

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

Der Vorstand



Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
E-Mail: vorstand-falkenhoehe1932@posteo.de

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Referat I A, Bezirksaufsicht

Klosterstraße 47

10179 Berlin

per Mail: IA2@SenInnDS.berlin.de

Berlin, 20.11.2021

DRINGEND: Anrufung der Bezirksaufsicht wegen Terminsache mit Fristsetzung zum 10.12.2021

Sehr geehrte Frau Görner-Hoof,

unsere Mitglieder brauchen dringend Hilfe. Unser Bezirksbürgermeister Herr Grunst ist über die Lage umfassend informiert. Aufgrund der Zuständigkeiten ist der Handlungsspielraum aber offenbar begrenzt. Seit Monaten sehen wir eine Spirale der Eskalation zwischen dem BStR Herrn Schaefer und uns. Unsere Mitglieder sind in Angst und Schrecken versetzt – schon wieder. Dieses Mal ist aber Panik dabei. Es gibt eine Fristsetzung; die es niemandem ermöglicht, sich noch anderweitig zu wehren. Am 09.12. soll die Wahl des Bezirksamtes sein; da ist auch erst die nächste BVV-Sitzung. Die Frist für unsere Mitglieder endet am 10.12. Mit der gewählten knappen Fristsetzung (Eingang der Schreiben ab 18.11., mehr als 2 Wochen nach der letzten BVV-Sitzung) entzieht BStR Schaefer den Vorgang auch der Kontrolle der Bezirksverordneten. Sie können dadurch die ihnen nach § 12 Abs. 1 zugewiesene Aufgabe zur Kontrolle der Führung der Geschäfte des Bezirksamtes nicht wie vorgesehen wahrnehmen.

Weil sich bis zum 09.12. die Situation im Bezirksamt nicht ändert, die Bezirksverordnetenversammlung bis dahin nicht mehr tagt und weil sich unsere pachtenden Mitglieder nicht auf anderem Weg helfen können,

beantragen und bitten wir hiermit im Auftrag unserer betroffenen Mitglieder um ein umgehendes Einschreiten des Senates um dabei

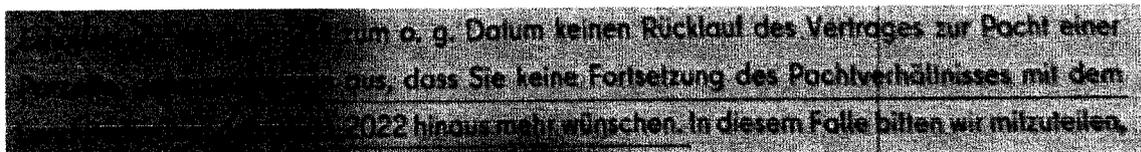
- a) die Rücknahme dieser Verträge anzuordnen sowie
- b) bis zur Wahl des neuen Bezirksamtes die kommissarische Verwaltung beim Facility Management zu ermöglichen.

Unsere pachtenden Mitglieder sehen sich durch ein Schreiben von BStR Schaefer (**unter Androhung des Auslaufens der Pachtverhältnisse**) gezwungen, bis zum 10.12.2021 einen Pachtvertrag mit falschen, widersprüchlichen und rechtlich nicht haltbaren Inhalten zu unterschreiben. Das betrifft nicht „nur reine GartennutzerInnen“, **das betrifft auch rechtmäßige DauerbewohnerInnen** obwohl

1. PächterInnen aktuell ungekündigte Verträge haben,

2. die BVV-Lichtenberg und das BA (im Konsens mit der zuständigen SenatUVK --> Ausweisung Falkenhöhes im aktuellsten Entwurf KEP als Umwidmungsfläche Erholungsanlage, Einfamilienhausgebiet) aktuell die Änderung des FNPs für Falkenhöhe auf den Weg gebracht haben,
3. die Pachtpreisermittlung noch nicht beendet ist, wobei
 - > ein Akteneinsichts Antrag des Vereins von Mai 2020 bis heute unrechtmäßig beschränkt wird (Büro der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit ist eingeschaltet, Anlage 1)
 - > eine Notwendigkeit der Pachtkorrektur schon im November 2020 vom Vermessungsamt bestätigt wurde, uns dieses Schreiben aber vom SGA (Zuständigkeit BStR Herr Schaefer) vorenthalten wurde und wir daher keine Kenntnis von der Notwendigkeit zur Beibringung von Unterlagen hatten (Anlage 2).

Das Ganze reiht sich in eine Kette von weiteren unglaublichen Vorgängen: Wir haben bisher insgesamt 8 Fach- und Dienstaufsichtsbeschwerden eingereicht und am 17.11.2021 dann auch eine Strafanzeige gegen BStR Schaefer wegen Amtsvergehen bei der Staatsanwaltschaft Berlin erstattet. **Da wussten wir aber noch nichts von dem, was unsere pachtenden Mitglieder einen Tag später in der Post haben würden:**



(Screenshot aus dem Schreiben BStR Schaefer vom 17.11.2021, Anlage 2)

Es ist für die Betroffenen hier eine Katastrophe. Falkenhöhe ist eine der Anlagen in Berlin, die mit der Wende falsch als Kleingartenanlage ausgewiesen wurde (deswegen auch heute noch der FNP Grünfläche; ist aber gerade in Korrektur). Mit Ausurteilung AG Lichtenberg, LG Berlin in den Jahren 2018 und 2019 wurde die Falscheingruppierung zum Stichtag 03.10.1990 bestätigt. Hier existiert immer noch das traditionelle Nutzerklientel – kleine Leute, in gewachsenen Familienstrukturen, die hier den größten Teil des Jahres bzw. dauerhaft hier wohnen. Die Bewohnung resultiert aus der traditionellen Dauerwohnnutzung schon vor und während der DDR-Zeit. Zu DDR-Zeiten fanden hier staatliche Wohnungszuweisungen statt und wurden Baugenehmigungen für Wohnhäuser erteilt.

Wir haben uns erst einmal nur den Vertrag für die rechtmäßigen DauerbewohnerInnen angesehen. Diese sehen sich jetzt gezwungen, sich bis zum 10.12.2021 zu entscheiden:

- a) den Vertrag zu unterschreiben und – neben anderen Dingen – ihre mit staatlicher Genehmigung gebauten Häuser bei Pachtaufgabe abzureißen (was auch im Außenbereich nicht notwendig ist und lt. BVV-Beschluss auch geschützt werden soll)

3. Die Beendigung des Pachtverhältnisses hat die sofortige Räumung des Grundstückes zur Folge, sowie die Übergabe des Grundstückes frei von jeglichen Baulichkeiten.

(Screenshot des uns von BStR Herrn Schaefer zugesandten Musters (Anlage 3), PächterInnen haben unterschriftsreife Verträge erhalten).

oder

- b) bei Nichtunterschrift ihren Wohnsitz zu verlieren (siehe oben)

Zur Pachthöhe/„Pachtgutachten“: Die ermittelte Pachthöhe von 2,28 Euro/qm/Jahr, die jetzt auch in den Verträgen steht, **ist nachweisbar korrekturbedürftig** (z. B. Ungleichbehandlung

PächterInnen zu SachenrechtlerInnen). Letztere haben wegen der Eigenschließung einen Bodenwertabzug nach § 19 (2) 1 SachenRBerG erhalten. Die verschiedenen Fehler haben wir im Sommer 2020 bei BStR Schaefer angezeigt. Trotzdem steht nun der unkorrigierte Wert in den Verträgen, und **OBWOHL** das Vermessungsamt im November 2020 eingeräumt hat:

Die grundsätzliche Vergleichbarkeit der Anlage hinsichtlich der Lage ist gegeben, wengleich durch die Nähe zum S-Bahnhof Blankenburg und zur A114 die verkehrliche Erschließung deutlich besser ist als bei der Anlage Falkenhöhe. Für die Anlage Blankenburg liegen dem Verfasser jedoch keine Vergleichspreise aus den Jahren 2017/18 vor, so dass hier kein Vergleich möglich war. Sofern dem VdGN Pachtverträge aus den genannten Jahren vorliegen, bitten wir um Zusendung (anonymisiert), um diese in die Kaufpreissammlung einzupflegen. Gegebenenfalls wäre dann auch eine nachträgliche Berücksichtigung im Gutachten möglich.

