellt das Kleingarten-
gebiet ein Grünflächenelement zwischen den Siedlungsbe-
reichen dar

Die Kolonien sind überwiegend Neuanlagen und entsprechen
dem BKleingG, sind aber für eine allgemeine Erholung noch
wenig attraktiv.

Drsache 12/2933

- relevante Auszüge aus der Bestandsaufnahme der BIZ GmbH, 1994
- im Gerichtsverfahren zur Statusprüfung vor dem AG Lichtenberg als Beweis eingereicht

KLEINGARTENANLAGEN- SANIERUNG

Projekt Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“
 Berlin - Hohenschönhausen
 13059 Berlin

TEIL BESTANDSAUFNAHME

Projektnummer 4.1/004/94-001

Berlin, Oktober 1994

Auftraggeber: Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
 Abteilung Wirtschaft, Umwelt und Finanzen
 Amt für Naturschutz und Landschaftspflege
 Große-Leege-Straße 103
 13055 Berlin

Auftragnehmer: B.I.Z. GmbH
 Bauplanungs- und Ingenieurzentrum
 für technischen Umweltschutz
 Allee der Kosmonauten 32
 12681 Berlin

Bebauung

Die Abb. 5.3 zeigt die Bauweise des Hauptgebäudes der einzelnen Parzellen. Teilweise sind auch Nebengebäude wie Schuppen oder Garage in Massivbauweise errichtet.

Massivhaus	189
Bungalow/Laube	156
ohne	2

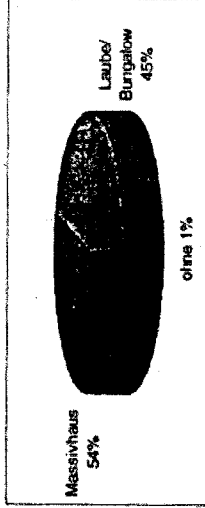


Abb. 5.3 Bebauung

Die mittlere Größe der bebauten Fläche (laut Bundeskleingartengesetz - BKleingG - Laube und überdachter Freisitz) beträgt 52,9 m². Der größte ermittelte Wert ist 137,6 m² (Parz. 182).

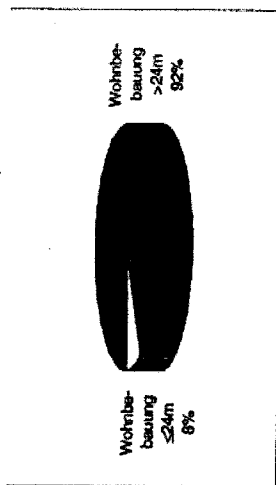
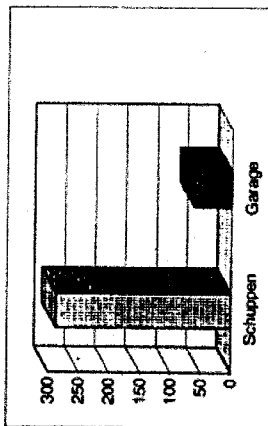


Abb. 5.4 Größe von Laube und überdachtetem Freisitz

Die durchschnittliche Größe von Schuppen bzw. Werkstatt beträgt $22,2 m^2$ je Parzelle. Eine Garage ist im Durchschnitt $19,6 m^2$ groß. Die Abb. 5.5 gibt Aufschluß über das Vorhandensein von Schuppen und Garage.



Schuppen 287
Garage 63

Ver- und Entsorgung

In der KGA „Falkenhöhe 1932 e.V.“ ist der Versorgungsgrad der Parzellen mit den wichtigsten Medien sehr hoch. Die einzelnen Anteile sind Abb. 5.8 zu entnehmen.

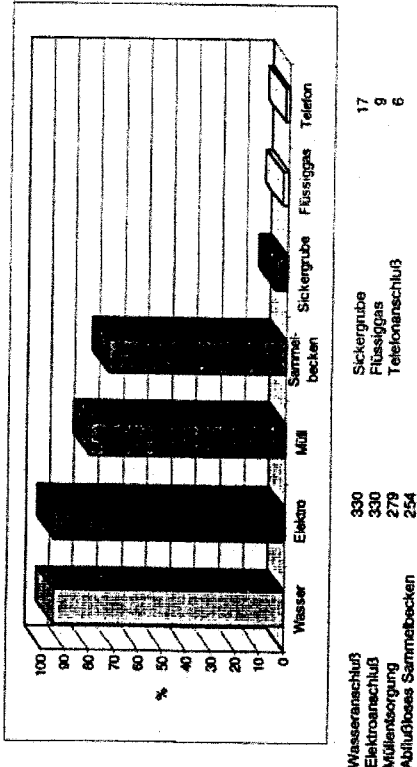


Abb. 5.8 Ver- und Entsorgung

Proj.-Nr.: 4.1/00494-001

Blatt 86

Nutzung

Die Einteilung der Parzellen nach der Art der Nutzung gibt Abb. 5.10 wieder. Fast die Hälfte der Pächter sind Sommerbewohner, der Anteil der Dauerbewohner ist relativ hoch. Die örtliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzer ist in Anhang B dargestellt.

Dauerbewohner 56
Sommerbewohner 156
Wochenendnutzer 133
ohne Angaben 2

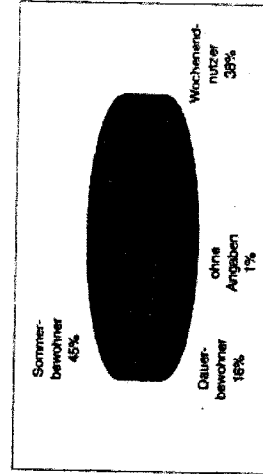


Abb. 5.10 Nutzung

Anlage 25

Bundesgerichtshof

BGH, Urteil vom 24. 7. 2003 - III ZR 203/02; LG Berlin ([lexetius.com/2003, 1634](http://lexetius.com/2003/1634))
 BKleingG § 3 Abs. 2, § 20a Nr. 7 und 8; SachenRBerG § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e
 a) Sind in einer Anlage nicht nur vereinzelt, sondern gehäuft Eigenheime im Sinne des DDR-Rechts bzw. des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes anzutreffen, so kann dies den Gesamtcharakter der Anlage so stark beeinflussen, daß die ansonsten auf den Parzellen noch festzustellende kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt.
 b) Sind in einer Anlage mehr als 50 v. H. der Parzellen mit derartigen Eigenheimen oder diesen nahekommenden Baulichkeiten - Gebäude, die den größeren Teil des Jahres (April bis Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden - bebaut, so kann die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden.

Bundesgerichtshof

BGH, Urteil vom 18. 3. 2004 - III ZR 180/03; LG Berlin ([lexetius.com/2004, 674](http://lexetius.com/2004/674))
 BKleingG § 1 Abs. 1, § 20a Nr. 8
 Der Kleingartencharakter einer Anlage kann auch dann zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist (Fortführung des Senatsurteils vom 24. Juli 2003 - III ZR 203/02 - VIZ 2003, 538, für BGHZ, vorgesehen).
 [10] 1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat der Kläger keinen Anspruch auf Zahlung von Wohnlaubenergelt gemäß § 20a Nr. 8 BKleingG, da es sich bei der Anlage "E." am 3. Oktober 1990 nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme nicht um eine Kleingartenanlage gehandelt habe, so daß das Bundeskleingartengesetz unanwendbar sei.

[18] 3. Das Berufungsgericht hat seine Auffassung, wonach es sich bei dem Grünanlagenkomplex "E." am 3. Oktober 2003 nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG gehandelt habe, im wesentlichen damit begründet, daß nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme des Geländes 29 v. H. der Parzellen mit Wohnhäusern bebaut seien und weitere 8 v. H. der Baulichkeiten zumindest schon deutlich einer Wohnbebauung nahe kämen. Zudem führe quer durch die Anlage eine große Straße, wodurch der Siedlungscharakter, insbesondere durch die an der Straße stehenden Baulichkeiten, verstärkt werde. Dieser Zustand habe, wie sich aus dem Alter der Bebauung ergebe, bereits 1990 vorgelegen

[19] Damit geht das Berufungsgericht bei seiner Qualifizierung der Anlage "E." von den zutreffenden rechtlichen Kriterien aus. Der Senat hat bereits in seinem Urteil vom 24. Juli 2003 (aaO, S. 539 f) eingehend dazu Stellung genommen, in welcher Weise die tatsächliche Bebauung von im Beitrittsgebiet belegenen Gartenanlagen für die rechtliche Einordnung als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes von Bedeutung ist (vgl. auch Urteil vom 5. Februar 2004 - III ZR 331/02). Danach gilt folgendes:

Beherrschen die dem Charakter einer Kleingartenanlage widersprechenden Eigenheime den Gesamteindruck der Anlage so sehr, daß die ansonsten auf den Parzellen anzutreffende kleingärtnerische Nutzung (Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten) nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt, besteht keine Anlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (mehr) (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO, vgl. auch BGHZ 139, 235, 240).

Bei der Beurteilung des Gesamtcharakters der Anlage sind, wie das Berufungsgericht zu Recht annimmt, in gleicher Weise diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, auf denen ein mit allen Versorgungseinrichtungen versehenes und auch im übrigen nach den Maßstäben der DDR die bautechnischen Anforderungen für eine Wohnnutzung erfüllendes Gebäude errichtet ist, das nur deshalb nicht zur Benutzung in der Winterzeit geeignet ist, weil es nicht geheizt werden kann (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 30. April 2003 - V ZR 361/02 - VIZ 2003, 445). Grundstücke, die in dieser Weise genutzt werden, widersprechen in fast ebenso gravierender Weise dem Leitbild der kleingärtnerischen Nutzung wie ein Eigenheim, auch wenn sie nur den geringeren Bestandsschutz nach § 20a Nr. 7 BKleingG genießen sollten.

Der Senat hat in seinem Urteil vom 24. Juli 2003 ausgeführt (aaO, S. 541), daß ein Gesamtkomplex jedenfalls dann nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden kann, wenn mehr als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahe kommenden Baulichkeiten bebaut ist. Dies schließt nicht aus, den Kleingartencharakter einer Anlage auch dann zu verneinen, wenn diese Art der Bebauung einen geringeren Anteil ausmacht. Dies gilt vor allem dann, wenn, wie es das Berufungsgericht hier festgestellt hat, weitere Umstände hinzutreten. Es hat rechtsfehlerfrei berücksichtigt, daß die Anlage von einer großen Straße durchquert wird, wodurch der Siedlungscharakter, insbesondere auch durch die an der Straße befindliche Bebauung, verstärkt werde.