(Screenshot, Schreiben Vermessungsamt v. Nov. 2020 an das SGA, Anlage 2)

Allerdings haben wir bis zum 18.11.21 (ein Jahr später!) etwas von diesem Schreiben gewusst. Es wäre einfach gewesen, einen Pachtvertrag aus Blankenburg beizubringen, wenn das BA nicht selbst in der Lage ist, beim BA Pankow um eine Bestätigung der Pachthöhe zu bitten. Zum Vergleich: Die Pacht in Blankenburg beträgt 1,21 – 1,49 Euro/qm/Jahr.

Immer wieder wurden vom BStR Herrn Schaefer rechtliche und auf Faktenbasis vorgetragene Beschwerden und Gesetze ignoriert (Akteneinsicht nach IFG ist seit Mai 2020 nicht vollständig gewährt; gesetzliche Grundlagen für die Bewohnung/Bebauung/Nutzung im Außenbereich).

Der jetzige Vorgang kommt deswegen für uns nicht aus heiterem Himmel. Die Einreichung der Strafanzeige resultierte bereits aus den Vorgängen der letzten 1 ½ Jahre. Die Eskalation begann in diesem Frühjahr:

bis März/April 2021: Verwaltungsprobleme werden so schwerwiegend, dass wir um dringende Gespräche bei BStR Herrn Schaefer ersucht haben, Abgeordneter Herr Freymark war immer unterrichtet

25.05.2021 gesprächsvorbereitend werden von uns 3 Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerden¹ im **Entwurf** an Herrn Schaefer gesandt

gleicher Tag: Herr Schaefer schreibt alle NutzerInnen unserer Anlage an; Schreiben hat erhebliche Fehler

01.06.2021: wir reichen die Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerden bei BBM Hrn. Grunst ein („Pachtgutachten“², „unbekannte Pachtflächengröße“, „Freigabe vorhandener Zufahrt durch das SGA im Havariefall zur Sicherstellung der Ver-/Entsorgung“

gleicher Tag: vom SGA werden erneut Briefe mit viel schlimmeren Fehlern und geplanten Verboten geschickt --> Angst macht sich unter den NutzerInnen breit

bis zur Wahl im Sept. blieb es ruhiger; danach Schreiben BStR Schaefer (01.10.2021) wieder mit Fehlern

21.10.2021: BVV-Sitzung mit Dringlichkeitsantrag; Ziel des Antrags: das BA zu ersuchen, für die verunsicherten NutzerInnen eine Präsenz-Informationsveranstaltung durchzuführen); BStR Schaefer tätigt vor laufender Kamera Falschaussagen; mindestens eine ist (nach rechtsanwaltlicher Begutachtung) verleumderischen Inhaltes, weil Herr Schaefer wider besseren Wissens mitteilt, dass das Wohnen in Falkenhöhe nicht erlaubt ist und jeder, der keine andere Meldeadresse hat „illegal handelt“ (offizielles Wortprotokoll der BVV anbei, Anlage 4)

¹ einer davon betrifft den hier vorliegenden Fall („Pachtgutachten“)

² betrifft den hier vorgetragenen Fall

- 25.10.2021: unser Rechtsanwalt macht unsererseits Richtigstellungsanspruch gegenüber der BVV geltend und Einreichung unserer Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerde bei Bezirksbürgermeister Herrn Grunst (Anlage 5)
- 26.10.2021: unser Rechtsanwalt formuliert Richtigstellungsanspruch auch gegenüber BStR Herrn Schaefer (Anlage 6)
- 27.10.2021: Stellungnahme Herr Schaefer wieder mit Falschaussage (keine gesetzliche Regelung zum Bewohnen), obwohl er von unserem Rechtsanwalt ein Tag vorher auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen wurde (Anlage 7)
- 28.10.2021: mehr als 30 BewohnerInnen legen Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerde gegen BStR Herrn Schaefer ein
- 08.11.2021: eine anwaltlich formulierte Unterlassungserklärung wird von uns im Entwurf an BStR Herrn Schaefer vorab verschickt
- 15.11.2021: weitere Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerden werden von uns eingereicht (Einforderung „Wohnlaubenentgelt“ entgegen der für Falkenhöhe getroffenen Gerichtsentscheidungen; angeblicher „vertragsloser Zustand“ der PächterInnen³; Untätigkeit bzgl. „Verwaltungsvereinbarung“ zu den Gemeinschaftseinrichtungen inkl. Wasserversorgung)
- 17.11.2021: Hr. Schaefer sendet Vertragsentwürfe an die NutzerInnen⁴
- 17.11.2021: Verein erstattet **noch vor Kenntnis des Versendens der Vertragsentwürfe** eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft

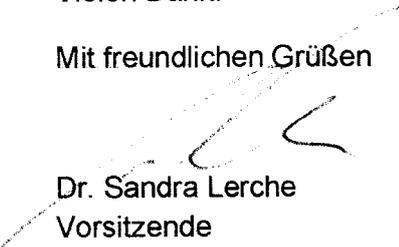
Wir möchten Sie bitten, so schnell wie möglich mit unserem Bezirksbürgermeister Herrn Grunst Kontakt aufzunehmen. Die NutzerInnen Falkenhöhes dürfen dem – in unseren Augen – willkürlichen Handeln nicht länger ausgesetzt bleiben. Die Verträge müssen zurückgezogen werden. Es wird hier ohne Rücksicht auf die rechtliche Lage, der bezirklichen Interessen und ohne Rücksicht auf die Menschen agiert. Diese sind zutiefst betroffen, weil hier ganz viele Familien seit 1932 fest verwurzelt sind. Wir hatten im Sommer einen Freitod. Die betroffene Person hatte auch andere schwerwiegende Probleme. Aber die Sorge um Falkenhöhe gehörte auch dazu.

Wir bitten Sie deswegen inständig um schnellstmögliche Hilfe.

Für Nachfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sandra Lerche
Vorsitzende


Anja Neumann
Stellvertretende Vorsitzende

Kurzzusammenfassung Falkenhöhe 1932 bis Frühjahr 2021

- Garten- und Siedlungsanlage; 1932 als Kleingartenanlage gegründet; Verwaltung führte traditionell Verein durch;
- aus der Not heraus schon immer dauerhaft bewohnt; zu DDR-Zeiten weiter gefördert (staatl. Wohnungszuweisungen, Baugenehmigungen für Wohngebäude, Konsum, Telefon usw.);

³ betrifft den hier vorgetragenen Fall

⁴ betrifft den hier vorgetragenen Fall

- durch pauschale Regelungen im Einigungsvertrag: Eingruppierung unserer Anlage als Kleingartenanlage; Proteste dagegen von Anfang an (dörflich-soziale Familienstrukturen waren davon betroffen);
- 1994 trotzdem Eingruppierung in den Flächennutzungsplan als Grünfläche/Kleingärten;
- bis 2014 viele Grundstücke nach dem SachenRBERG zur Sicherung der DDR-Rechte lt. Einigungsvertrag verkauft/erbbauverpachtet;
- ab 2014: Versuch, des Bezirkes (Verantwortlichkeit BStR Hr. Nünthel, CDU), über ein Bebauungsplanverfahren (11-103) uns als Kleingartenanlage zu sichern; entgegen ausdrücklicher Bedenken der SenStadtUm
- Proteste der Betroffenen; darüber Gerichtsverfahren
- 2018/2019: gerichtlich ausgeurteilt keine Kleingartenanlage (Amtsgericht Lichtenberg und Landgericht Berlin);
- Kündigung der bis dahin gültigen Unterpachtverträge für alle 292 Pächter-Parzellen mit Wirkung zum 31.12.2018 durch den Zwischenpächter;
- ab 01.01.2019 Verwaltung durch das SGA (Verantwortlichkeit BStR Nünthel), neue schriftliche Verträge werden in Aussicht gestellt;
- Sommer 2019: Einwohnerantrag eingereicht; Bestätigung zur Weiterleitung an das Rechtsamt zur Vorprüfung liegt vor; Vorprüfung ist nie passiert (Versuch des Vereins, die jahrzehntelange Eigenverwaltung im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit weiter aufrecht zu erhalten)
- zum 01.01.2020 wird Vollzeitstelle TV-L 9 für die Verwaltung von 292 Pachtparzellen im SGA (BStR Hr. Nünthel besetzt);
- kurze Zeit später: BStR Martin Schaefer wird zum Nachfolger gewählt
- Sept. – Dez. 2020: Runder Tisch (BBM Grunst, BStRe Hönicke u. Schaefer, VDG, wir)
- Dez. 2020: Einstellung B-Planverfahren 11-103
- Februar 2021: Dringlichkeitsantrag zur notwendigen Änderung FNP wird in BVV eingebracht (Abstimmung erfolgt dann im August 2021 mit nur 1 Enthaltung)