Bundesgerichtshof

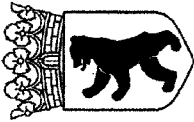
BGH, Urteil vom 05.02.2004 - III ZR 331/02; <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=28383&pos=0&anz=1>
 Die Beklagten haben, von dem Kläger bislang nicht im Einzelnen bestritten, vorgetragen, dass in der Anlage 25 v.H. der Parzellen von Dauerbewohnern und gut 60 v.H. von so genannten Sommerbewohnern genutzt werden. Sollten die Parzellen in diesem Maße mit Eigenheimen oder ihnen nahe kommenden Gebäuden bebaut

sein, scheidet, wie ausgeführt, die Qualifizierung des Areals "B." als Kleingartenanlage aus (vgl. oben Nr. 1 3 c).

Bundesgerichtshof

*BGH, Urteil vom 17. 6. 2004 - III ZR 281/03 (lexetius.com/2004,1250
BKleingG § 1 Abs. 1 Nr. 1*

- a) Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, daß wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird.
- b) Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt.
- c) Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zuläßt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.



Kammergericht

Im Namen des Volkes

Geschäftsnummer:
4 U 153/13
28 O 230/08 Landgericht Berlin

verkündet am: 22.04.2016

Seite 9

Ausgehend von der eingangs dargestellten Überlegung, dass das Gesamtgepräge der Anlage ausschlaggebend ist, stören demnach Gebäude die Eingruppierung als Kleingartenanlage, die von ihrem Erscheinungsbild nicht mehr als Kleingartenbebauung anzusehen sind. Ausgehend von dem durch § 3 Abs. 2 BKleingG vorgegebenen Bild stellt sich im vorliegenden Fall die Frage, ab welcher Größentüberschreitung ein Gebäude dann als eigenheimähnlich den Eindruck als Kleingartenanlage stört. Zugunsten der Beklagten soll dabei erst eine Bebauung von 40 m² Grundfläche oder mehr angesetzt werden. Jedenfalls ab dieser Größe liegt eine derartige Abweichung vom Idealbild des § 3 Abs. 2 BKleingG (24 m²) vor, dass die Bebauung nicht mehr als Kleingartenbebauung anzusehen ist. Ob diese Grenze bereits ab 30 m² gezogen werden müsste, braucht für den vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden, da auch bei einer Berücksichtigung von Gebäuden erst ab 40 m² die in einer Kleingartenanlage als Fremdkörper anzusehenden Bebauung überwiegt.

Die 40 m² ~~erreichende~~ ~~oder~~ ~~übersteigende~~ Bebauung ist in jedem Fall für die Einordnung der Anlage als Kleingartenanlage schädlich. Auch wenn eine Einordnung von Gebäuden dieser Größe als eigenheimähnlich nicht in Betracht kommen sollte, weil sie für eine Bewohnbarkeit gänzlich ungeeignet sind, stört allein die Größe des Baukörpers bereits den Gesamteindruck der Anlage, da eine kleingärtnerische Bebauung in jedem Fall bei 24 m² ihre Obergrenze findet.

Auszug aus der PowerPoint-Präsentation Jahreshauptversammlung Verein „KGA Falkenhöhe 1932 e. V.“

→ alle nachfolgenden Beschlussvorlagen mit über 90 % Zustimmung angenommen

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.



➔ **Was hat Vorstand nach Kinoveranstaltung getan?**

FAZIT Nachgang Kinoveranstaltung

- man braucht keine Angst vor der Zukunft außerhalb des BV zu haben
- Alternative sozialverträgliche Konzepte funktionieren
- Anlage Biesenhorst könnte zum Pacht- und Verwaltungsmodell von Falkenhöhe werden
- Prüfung findet gerade im Bezirksamt statt (Fr. BStRin Monteiro)
- 1 € Pacht pro qm pro Jahr Pacht + keine Erschließungskosten + unbefristete Pachtverträge + mgl. Kauf/Erbaupacht für jetzige Pächter + Berücksichtigung sozialer Belange + keine Durchsetzung BKleingG bei allen Nutzern + dauerhafte Befahrung der Anlage
- **WAS WOLLEN WIR MEHR?** hervorragende Lösung, wenn umsetzbar
- **Beschlussvorlage zur Abstimmung**



Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

9/07/2017: Beschlussvorlage des Vorstandes:

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:
Der Vorstand soll mit den zuständigen Behörden über die mögliche Verwaltung des Vereins außerhalb des BV beraten:

- Verwaltung als Mischanlage in Eigenverwaltung.
- Verwaltung als alternative Anlage beim Facility Management des Bezirkes.
- Verwaltung als alternative Anlage bei der B.I.M.

Die zuständigen Behörden/Institutionen werden um Mithilfe gebeten.
Die Ergebnisse sind den Mitgliedern vorzustellen.

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

10/07/2017: Beschlussvorlage des Vorstandes:

Die Mitgliederversammlung gibt bekannt:

Wir können uns zukünftig ein Pachtmodell vorstellen, das an dem der Anlage Biesenhorst I angelehnt ist.
Wir wünschen uns für die Zukunft:

- dauerhafte Sicherung von Gartennutzung als auch des Bewohnens ohne Auslaufen von Wohnrechten (Dauerwohnen bzw. Sommerbewohnen)
- weitere Nutzung für alle Pächter, Käufer, Erbaupächter unter Berücksichtigung sozialer Aspekte,
- Einzelparzellenregelungen für tatsächliche Kleingärten nach dem BKleingG



Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

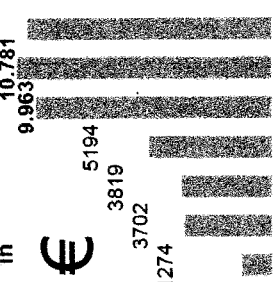
Fortsetzung 10/07/2017: Beschlussvorlage des Vorstandes:

- Verhinderung/Erschweren der Überplanung zu Wohngebieten mit Doppel-/Mehrfamilienhäusern,
- dauerhafter Erhalt der derzeitigen Parzellierung, Verhinderung des Zusammenlegens von Parzellen/Grundstücken aber auch des Teilens,
- realistische, wertorientierte Entschädigungsregelungen für alle Nutzer zum Erschweren/Verhindern des Auflassens der Anlage
- kein Rückbau der vorhandenen genehmigten bzw. bestandsgeschützten Bebauung,
- weiterhin vollständige Befahrbarkeit und Parken auf den Grundstücken
- Fahr-, Wege- und Leitungsrechte
- bei Wunsch der derzeitigen Pächter: Abschluss neuer Erbaupacht- und Kaufanträge für diese

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.
Der Vorstand



Beseitigungskosten Gebäude



Parzellenwechsel:

- 2016: 11 Parzellen
- keine Parzelle ohne Abrissauflagen
- 2. oder 3. Baukörper waren betroffen
- Beträge sind reine Gebäudeabrisskosten

im Jahr 2016

50.623 €



Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V. Der Vorstand



Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
Telefon: 928 17 47
E-Mail: vorstand-falkenhoeh 1932@posteo.de

Berlin, 04.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

um uns ein Bild von der tatsächlichen kleingärtnerischen Nutzung in unserer Anlage zu machen, hat der Vorstand in den vergangenen Monaten Wegebegehungen durchgeführt und dabei folgende Kriterien für alle Grundstücke erfasst:

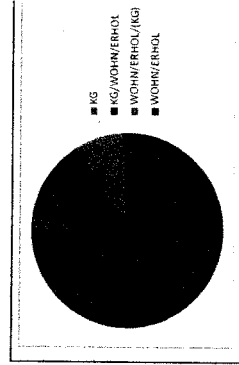
- Nutzung: kleingärtnerische, Erholungs-, Wohnnutzung, bzw. Mischformen
- Größe der Häuser/Lauben kleingartengerecht (ja/nein)
- Schornstein vorhanden (ja/nein)
- Anbauten an den Häusern/Lauben (ja/nein)
- Schuppen auf den Grundstücken (ja/nein)
- Terrassen/Überdachungen vorhanden (ja/nein)
- Hecken (Höhe und Tiefe in den Weg)
- Betongrills (ja/nein)
- Sichtschutzelemente wie Flechtzäune, Sichtschutzhecken (ja/nein)
- Einfahrt (ja/nein)
- Carport/Garage (ja/nein)
- Waldbäume (ja/nein)
- sonstige nichtkleingärtnerische Elemente (Satelliten-/Antennen, Pkw-/Wohnanhänger, Solaranlagen, Gastank etc.) (ja/nein)

Die Daten sind von uns ausgewertet worden. Danach ist in unserer Anlage die vorgesehene kleingärtnerische Nutzung eine Ausnahme. Um niemanden unserer Pächter unbeabsichtigt in Schwierigkeiten zu bringen, werden wir die Daten daher nur anonymisiert verwenden, d. h. ohne Nennung von Parzellennummern.

Auswertung der 347 Parzellen:
Kauf-/Erbbaupachtgrundstücke: 54
Pachtgrundstücke: 293

1. Nutzung der 293 Pachtgrundstücke

- 1,7 % reine kleingärtnerische Nutzung (KG)
- 14,3 % deutliche kleingärtnerische Nutzung mit Wohn- oder Erholungs-Wohnnutzung (KG/WOHN/ERHOL)
- 8,2 % Erholungs-Wohnnutzung mit untergeordnetem kleingärtnerischen Anteil (WOHN/ERHOL/(KG))
- 75,8 % vorrangig Wohn-/Erholungsnutzung (WOHN/ERHOL)