Betreff **Ihre E-Mail vom 10. November 2021 (BA Lichtenberg)**
Von Anja-Maria Gardain <gardain@datenschutz-berlin.de>
An <vorstand-falkenhoehe1932@posteo.de>
Datum 19.11.2021 13:07

Sehr geehrte Frau Dr. Lerche,

die o. g. E-Mail liegt mir vor und ist hier zum Geschäftszeichen 525.850 veraktet. Ich werde die Angelegenheit prüfen, bitte aber um Verständnis dafür, dass dies einige Zeit in Anspruch nehmen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Anja-Maria Gardain

--

Berliner Beauftragte für
Datenschutz und Informationsfreiheit
Abt. I (Recht)
Informationsfreiheit

Berlin Commissioner for
Data Protection and Freedom of Information
Legal Dept. I
Freedom of Information

Friedrichstr. 219,
Besuchereingang: Puttkamerstr. 16-18 (5. Etage)

D-10969 Berlin

E-Mail: Gardain@datenschutz-berlin.de

Tel.: 0049.30.13889-0 (-204)
Fax: 0049.30.2155050

Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur Erfüllung unserer Aufgaben als Datenschutzaufsichtsbehörde auf Grundlage von § 40 Abs. 3 Bundesdatenschutzgesetz und § 13 Abs. 6 Berliner Datenschutzgesetz.

Für die Bearbeitung von Angelegenheiten nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) verarbeiten wir personenbezogene Daten auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e DS-GVO in Verbindung mit § 18 IFG.

Einzelheiten hierzu können Sie unserer Datenschutzerklärung entnehmen, die Sie unter der Adresse <https://datenschutz-berlin.de/datenschutzerklaerung.html> abrufen können.

Verm G

02.11.2020

SGA IV 15**Nutzungsentgeltermittlung Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932, Schreiben VDBG vom 27.07.2020.**

Sehr geehrter Herr Behrendt,

zum o.g. Schreiben des VDBG äußere ich mich in Ergänzung Ihres Schreibens vom 27.08.2020 an den VDBG wie folgt:

1. Vergleichbarkeit der Anlage Blankenburg

Die grundsätzliche Vergleichbarkeit der Anlage hinsichtlich der Lage ist gegeben, wengleich durch die Nähe zum S-Bahnhof Blankenburg und zur A114 die verkehrliche Erschließung deutlich besser ist als bei der Anlage Falkenhöhe. Für die Anlage Blankenburg liegen dem Verfasser jedoch keine Vergleichspreise aus den Jahren 2017/18 vor, so dass hier kein Vergleich möglich war. Sofern dem VDBG Pachtverträge aus den genannten Jahren vorliegen, bitten wir um Zusendung (anonymisiert), um diese in die Kaufpreissammlung einzupflegen. Gegebenenfalls wäre dann auch eine nachträgliche Berücksichtigung im Gutachten möglich.

2. Bei der zum Vergleich herangezogenen Anlage in Pankow-Rosenthal handelt es sich um die Anlage Schönwald, die nach meiner Ansicht sehr gut mit der Anlage Falkenhöhe vergleichbar ist. Beide Anlagen befinden sich in Stadtrandlage, die etwas bessere verkehrliche Erschließung der Anlage Schönwald wird durch den zehnpromzentigen Abschlag angemessen berücksichtigt.

3. Das Einzelgrundstück in Alt-Hohenschönhausen ist zwar nicht Bestandteil einer größeren Anlage, wird aber ebenfalls als Erholungsgrundstück genutzt. Die bessere Erschließung wird durch die höhere Lärmbelastung einer in der Nähe befindlichen Hauptverkehrsstraße geschmälert. Der summarische Abschlag von 10 % ist aus meiner Sicht angemessen.

4. Die Anlage in Hakenfelde hat durch ihre Lage zwischen Havel und Berliner Forst die etwas attraktivere Lage als die Anlage Falkenhöhe. Allerdings besteht dieser Lagevorteil auch gegenüber den beiden anderen Vergleichsflächen, ohne dass sich das in einer

nennenswerten Differenz der Nutzungsentgelte niederschlägt. Somit spricht aus Sicht des Verfassers auch hier nichts gegen den Abschlag von 10 %.

5. Eine Recherche zu Nutzungsentgelten seit 2010 im gesamten Stadtgebiet zeigt, dass bereits in den Jahren 2012/13 überwiegend Preise von mehr als 2,00 €/m² gezahlt wurden, seit 2018 gibt es keinen Fall mehr unter 2,00 €/m². Im Mittel wurden seit 2010 in 92 registrierten Vereinbarungen 2,23 €/m² gezahlt. Selbst unbebaute Erholungsgrundstücke erzielten bereits in den Jahren 2014/15 Preise von über 2,00 €/m². Somit ist zu vermuten, dass die vom VDBG genannte Pachthöhe in der Anlage Blankenburg nicht den Marktverhältnissen entspricht.
6. Hinsichtlich der Erschließungssituation korrigiere ich den letzten Absatz unter Nr. 3 meines Gutachtens vom 20.02.2020 wie folgt: „Die Erschließung der Anlage erfolgte teilweise durch die Pächter, teilweise durch das Land Berlin.“

Um den Einfluss der Erschließungssituation zu ermitteln, wurde durch den Verfasser eine weitergehende Recherche nach Pachten für bebaute Erholungsgrundstücke durchgeführt (49 Pachten im Zeitraum 2014 bis heute, überwiegend im Bezirk Pankow gelegen). Diese wurden auf ihre Lage untersucht. Es stellte sich heraus, dass bei Lage an einer befestigten öffentlichen Straße (in Einfamilienhausgebieten, am Rand von Anlagen) ein mittlere Pachthöhe von 2,94 €/m² gezahlt wurde (8 Fälle). Bei Lagen innerhalb von größeren Anlagen betrug die mittlere Pacht 2,26 €/m² (41 Fälle). Ob ein Einfluss weiterer Merkmale besteht (z.B. Anteil der Pächter an den Erschließungsleistungen) lässt sich aus den Daten nicht bestimmen. Diese Untersuchung würde allenfalls einen Zuschlag für Pachtflächen rechtfertigen, die an einer befestigten öffentlichen Straße liegen.

Summarisch kann festgestellt werden, dass die vorliegenden Daten keine Änderung des im Gutachten vom 20.02.2020 ermittelten Nutzungsentgeltes erforderlich machen. Die Einwände des VDBG, insbesondere das alleinige Abstellen auf die Vergleichsanlage in Blankenburg, halten einer Überprüfung nicht stand.

Im Auftrag

Zimmermann

Pachtvertrag über ein Erholungsgrundstück

(unerschlossen)

Präambel

Bedingt durch den Umstand, dass die Anlage Falkenhöhe 1932 keine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) mehr ist, wurde es nötig, neue Verträge zu erarbeiten und abzuschließen.

Eine baurechtliche Genehmigung für eine im Eigentum des Pächters stehende Baulichkeit, ist mit diesem zivilrechtlichen Pachtvertrag nicht verbunden und gegebenenfalls bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzuholen.