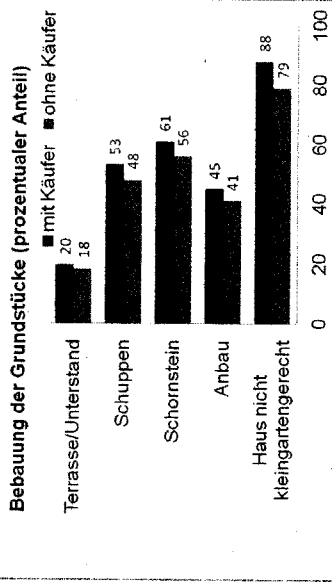


B. Eitner (Vorsitzender)
J. Duschinski (Stellvertreter)

AG Charlottenburg
13921 B

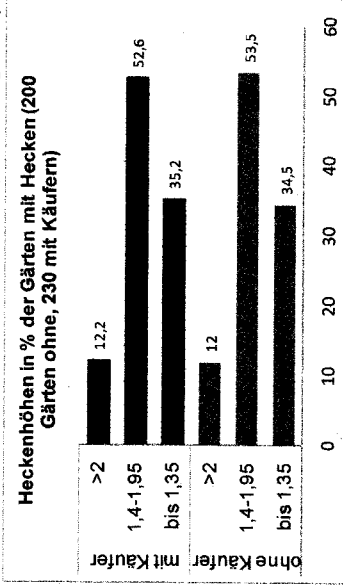
Anlage 32

2. Bebauung der 293 Pachtgrundstücke und aller 347 Parzellen (mit Kauf-/Erbbaupachtgrundstücken)

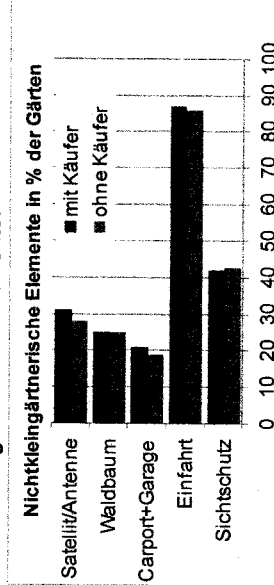


Max. 14 der 347 Parzellen sind rein kleingärtnerisch bebaut, d.h.: Laube 24 qm, kein Schornstein, kein Schuppen, kein Anbau, keine Terrasse/Unterstand, keine Garage/Carport.
Das trifft damit auf 4 % aller Parz. zu.

3. Heckenhöhen (1,25 ist max. zulässig im Kleingarten)



4. Nichtkleingärtnerische Elemente in % der Gärten



B. Eitner (Vorsitzender)

B. Eitner (Vorsitzender)
J. Duschinski (Stellvertreter)
AG Charlottenburg
13921 B

Anlage 33



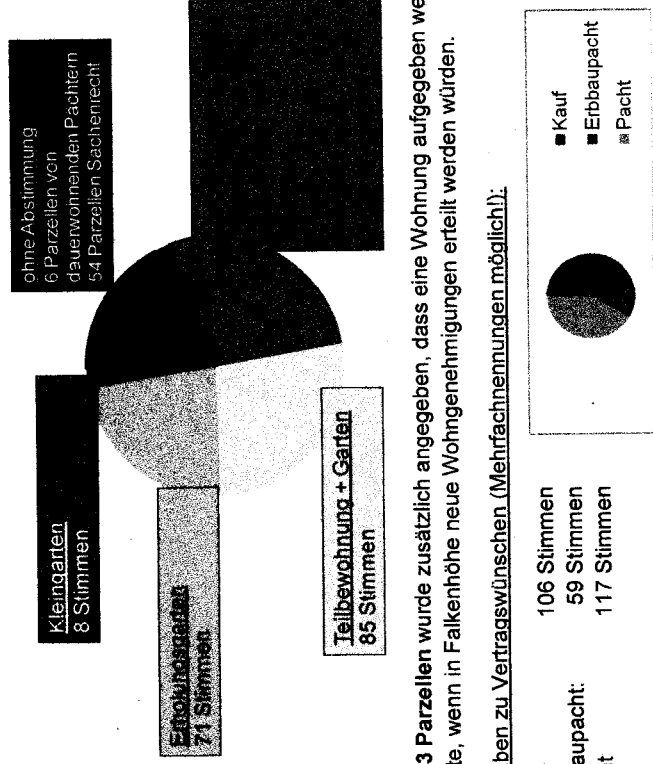
**Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.
Der Vorstand**

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
E-Mail: vorstand-falkenhoeh1932@posteo.de
Vorstand Falkenhöhe 1932, Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Auswertung der Umfrage zu den Nutzungs- und Vertragsinteressen unserer Pächter
Berlin, 01.05.2018

Allgemeine Daten:
Parzellen gesamt: 347
davon legal durch Pächter bewohnt: 16
davon Sachenrecht und legal bewohnt: 54
d. h. Pachtparzellen insgesamt: 293
davon Mitgliedparzellen: 291
davon in Parzellenübergabe (Kündigung): 10
→ **Abstimmungsberechtigte Parzellen**: 281
Beteiligung an der Umfrage: 81,5 %
Dauerbewohnungsrate (legal) über alle 347 Parzellen: 20,2 %

Angaben zu den Nutzungsinteressen (Mehrfachnennungen möglich):

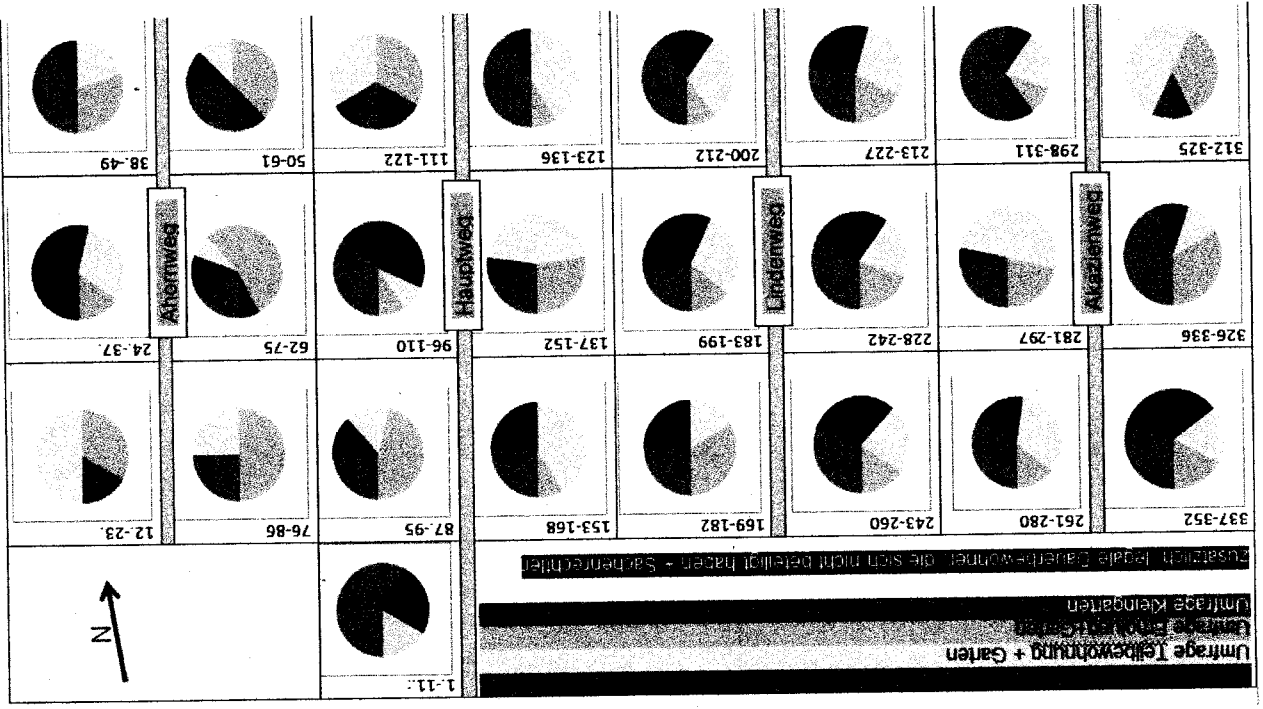


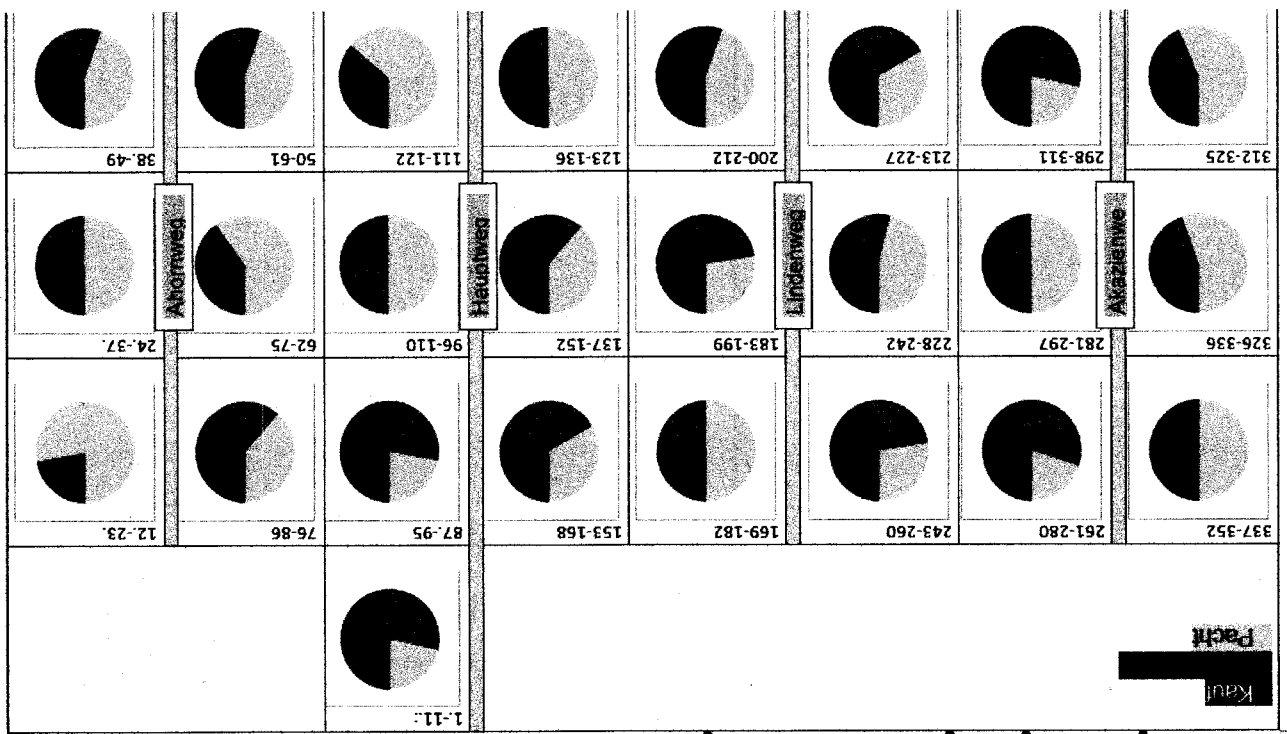
Bei 53 Parzellen wurde zusätzlich angegeben, dass eine Wohnung aufgegeben werden könnte, wenn in Falkenhöhe neue Wohngenehmigungen erteilt werden würden.

Angaben zu Vertragswünschen (Mehrfachnennungen möglich):

Kauf: 106 Stimmen
Erbbaupacht: 59 Stimmen
Pacht: 117 Stimmen

Flächenmäßige Nutzungswünsche + legale Wohnnutzung/Sachenrecht (grau sind der Ahorn-, Haupt-, Linden- u. Akazienweg)





Flächenmäßige Verteilung Vertragsinteressen in der Anlage

Anlage 34

S. 14:

Die westlichen Kleingartenkolonien im Umfeld von Rosenthal und Märktisches Viertel sind zum Teil neu und entsprechen den Normen des BKleingG. Alle anderen Kolonien, die den Großteil des Gebietes ausmachen, sind stark bis sehr stark baulich verfestigt und entsprechen nicht dem BKleingG. Dies gilt insbesondere für die Kolonien Frohsinn und **Schönwald**. Im Falle der langfristigen Sicherung als Grünfläche, Kleingärten, ist eine bauliche Rückentwicklung erforderlich.