Zwischen

Land Berlin
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

- Verpächter -

und

Name:
geborene(r):
Vorname:
geb. am:
Wohnhaft:
E-Mail:
Telefon:

Name:
geborene(r):
Vorname:
geb. am:
Wohnhaft:
E-Mail:
Telefon:

- Pächter -

(Namens- und/oder Anschriftenänderungen sind dem Verpächter unter Angabe der Vertrags-Nr. umgehend schriftlich mitzuteilen. Ändert der Pächter seine Anschrift, so gilt eine Erklärung des Verpächters, die an die zuletzt schriftlich vom Pächter bekannt gegebene Adresse gerichtet ist, mit Ablauf des 3. Tages nach der Aufgabe zur Post [Datum des Poststempels] als zugegangen. Dies gilt nicht, wenn dem Verpächter die Anschrift des Pächters anderweitig bekannt geworden ist.)

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Pachtgegenstand	3
§ 2 Pachtzweck, Gartennutzung	3
§ 3 Zahlungsverpflichtungen	3
§ 4 Pachtdauer	4
§ 5 Kündigung durch den Pächter	4
§ 6 Kündigung durch den Verpächter	4
§ 7 Pächterwechsel	5
§ 8 Bauliche Anlagen	5
§ 9 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung	5
§ 10 Pflichten des Pächters	6
§ 11 Weitere Pflichten	7
§ 12 Zutritt, Betreten	7
§ 13 Pfandrecht	7
§ 14 Ergänzende Bestimmungen	7
§ 15 Änderungen	7
§ 16 Mehrere Vertragspartner	7
§ 17 Beendigung durch Tod des Pächters	8
§ 18 Übergangsregelungen, Sonstiges	8
Anlage 1: Bauordnung	10
Anlage 2: Gartenordnung	12

§ 1 Pachtgegenstand

Parzelle Nr.		mit einer Fläche von	m ²
--------------	--	----------------------	----------------

Die angegebene Größe der Parzelle ist keine zugesicherte Eigenschaft, sondern dient lediglich der Grundstücksbeschreibung. Etwaige Abweichungen von der hier genannten Flächenangabe berechtigen nicht zur Anpassung der Pacht, d.h. weder zur Pachtminderung, noch zur Pächterhöhung.

1. Gegenstand sind auch die Garten- und Bauordnung (Anlage 1 & 2).
2. Die Pächter übernehmen die vorhandenen baulichen Anlagen. Es wird keine Gewähr für offene oder versteckte Mängel der baulichen Anlagen übernommen.

§ 2 Pachtzweck, Gartennutzung

1. Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, verpachtet das in der Erholungsanlage Falkenhöhe 1932 gelegene Grundstück zum ausschließlichen Zweck der Erholung durch hobbygärtnerische Betätigung und Freizeitgestaltung.
2. Eine Nutzung der Laube zu Wohnzwecken, die dem Pächter aufgrund früher geltender kleingartenrechtlicher Bestimmungen („Wohnlaubennutzungserlaubnis“) eine Wohnnutzung der Laube gestattete, wird vom Verpächter – vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Beschränkungen – bis zur Vertragsbeendigung geduldet. Die Nutzungserlaubnis gilt bis zum Auszug des Berechtigten. Sie endet mit dem Tod des Berechtigten und ist auf Dritte nicht übertragbar. Es ist ein gesondertes Nutzungsentgelt analog der Bestimmungen nach dem Bundeskleingartengesetz zu entrichten.
3. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Fläche nach Bundes-Bodenschutzgesetz als Verdachtsfläche eingestuft ist. Der Verpächter übernimmt keine Gewährleistung für die Art der Beschaffenheit des Bodens, sowie für das Grundwasser oder evtl. vorhandener Altlasten aus der Zeit vor diesem Vertragsabschluss, sowie daraus resultierender Folgeschäden für die Pächter.

§ 3 Zahlungsverpflichtungen

1. Der Pachtzins beträgt je m² und Jahr 2,28 €
und beträgt somit für die Fläche der Parzelle 00,00 €

In Anlehnung an die Vorgaben der Landeshaushaltsordnung des Landes Berlin werden etwaige Pächterhöhungen alle 5 Jahre geprüft und der Pachtzins gegebenenfalls angepasst.

Die Gesamtjahrespacht ist jährlich im Voraus zu zahlen. Im Falle der Veränderung des Pachtzinses bleibt dem Verpächter eine Neuberechnung vorbehalten.

2. Die öffentlich-rechtlichen Lasten (Grundsteuer und Straßenreinigungsgebühren) betragen aktuell je m² und Jahr 00,00 €
Das ergibt den Gesamtbetrag von 00,00 €

Die Berechnung der öffentlich-rechtlichen Lasten erfolgt anhand der Fläche der Parzelle im Verhältnis zur Gesamtfläche der Flurstücke. Die Rechnungslegung erfolgt dazu jährlich durch den Verpächter. Eine Anpassung aufgrund künftiger Preissteigerungen bleibt vorbehalten. Die öffentlich-rechtlichen Lasten sind dem Verpächter jährlich im Voraus zu zahlen.

3. Das für die Wohnnutzung fällige zusätzliche Nutzungsentgelt beträgt 61,36 € pro Monat und ist im jeweiligen Monat zu entrichten.

4. Ändert sich der Pachtzins, so ist vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelung, der neu festgesetzte Pachtzins ab Beginn des der Festsetzung folgenden Halbjahres zu entrichten.
5. Eine Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten und/oder eine Aufrechnung ist unzulässig.

§ 4 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2022.

Das Pachtverhältnis endet mit der Kündigung nach § 5 oder § 6 des Vertrages oder mit Tod des Pächters (§ 17).

§ 5 Kündigung durch den Pächter

1. Der Pächter kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten, jeweils zum 30. November des laufenden Jahres, kündigen. Abweichende Kündigungsstermine sind nur mit Zustimmung des Verpächters möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und bedarf der Unterschrift des Pächters.
2. Mit dem Ende des Pachtverhältnisses erfolgt die Übergabe des Pachtgegenstandes durch den Pächter an den Verpächter. Bei einer vor der Übergabe durchzuführenden Parzellenbegehung wird festgestellt, ob gegebenenfalls unzulässige Baulichkeiten oder Gegenstände von der Parzelle zu entfernen sind. Es gelten die gesetzlichen Vorschriften des Pachtvertrages entsprechend der §§ 581 ff. BGB.
3. Die Beendigung des Pachtverhältnisses hat die sofortige Räumung des Grundstückes zur Folge, sowie die Übergabe des Grundstückes frei von jeglichen Baulichkeiten.

§ 6 Kündigung durch den Verpächter

1. Der Verpächter kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten, jeweils zum 30. November des laufenden Jahres, kündigen. Die Kündigung bedarf keines Grundes.
2. Der Verpächter kann den Pachtvertrag mit der Frist von 4 Wochen kündigen, wenn der Pächter:
 - a) mit der Entrichtung des Pachtzinses drei Monate in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten die fällige Forderung erfüllt wird;
 - b) den Frieden in der Gemeinschaft so nachhaltig stört, so dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
 - c) ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters, Verpflichtungen, welche die Nutzung der Parzelle betreffen, nicht unerheblich verletzt.
 - d) die Parzelle unbefugt einem Dritten überlässt;
 - e) die Einfriedung der Parzelle eigenmächtig durchbricht und/oder erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen abstellt.
3. Die Beendigung des Pachtverhältnisses hat die sofortige Räumung des Grundstückes zur Folge, sowie die Übergabe des Grundstückes frei von jeglichen Baulichkeiten (Lauben, Schuppen, Gewächshäuser, sonstige feste Aufbauten).

4. Die Kündigung erfolgt schriftlich. Eine Fortsetzung des Gebrauchs der Pachtsache über den Kündigungstermin hinaus bewirkt keine Verlängerung des Pachtvertrages. Es gilt die gesetzliche Vorschrift des § 584 b BGB.