Dreizehnte 12/2933

Abgeordnetenhauses von Berlin



12. Wahlperiode

18. Zeilen

Mitteilung - zur Kenntnisnahme -

über Erstellung eines Kleingartenkonzeptes
- Des. Nr. 12/527 und Nr. 12/1600 -

S. 15



BLANKENBURG

Großräumiges zusammenhängendes Kleingarten- nordöstlichen Stadtrandbereich. Das Gebiet, direkt an der S-Bahn und der BAB gelegen, ist Bestandteil der Entwicklungsachse Karow-Blankenburg.

Innerhalb des Stadtgefüges kommt dem Gebiet zur Zeit die Funktion der Vernetzung des Außenraumes mit den Grünstrukturen entlang der Panke und dem Nordgraben mit entsprechenden der Bedeutung für das Stadtklima zu. Angesichts von Entwicklungsabsichten im Fließtal Weißensee bzgl. Wohnungsbau und Gewerbe ist eine Besinnsprüfung dieser Funktion zu erwarten.

Innerhalb des Kleingartengebietes bilden der Fließgraben und kleinere Seitengräben die bedeutendsten Strukturelemente. Eine fußläufige Vernetzung zum Pankegrünzug ist auf Grund der Barriere Wirkung der BAB und S-Bahn nur vereinzelt gegeben.

Die Kleingartenkolonien sind alle stark bis sehr stark baulich verfestigt und entsprechen in keiner Form dem BKleingG.

S. 15:

Der östliche Kleingartenbereich im Umfeld der **Kennbahn** ist so stark baulich verfestigt, daß ein Rückbau unrealistisch erscheint. Wenn Einvernehmen mit den Siedlern und Kleingärtnern sowie ihren Verbänden hergestellt werden kann, könnte die Fläche in ein allgemeines Wohngebiet niedriger Dichte umgewandelt werden. Das westliche Kleingartengebiet ist lediglich in Teilbereichen stärker verfestigt. Ein Rückbau erscheint sinnvoll und machbar.

Abgeordnetenhaus **BERLIN**

Drucksache 18 / 15 283
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Turgut Altug (GRÜNE)

vom 07. Juni 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2018)

Antwort zu 1:

Folgende Anlagen, die zu einem späteren Zeitpunkt den Status Kleingartenanlage verloren, waren im ersten Gesamtberliner Kleingartenentwicklungsplan enthalten und sind bei den Fortschreibungen nicht mehr berücksichtigt worden.

- Blankenburg
- Rennbahn
- Einigkeit
- Gravenstein
- Idehorst
- Schönwald
- Am Rollberg
- Familiengärten
- Teilfläche Heide am Wasser

Auszug aus der Power-Point-Präsentation der JHV 2018

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.



b) Fazit

- Kleinsiedlung bereits 1993 als Modell für Falkenhöhe mit rund 87 % Zustimmung favorisiert
- die dauerhafte Sicherung der Anlage ist mit diesem Ziel über ein B-Planverfahren möglich
- entspricht am ehesten dem tatsächlichen Zustand und dem Zustand, den sich die Pächter wünschen
- Vorstand wird mit dieser Vorgabe in die Verhandlungen mit dem Bezirksamt und in Gespräche mit den Verantwortlichen gehen

Umfrage

05. Mai 2018

Jahreshauptversammlung 2018

40

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.



11. Diskussion und Abstimmung zu Beschlussvorlagen

Beschlussvorlage 2/05/2018: Die Mitgliederversammlung beschließt das Bezirksamt zu ersuchen, den Zwischenpachtvertrag mit dem BV umgehend zu lösen und eine Übertragung der Verträge der Pächter der Anlage Falkenhöhe 1932 an das Facility Management zu ermöglichen. Der Vorstand des Vereins soll dabei die gleichen Aufgaben wie bisher wahrnehmen, um die Nutzungsentgelte sozialverträglich zu halten und beim BA möglichst wenig Verwaltungsaufwand zu verursachen.

05. Mai 2018

Jahreshauptversammlung 2018

90

Anlage 36

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.



11. Diskussion und Abstimmung zu Beschlussvorlagen

Beschlussvorlage 3/05/2018: Die Mitgliederversammlung ersucht das Bezirksamt, uns an der Zukunftsgestaltung unserer Anlage maßgeblich zu beteiligen. Dabei sollen die Ergebnisse der Umfrage 2018 genauso berücksichtigt werden, wie der Mitgliedsbeschluss aus der Jahreshauptversammlung im Juli 2017 zum Pachtmodell Biesenhorst I

05. Mai 2018

Jahreshauptversammlung 2018

91

Anlage 37

**Abteilung Schule, Sport, Öffentliche Ordnung,
Umwelt und Verkehr**
Bezirksstadtrat

Bezirksamt
Lichtenberg
von Berlin



Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 10360 Berlin (Postanschrift)

Kleingartenanlage
„Falkenhöhe 1932“ e.V.
Vorstand
Hauptweg 149/150
13059 Berlin

Dienstgebäude

Fahrverbindung

Geschäftszeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter/in

Zimmer

Telefon

Zentrale

Fax

E-Mail

Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin
194er Bus und 108er Bus Bildungs-
u. Verwaltungszentrum
SGA IV

Fr. Börner-Breiter
1.3.092
030 90296-4234
030 90296-0
030 90296-77 4234
Ines.Boerner-Breiter
@lichtenberg.berlin.de
Kein Empfang signierter Emails

Sprechzeiten

30.07.2018

Datum

Verwaltung der Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

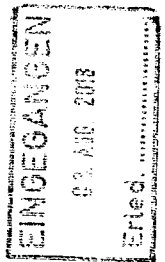
Sehr geehrter Herr Eitner, sehr geehrte Gartenfreundinnen und Gartenfreunde,

mit Bedauern habe ich zur Kenntnis genommen, dass die Zusammenarbeit zwischen Ihrem Verein und dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen keine rechtliche Basis mehr hat. Ihrerseits wurde die Vereinbarung zur Organisation der Zusammenarbeit am 21.04.2018 gekündigt, seitens des BV Hohenschönhausen erfolgte ein Ausschluss. Daraus folgend hat der BV den Zwischenpachtvertrag mit dem Bezirksamt für Ihre Anlage gekündigt.

Aus diesem Grund sieht sich das Straßen- und Grünflächenamt in seiner Funktion als Vertreter des Grundstückseigentümers gezwungen, die Verwaltung der Anlage Falkenhöhe 1932 anders zu organisieren.

In einer Beratung mit Vertretern des Bezirksverbandes, des Straßen- und Grünflächenamtes und des Senats wurde festgestellt und von mir festgelegt, dass Sie ab sofort alle Verwaltungstätigkeiten für Pärzellen, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, einzustellen haben und die vollständigen Unterlagen, insbesondere zu Unterpächterwechseln, Bewerberlisten, Bauangelegenheiten u. a. an das Straßen- und Grünflächenamt zu übergeben haben. Auch Formulare des Bezirksverbandes sind Ihrerseits nicht mehr zu verwenden.

Den Termin und die Modalitäten der Übergabe vereinbaren Sie bitte zeitnah telefonisch mit Frau Gaede, Tel. 90296-6326. (bitte Urlaub vom 06.-17.08.2018 beachten).



W. Nurfthel



Familienbank
Lichtenberg von Berlin

Anlage 38

**Abteilung Schule, Sport, Öffentliche Ordnung,
Umwelt und Verkehr
Bezirksstadtrat**

Bezirksamt
Lichtenberg
von Berlin



Dienstgebäude
Fahrverbindung

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, 10360 Berlin (Postanschrift)

Geschäftszeichen
(bei Antwort bitte angeben)

Kleingartenanlage
„Falkenhöhe 1932“ e.V.
Vorstand

Bearbeiter/in

Zimmer

Telefon

Zentrale

Fax

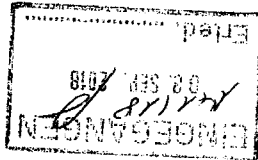
E-Mail

030 90296-
030 90296-0
030 90296-

@lichtenberg.berlin.de
Kein Empfang signierter Emails

Sprechzeiten

Datum



**Verwaltung der Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.
Ihr Schreiben vom**

Sehr geehrter Herr Eitner, sehr geehrte Gartenfreundinnen und Gartenfreunde,
auf Ihr o. g. Schreibens möchte ich Ihnen wie folgt antworten:

Die Kündigung des Zwischenpachtvertrages Bezirksverband / Bezirksamt Lichtenberg
erfolgte zum 31.12.2018.

Aus diesem Grund soll die Übergabe aller laufenden Vorgänge zunächst an das
Bezirksamt (Straßen- und Grünflächenamt) erfolgen.

Im Anschluss werden diese Vorgänge dann dem Bezirksverband zur abschließenden
Bearbeitung weitergereicht. Eine gemeinsame „Runde“ mit dem Verein, BV und SGA wäre
auch denkbar, um Informationsverluste zu vermeiden, gern im Straßen- und
Grünflächenamt.

Hierbei sollten die weiteren Schritte in den anhängigen Verfahren beraten werden.
Bei der Übergabe von Unterlagen der Unterpächter zu Pächterwechsel und Bauanträgen
werden keine datenschutzrechtlichen Belange verletzt.

Es ist unser Recht als Grundstückseigentümer, diese Vorgänge weiterhin durch den BV
bearbeiten zu lassen bzw. selbst durchzuführen. Eine Vereinbarung mit Ihnen ist nicht
vorgesehen.

In meinem Schreiben vom 30.07.2018 wurde Ihnen untersagt, weiterhin
Geschäftstätigkeiten auszuüben.



Familienfreundliche Bezirks-
Lichtenberg von Berlin

Somit sind Sie für den Unterpächterwechsel nicht mehr zuständig.
Die Bewerberliste übergeben Sie bitte zusammen mit den anderen Unterlagen an das
Straßen- und Grünflächenamt.

Die Beratung am 23.07.2018 im Bezirksamt war eine interne Abstimmung.
Eine weiterführende Beratung hinsichtlich der rechtlich möglichen Verwaltungsformen, u.
a. für Ihre KGA wird im September bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und
Klimaschutz stattfinden.

Sollte es hierbei neue Erkenntnisse bzw. Verfahrensweisen geben, werden wir Sie
informieren.

Mit freundlichen Grüßen

W. Münthel