§ 7 Pächterwechsel

1. Die Vergabe von Erholungsflächen erfolgt ausschließlich durch den Verpächter. Die abgebenden Pächter sind nicht berechtigt, die künftigen Pächter zu bestimmen. Sie können dem Verpächter jedoch Vorschläge für einen neuen Pächter unterbreiten.
2. Lauben, die den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, können vom Pächter an den Pachtfolger verkauft werden. Lauben, die größer sind, als es nach § 3 Absatz 2 Bundeskleingartengesetz zulässig ist oder die zum Wohnen ausgebaut worden sind, müssen auf die gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG zulässigen Maße zurückgebaut werden. Diese Verpflichtung kann seitens des Pächters auf den Nachfolgepächter übertragen werden. Der Nachfolgepächter hat diese Verpflichtung, innerhalb einer gesondert vertraglich zu vereinbarenden Frist zu erfüllen.
3. Zum Kündigungstermin oder bei einer vorherigen Übergabe an einen nachfolgenden Pächter (Vertragsende) muss die Parzelle in einem ordentlichen und sauberen Zustand herausgegeben werden.
4. Der abgebende Pächter verpflichtet sich, die Baulichkeiten, den Bewuchs und die Außenanlagen gegen Erstattung eines zivilrechtlich zu vereinbarenden Preises, auf den neuen Pächter zu übertragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Verpächter zu übergeben.
5. Soweit kein neuer Pächter vorhanden ist, ist über den Verbleib von Baulichkeiten, Bewuchs und Außenanlagen eine schriftliche Vereinbarung zwischen den abgebenden Pächtern und dem Verpächter zu schließen. Der Verpächter ist nicht zur Zahlung eines Entschädigungsbetrages verpflichtet.

§ 8 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

1. Die baulichen Anlagen dürfen nach ihrer Beschaffenheit, nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung wird auf die Anlage 1 (Bauordnung) dieses Vertrages Bezug genommen.
2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art, ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters, dem zu diesem Zweck die Grundriss- und Bauzeichnungen vorzulegen sind, erforderlich.
3. Die Anlage 1 (Bauordnung) wird Bestandteil des Vertrages.

§ 9 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung

1. Für die Herstellung von Anschlüssen an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektroenergie, Abwasser) ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen sowie für den Verbrauch tragen die Pächter direkt

selbst.

Ein Wasseranschluss ist nicht Gegenstand dieses Vertrages und ist gegebenenfalls vom Pächter gesondert zu vereinbaren.

2. Die Pächter sind für die Gewährleistung der Abfallentsorgung verantwortlich und tragen deren Kosten selbst. Sämtliche Kosten und Gebühren zahlen die Pächter direkt an den Empfangsberechtigten. Die Pächter haften gegenüber dem Verpächter für die vollständige Bezahlung aller in Anspruch genommenen Leistungen.
3. Hinsichtlich Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung wird auf die Anlage 2 (Gartenordnung) dieses Vertrages Bezug genommen. Anlage 2 ist Bestandteil des Vertrages.

§ 10 Pflichten des Pächters

Die Pächter sind verpflichtet,

1. die gegebenenfalls auf dem Grundstück vorhandenen und die etwa noch zu errichtenden Grenz- und Höhenmarken unverändert zu erhalten und für etwaige Beschädigungen einzustehen;
2. allen behördlichen Anordnungen (z. B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung von Pflanzenschädlingen und Krankheitserregern, Reinigung der Gräben und Wasserabflüsse, Prüfung von Brunnen) auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen;
3. die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Pachtgrundstück zu erfüllen;
4. die Festlegungen des Immissionsschutzgesetzes des Landes Berlin vom 05.12.2005 und hier insbesondere die §§ 2 bis 7 Immissionsschutzgesetz (Immissionsschutzpflichten, Schutz vor Geräuschen) strikt zu befolgen;
5. die Schnee- und Eisglättebeseitigung innerhalb der Anlage durchzuführen. In Anlehnung an § 3 Berliner Straßenreinigungsgesetz ist vor der Parzelle auf dem Weg ein 1m breiter Streifen schnee- und eisfrei zu halten.

Der Pächter haftet für alle Schäden, die wegen Nichteinhaltung dieser Festlegung entstehen.

6. den Weg und die Fläche vor seiner Parzelle bis zur halben Breite hinsichtlich Sauberkeit ständig in Ordnung zu halten. Bei Zuwiderhandlungen trifft der Verpächter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten der verpflichteten Pächter.
7. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag, bis zur Rückgabe des Grundstücks, eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag dem Verpächter bei Vertragsabschluss vorzulegen;
8. bei Schäden oder Unfällen, die durch Dritte verursacht wurden, die in seinem Auftrage oder Interesse die Parzelle betreten, die Haftung zu übernehmen;
9. Handlungen, die zu Verunreinigungen der Umwelt (Boden, Wasser, Luft) führen, sind zu unterlassen. Der Verpächter ist berechtigt bei Zuwiderhandlungen des Pächters Schadensersatz für entstandene Schäden zu verlangen.
10. unzumutbare Rauchbelästigung jeder Art zu vermeiden.
11. grundsätzlich ist das Befahren der Grundstücke lediglich zum Be- und Entladen gestattet. Der Hauptweg ist öffentlich-gewidmetes Straßenland und ist folglich für den Verkehr freigegeben. Bei

allen anderen Wegen und den Parzellen, wird das Befahren jedoch bis auf Weiteres geduldet.

12. Das Parken von Kraftfahrzeugen wie PKW, Wohnmobilen etc. ist auf den Parzellen nicht gestattet.

§ 11 Weitere Pflichten

Die Pächter verpflichten sich, den Anordnungen und Beschlüssen des Verpächters Folge zu leisten.

Das Naturschutzgesetz und die Baumschutzverordnung des Landes Berlin sind zwingend einzuhalten. Bäume dürfen ohne Zustimmung des Verpächters nicht gefällt werden.

Für die Haltung von Bienen ist die Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die dafür zutreffenden Normative, insbesondere Sicherheitsabstände und mögliche Gefahren sind strikt zu beachten.

Besondere Vorkommnisse, die zu Gefährdungen in der Gesamtanlage führen können, – wie z. B. Unfälle, Wasserrohrbrüche usw. - sind sofort dem Verpächter zu melden.

§ 12 Zutritt, Betreten

1. Dem Verpächter oder dessen Beauftragten muss nach vorheriger Ankündigung der Zutritt zum Grundstück und in begründeten Einzelfällen auch zu den Baulichkeiten gestattet werden.
2. Falls im öffentlichen Interesse oder auf Veranlassung des Verpächters (z. B. für Vermessung, Bohrungen, Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen, Kabeln und ähnlichem) das Betreten des Grundstücks, sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollte, haben die Pächter dies zu dulden. Der Verpächter ist zur Beseitigung entstandener Schäden, zum Schadenersatz verpflichtet, soweit er diese verursacht ggf. verschuldet hat.

§ 13 Pfandrecht

Der Verpächter hat für seine Forderungen aus dem Pachtvertrag ein gesetzliches Pfandrecht an den auf dem Grundstück befindlichen Gegenständen der Pächter.

§ 14 Ergänzende Bestimmungen

Auf das Vertragsverhältnis finden ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen und deren Umsetzungen in der Gartenordnung und Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

§ 15 Änderungen

Änderungen oder Ergänzungen des Pachtvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

§ 16 Mehrere Vertragspartner

1. Mehrere Vertragspartner haften für alle Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Bei mit Ehegatten/Lebenspartnerschaften gemeinschaftlich geschlossenen Pachtverträgen haben die Pächter bei Auflösung der Ehe/Lebenspartnerschaft eine Entscheidung darüber herbeizuführen, mit wem der Vertrag fortgeführt werden soll. Über das Ergebnis ist der Verpächter unverzüglich schriftlich zu unterrichten.
3. Jeder Pächter ist für alle Pächter zur Entgegennahme von Willenserklärungen, insbesondere

Kündigungserklärungen bevollmächtigt. Bei mehreren Pächtern ist jeder Pächter für alle Pächter bevollmächtigt.

§ 17 Beendigung durch Tod des Pächters

1. Der Pachtvertrag endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.
2. Bei Ehegatten/Lebenspartnerschaften wird beim Tod des Partners/der Partnerin der Pachtvertrag mit dem überlebenden Partner/der überlebenden Partnerin fortgesetzt. Erklärt dieser/diese in schriftlicher Form, bis zum Ende des Monats, der auf den Todesmonat folgt, dass er/sie den Vertrag nicht fortsetzen möchte, so gilt der Eintritt in den Pachtvertrag als nicht erfolgt.

§ 18 Übergangsregelungen, Sonstiges

1. Sind die in der als Anlage beigefügten Bauordnung Ziffer 2.1 – 2.3 genannten Höchstwerte überschritten und/oder werden die im § 7 Abs. 2 getroffenen Vereinbarungen nicht eingehalten, dürfen keine Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, bevor die zulässigen Werte erreicht sind.
2. Die Anlagen 1 und 2 gemäß § 1, Abs. 1 dieses Vertrages werden anerkannt. Sie sind Gegenstand dieses Vertrages.
3. Diese Vertragsurkunde und die Anlagen geben die Vereinbarungen der Pachtvertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vollständig wieder. Weitere (individuelle) Abreden und Zusagen bestehen nicht.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages wegen einer Leistungs- oder Zeitbestimmung ungültig sein, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
5. Von diesem Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, wenn sie schriftlich erfolgt sind. Von diesem Schriftformerfordernis kann durch mündliche Vereinbarung nicht abgewichen werden.
6. Die Teilunwirksamkeit einzelner Vertragsklauseln beeinträchtigt nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen. Unwirksame Klauseln sind durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommen (Salvatorische Klausel).
7. Bezüglich des Gerichtsstandes gelten die gesetzlichen Regelungen der §§ 12 ff. ZPO.

Ort, Datum

_____, den _____

Unterschrift / Stempel

Ort, Datum

_____, den _____

- Verpächter -

- Pächter -

MUSTER

**Abschrift aus der Tonaufzeichnung der 57. Sitzung der BVV Lichtenberg von Berlin –
VIII. Wahlperiode – am 21. Oktober 2021**

Antrag zur Beschlussfassung der BVO Bündnis 90/Die Grünen
**DS/2315/VIII – Den Nutzern und Nutzerinnen in Falkenhöhe 1932 eine verlässliche
Perspektive geben**

Herr Schaefer, Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr:

„Ja, herzlichen Dank. Ich möchte ein paar grundsätzliche Gedanken noch loswerden. Es ist vollkommen richtig und glaube ich auch menschlich verständlich, dass Kommunikation in den seltensten Fällen zu hundert Prozent gut verläuft. Und das müssen wir auch für die letzten Jahre glaube ich in beide Richtungen sagen, dass natürlich in der Kommunikation auch Fehler gemacht wurden und dass dadurch sicherlich auch Verletzungen auf beiden Seiten entstanden sind. Und ich kann mich, wenn hier solche Worte auch gefallen sein sollten, auch nur dafür auch nur entschuldigen, das ist nicht die Art und Weise, auf die wir reden wollen, übereinander und miteinander. Ich möchte es auch gar nicht abwägen mit den E-Mails, die wir in beleidigender Art und Weise bekommen haben. Wir müssen also als Verwaltung immer den richtigen Ton auch versuchen zu treffen und das wollen wir, freundlich und höflich den Menschen gegenüberzutreten, mit denen wir es zu tun haben. Was mich hier tatsächlich verwundert ist, in der Begründung und auch, Herr Pohle, was Sie mündlich vorgetragen haben, der ganze Punkt der sogenannten Zweitwohnung. Wir haben hier, also, dass Menschen genötigt werden, sich woanders noch eine Zweitwohnung zu geben oder eine Meldeadresse zu holen, wir haben es hier, ob es nun eine Kleingartenanlage ist, was dem nicht mehr ist, oder jetzt eine Grünfläche im Außenbereich mit klaren rechtlichen Vorgaben zu tun. Es ist dort nicht gestattet, dauerhaft zu wohnen. Auch in Kleingartenanlagen ist es das nicht, das heißt, wer tatsächlich gar nicht woanders gemeldet ist und woanders eine Wohnung hat, handelt hier illegal. Und deshalb kann also dieser Punkt, dass deshalb nicht Gebäudesanierung stattfindet oder auch Photovoltaik oder andere Dinge, die möglich sind, tatsächlich so nicht stehenbleiben, weil es im aktuellen Status eben eine Grünfläche im Außenbereich ist. Und genau damit haben wir eigentlich das Dilemma aufgezeigt. Und deshalb hat ja die BVV auch dem Bezirksamt diesen Auftrag gegeben, am Flächennutzungsplan auch etwas zu ändern und dies beim Senat zu beantragen. Denn der aktuelle Status ist nur das, was wir verwalten können. Und das ist tatsächlich kompliziert. Es kann sein, dass vor dreißig Jahren im Zuge der Wiedervereinigung auch historische Fehler begangen wurden. Ich kann aber nicht so tun in der Verwaltung, als ob diese Fehler nicht begangen worden wären, sondern aktuell ist der Status „Grünfläche im Außenbereich“. Das kann ich gut finden oder nicht gut finden. Das ist völlig irrelevant. Der Status ist das, was unser Handeln aktuell auch antreibt. Und deshalb bieten wir den Menschen zum jetzigen Zeitpunkt, und das habe ich in vielen Briefen, Telefonaten und auch in persönlichen Treffen mit dem Vorstand gesagt, zum jetzigen Zeitpunkt können wir den Menschen nur anbieten, die tatsächlich eine kleingärtnerische Nutzung wollen, obwohl es keine Kleingartenanlage mehr ist, in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz diese Nutzung auch zu legalisieren, dass wir also einen Pachtvertrag in Anlehnung an dieses Bundeskleingartengesetz vornehmen und alle anderen, die auch von uns die Zusage bekommen haben, noch von meinem Vorgänger Wilfried Nünthel, dass niemand, der aktuell Pächter ist, keinen zukünftigen Pachtvertrag bekommen wird, sondern jeder, der dort ist, wird auch einen Pachtvertrag von uns bekommen als Angebot, alle anderen kriegen den als Erholungsfläche, weil das eben gesetzlich möglich ist in Grünflächen im Außenbereich. Rein theoretisch wäre auch Ackerbau und Viehzucht dort möglich. Aber ich glaube, das ist nicht das, was die Menschen mit ihrer Grünfläche im Außenbereich wollen. Dass das, wenn man vor Ort ist, und ich war selber vor Ort wie viele von uns, und auch mehrfach vor Ort, dass das nicht den Status tatsächlich abbildet, wenn man nämlich sieht, dass es eine bewohnte Siedlung ist, dass dort kleine Häuschen stehen, das weiß ich auch. Ich kann aber nicht so tun, als ob es einen anderen Rechtsstatus gäbe und sagen „ihr könnt dort bauen, wohnen, saniert eure Häuser, macht, ihr braucht nirgends woanders wohnen, bezieht eben eventuell noch Transferleistungen für diese Orte“, wenn es dort nicht

legal ist. Und da müssen wir eben wirklich genau auch aufpassen, dass wir eben nicht rechtsfremd hier agieren, sondern genau das tun, was aktuell hier möglich ist. Dass da eine Änderung erstrebenswert ist, dass hat die BVV uns nun auch als Auftrag mitgegeben und in der neuen jetzt bald beginnenden Wahlperiode werden wir uns auch zu diesem Beschluss der BVV verhalten müssen. Zu Kommunikation noch ein weiterer Punkt. Ich wäre gerne zur Mitgliederversammlung am 25. September gekommen. Ich wurde nicht eingeladen. Wir hätten auch dort Rede und Antwort gestanden, was wir tatsächlich auch planen und welche Aktivitäten in naher Zukunft die Menschen zu erwarten haben. All das haben wir aber in mehreren Briefen auch schon mitgeteilt, das kann ich auch sehr gerne auch nochmal in einer Präsenzveranstaltung tun, zu der ich dann aber eingeladen werden müsste. Und das ist leider nicht der Fall gewesen. Dass es hier zu Missverständnissen kommt oder zu Unstimmigkeiten, das bedaure ich sehr. Und dass der Verein ohne eine tatsächliche Legitimation einfach Rechnungen an Pächterinnen und Pächter schreibt, ohne einen Auftrag dafür zu haben, es gibt gar keine Rechtsgrundlage für solch ein Handeln, das bedaure ich, weil dadurch in der Tat neues Misstrauen, Verdruss auch entstanden ist. Wir haben dies auch per E-Mail miteinander versucht zu klären, aber ohne dass es zu einer Klärung kam, hat der Verein Fakten geschaffen. Und das bedaure ich sehr. Das muss ich jetzt im Nachhinein ablehnen dieses Verhalten, weil es eben keine Rechtsgrundlage für die Rechnungslegung durch den Verein gibt. Das ist wirklich ärgerlich, bedauerlich. Und auch gerade, weil wir in dem Versuch, vertrauliche Gespräche zu führen, hier dann nochmal wieder einen Rückschlag auch erleiden mussten. Also, Kommunikation ist nie einfach. Waren nicht fehlerfrei, das will ich auch nicht behaupten, das heißt, wir müssen auch hier wieder zu einer besseren Kommunikation finden und dazu stehe ich auch bereit. Ich stehe auch für jede Einladung, natürlich gerne dabei. Gerade heute habe ich noch mit einer Pächterin kommuniziert, die nicht Mitglied im Verein ist, von dort gibt es immer mehr. Auch die müssen wir natürlich berücksichtigen, die sind eben dann nicht Teil des Vereins und brauchen nochmal eine besondere Art der Kommunikation, die können wir eben durch eine Mitgliederversammlung sicherlich nicht sicherstellen. Also, wir müssen hier ein bisschen die Dinge auch mal auseinanderhalten. Und ein letzter Gedanke von mir, entschuldigen Sie, dass ich so lange dazu spreche, auch die Höhe der Pachtbeiträge, die bemisst sich aktuell am Bundeskleingartengesetz. Das ist aber auch ein absolutes Entgegenkommen von uns. Das heißt, die sechsenddreißig Cent, die wir aktuell berechnen, sind nicht das, was wir eigentlich berechnen müssten bei einer Grünfläche im Außenbereich. Wir sind hier über zwei Euro, nicht bei sechsenddreißig Cent, und wir haben in Berlin kaum noch, das heißt, es gibt eine einzige Anlage in Berlin, wo der neue Pachtzins unter zwei Euro liegt. Das heißt, es wird also eine deutliche Preissteigerung geben. Dass wir uns noch aktuell an den sechsenddreißig Cent orientieren, ist wirklich ein Entgegenkommen, weil es eben noch keine neuen abgeschlossenen Pachtverträge gibt. Deshalb bleiben wir bei den alten Summen, die in den letzten Jahren auch galten. Aber wir müssten daher uns an dem auch orientieren, was Berlin weit möglich ist. Dazu gibt es ein Gutachten, was erstellt wurde und da sind wir also bei über zwei Euro. Und wie gesagt, es gibt nur eine einzige Anlage in ganz Berlin, die noch unter zwei Euro ist. Die meisten sind sogar schon knapp bei drei Euro. Also hier gehen wir auch sehr moderat vor. Soviel mal zur Erhellung. Aber wir müssen nochmal wirklich festhalten, es ist hier nicht legal, von einer Zweitwohnung zu sprechen, wenn es keine Erstwohnung gibt, es ist nicht möglich, die aufzugeben, weil das Gesetz das einfach so nicht vorsieht. Das von mir dazu, danke.“

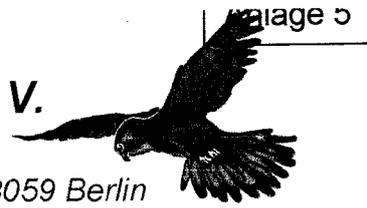
Vorsteher: „Dankeschön! Ich sehe jetzt eine Wortmeldung von Frau Zimmer. Bitteschön!“

F.d.R.d.A. Schilling; 26.10.2020

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

Der Vorstand

Hauptweg 149/150, 13059 Berlin
E-Mail: vorstand-falkenhoehe1932@posteo.de



Dienst- und Fachaufsichtsbeschwerde

Beschwerdeführer:

Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e. V.,
vertreten durch den Vorstand, Dr. Sandra Lerche (Vorsitzende), Anja Neumann
(Stellvertretende Vorsitzende), Hauptweg 149/150, 13059 Berlin – im Folgenden
Verein oder Vorstand FH1932 genannt,

Beschwerdegegner:

Bezirksstadtrat der Abteilung Schule, Sport, Öffentliche Ordnung, Umwelt und
Verkehr Martin Schaefer, Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin – im Folgenden BStR Hr.
Schaefer genannt

Der Beschwerdeführer erhebt gegen den Beschwerdegegner

➔ Dienstaufsichtsbeschwerde wegen

- Verletzung von Dienstpflichten und
- des persönlichen fehlerhaften Verhaltens gegenüber
 - a) den Bezirksverordneten der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg
sowie
 - b) den Bürger*innen und Nutzer*innen der Garten- und Siedlungsanlage
Falkenhöhe 1932

und

➔ Fachaufsichtsbeschwerde, um Lösungen der zahlreichen Probleme in der
aktuellen Verwaltung im Sinne der Bürgerbeteiligung, der Unterstützung des
bürgerschaftlichen Engagements, der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, der
Aufrechterhaltung der sozialen Strukturen und der Sicherstellung der bisherigen
Bewohnbarkeit und Nutzung auch in Bezug auf die Zugänglichkeit für die Ver- und
Entsorgung zu erreichen (siehe eingereichte Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerden
vom Juni 2021).

1. Durch Falschinformationen des BStRs Hrn. Schaefer bzw. des in seiner
Verantwortung stehenden Straßen- und Grünflächenamtes gegenüber den
Bezirksverordneten der BVV Lichtenberg sind wiederholt Abstimmungen zu
Dringlichkeitsanträgen beeinflusst worden. Die durch das Bezirksverwaltungsgesetz
§ 12 Abs. 1 den Bezirksverordneten zugewiesenen Aufgaben zur Anregung von
Verwaltungshandlungen bzw. der Kontrolle der Führung der Geschäfte des
Bezirksamtes konnten daher von den Bezirksverordneten nicht objektiv und wie
vorgesehen wahrgenommen werden.

2. Durch Falschaussagen des BStRs Hrn. Schaefer diffamierte dieser die Nutzer*innen Falkenhöhes, die mit staatlicher Genehmigung bzw. durch Verträge mit dem Land Berlin in Falkenhöhe 1932 wohnen und keinen anderen Wohnsitz haben. BStRs Hr. Schaefer sprach explizit von **illegalem Handeln**. Da der Vorstand FH1932 bereits in Reaktion auf die falsche Aussage im Schreiben von BStR Hrn. Schaefer vom 25.05.2021 schriftlich darauf hingewiesen hat, dass Bewohner*innen mit Wohnhäusern KEINE zweite Meldeadresse benötigen, kann in der jetzt getätigten Äußerung von BStRs Hrn. Schaefer kein „Versehen“ begründet werden.

3. Durch das Verhalten des des BStRs Hrn. Schaefer im Vorfeld und im Nachgang zu den eingereichten Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerden (Pachtfläche, Pachtgutachten, Zufahrt im Havariefall) ist Voreingenommenheit gegenüber den sachlichen Argumenten des Vereins FH1932 zu vermuten. Anstatt einer Bearbeitung befinden sich alle Beteiligten seit dem 25.05.2021 in einer andauernden Spirale der Eskalation. In deren Verlauf traf BStR Hr. Schaefer schriftlich und mündlich wiederholt unvollständige bzw. Falschaussagen. Diese beleuchten den Verein FH1932 und die Mitgliedschaft z. T. mehr oder weniger unterschwellig negativ. Eine Bearbeitung der vom Vorstand FH1932 vorgetragenen Probleme fand hingegen nicht oder nur verzögert statt.

Begründung:

zu 1. und 3.) DS 2085/VIII: Falsche Informationen an den Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz:

15.06.2021: Zitat aus dem Protokoll der Ausschusssitzung: „Prof. Hofmann erklärt noch einmal die Stellungnahme des Bezirksamtes, welche ein Erfordernis zur Vermessung nicht sieht.“

Der Dringlichkeitsantrag wurde daraufhin vom Bezirksverordneten Robert Pohle (B90/Die Grünen) zurückgenommen¹.

01.10.2021: Zitat aus dem Schreiben des BStRs Hrn. Schaefer an die Nutzer*innen in Falkenhöhe: „Dazu ist es nötig, dass der Hauptweg, welcher öffentlich-gewidmetes Straßenland ist, als eigenständiges Flurstück ausgewiesen wird. Die Vermessung ist beauftragt und aktuell noch nicht abgeschlossen (S. 3 Abs. 1)².“

zu 2. und 3.) DS 2327/VIII: Im Verlauf der Diskussion zum Dringlichkeitsantrag tätigte BStR Hr. Schaefer verschiedene falsche Äußerungen. Davon ist eine mit diffamierendem Inhalt, da Illegalität unterstellt wird:

21.10.2021: Zitat aus der Videoübertragung: „Wir haben es hier ... mit klaren rechtlichen Vorgaben zu tun. **Es ist dort nicht gestattet, dauerhaft zu wohnen. Auch in KGA ist es das nicht. Das heißt, wer tatsächlich gar nicht**

¹ <https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=56340>

² Schreiben BStR Schaefer vom 01.10.2021, Anlage 1

woanders gemeldet, woanders eine Wohnung hat, handelt hier illegal...
(Video Uhrzeit: 18:13:00³).

Mit dieser Äußerung, wurde den Bezirksverordneten ein negatives Bild von den Mitgliedern und damit dem Verein FH1932 gezeichnet, das nicht den Tatsachen entspricht und das die Entscheidungsfindung beeinflusst.

zu 3.) Spirale der Eskalation

25.05.2021: Der Verein FH1932 übersandte gesprächsvorbereitend die ersten 3 ENTWÜRFE der geplanten Dienst-/Fachaufsichtsbeschwerden an BStR Hr. Schaefer, Herrn Hudler und Herrn Freymark⁴

25.05.2021: BStR Hr. Schaefer schreibt an alle Nutzer*innen Falkenhöhes einen Brief mit falschen Aussagen:

- a) „Seit 2018 gibt es keinen Fall mehr in Berlin mit unter 2 Euro (Anm. Pacht).“
- b) „Seit Ende 2018 besteht ein vertragsloser Zustand (Anm.: in Falkenhöhe).“
- c) „Der betroffene Personenkreis (Anm. „für die Bewohnerinnen und Bewohner, die nur dort ihren melderechtlichen Wohnsitz haben“) braucht eine weitere Meldeadresse.“

In dem Schreiben ging BStR Hr. Schaefer nicht auf die in den Entwürfen der Aufsichtsbeschwerden vom Verein FH1932 thematisierten Probleme ein. Die Akteneinsicht nach Berliner IFG war dem Verein FH1932 trotz der gesetzlichen Vorgaben nach wie vor nicht vollständig gewährt worden und die Stellungnahme des Vereins FH1932 zur Pachthöhe blieb ebenso unbeantwortet. Herrn Schaefer waren diese Dinge bekannt, ignorierte sie und teilte den Betroffenen wiederum eine geplante Pachthöhe von 2,28 Euro//m²/Jahr mit. Der Vorstand FH1932 wies BStR Hr. Schaefer auf die falschen Aussagen zu a) und c) sowie zur geplanten Pachthöhe schriftlich hin.⁵

01.06.2021: wegen des Schreibens an die Nutzer*innen reichte der Verein FH1932 die Dienst- und Fachaufsichtsbeschwerden beim Bezirksbürgermeister Herrn Grunst ein

01.06.2021: das Straßen- und Grünflächenamt verschickte den seit August 2020 ausstehenden Antwortenkatalog, in dem ebenfalls Falschaussagen enthalten waren und die die Nutzer*innen Falkenhöhes in Angst und Schrecken versetzten (bis auf weiteres nur noch Duldung der Befahrung durch Versorgungsfahrzeuge, Parkverbot ab dem 01.07.2021 für alle Nutzer*innen, Übernachtungsverbot)⁶

Anf. Sept. 2021: durch Legitimation der Mitglieder: durch den Verein FH1932 Rechnungslegung mit freiwilliger Vorauszahlung Übergangspacht durch den

³ YouTube Video BVV-Sitzung vom 21.10.2021 <https://www.youtube.com/watch?v=HkaUi1hUk-E>

⁴ E-Mail-Verkehr und Reaktion von BStR Herrn Schaefer kann vorgelegt werden

⁵ E-Mail des Vorstandes FH1932 an BStR Herrn Schaefer

⁶ kann beigebracht werden

Verein zur finanziellen Absicherung wegen der ausbleibenden Rechnungslegung durch das SGA

25.09.2021: Mitgliederversammlung des Vereins FH1932 mit Einladungen ausschließlich an Bezirksverordnete und Abgeordnete (nicht an Vertreter*innen des Bezirksamtes); auf Bitten des Bezirksstadtrats Herrn Hönicke wurde ihm die Teilnahme ermöglicht

Auf der Mitgliederversammlung legte der Vorstand FH1932 gegenüber seinen Mitgliedern Rechenschaft über die Tätigkeiten ab. Während der Anwesenheit der Gäste wurden dabei u. a. auch folgende Probleme in der Verwaltung mit dem SGA und die dazu notwendigen Tätigkeiten des Vorstandes thematisiert:

- Bemühungen des Vorstandes zur Fortführung Selbstverwaltung inkl. nichtbearbeiteter nach gesetzlichen Vorgaben zur Vorprüfung eingereichter Einwohnerantrag sowie stattdessen der Ausschreibung einer Vollzeitstelle und die Einstellung des Sachbearbeiters Herrn Behrendt
- dem Verein bis heute nicht vollständig gewährte Akteneinsicht nach Berliner IFG trotz gesetzlichen Anspruchs
- nichtbearbeitete Stellungnahme des Vereins zum Pachtgutachten des Bezirksamtes
- Nichtberücksichtigung bzw. Verzögerung der durch den Verein angezeigten Notwendigkeit der Ausgliederung öffentlichen Straßenlandes aus der Pachtfläche
- Monierung des Vorstandes bzgl. der Rechnungslegung des SGA für 2020 (Pachtflächengröße)
- Monierung des Vorstandes bzgl. der Nutzung von veralteten Kassenzeichen und daraus resultierend ungerechtfertigte Mahnung in 2020 über 24.000 Euro aus einer angeblichen Schuldsomme von 2010 auf dem Briefkopf eines Amtes des BA, das es seit 2016 nicht mehr gibt
- Widerspruch des Vorstandes gegen die im Amtsblatt veröffentlichte Widmung eines Teilstückes „Am Hechtgraben“ als Weg (Erholungsfläche), da der einzige derzeit existierende „Weg“ Straßenland in Falkenhöhe ist
- Widerspruch des Vorstandes gegen die, lt. Gerichtsentscheidungen in Falkenhöhe unrechtmäßige, Einforderung von Wohnlaubenentgelt durch den Sachbearbeiter Herrn Behrendt
- Nichtbearbeitung und später Ablehnung eines Antrags des Vorstandes auf Sondergenehmigung zur Freigabe einer vorhandenen, alternativen Zufahrt zur Sicherstellung der Ver-/Entsorgung im Havariefall⁷

01.10. 2021: Schreiben des BStRs Hrn. Schaefer an die Mitglieder des Vereins FH1932:

→ unrechtmäßiges Eingreifen in die Vereinstätigkeit von FH1932 durch den BStR Hrn. Schaefer durch Unterstellen einer allgemeinen Nichtlegitimation der Rechnungslegung gegenüber den Mitgliedern des Vereins FH1932, worauf

⁷ pdf-Dokument der PowerPoint-Präsentation kann nachgereicht werden; liegt im BA jedoch bereits vor

Mitglieder den Eindruck gewannen, sie würden im Jahr 2021 auch keine anteiligen Vereinsgebühren und -kosten tragen müssen und diese vom Verein FH1932 zurückforderten⁸ bzw. es in diesem Zusammenhang zu einem Vereinsaustritt kam⁹; BStR Hr. Schaefer hatte in dem Schreiben an die Mitglieder u. a. ausdrücklich auf die finanziellen Vorteile einer Nichtmitgliedschaft verwiesen¹⁰

--> mit der Aufforderung die zum Ansparen auf dem Vereinskonto gezahlten Beträge vom Verein zurückzufordern, da das Bezirksamt eine Zahlung durch den Verein zurücküberweisen würde, obwohl das Bezirksamt im Zusammenhang mit den Zahlungen zum Nutzungsentgelt „Wohnen“ Überweisungen des Vereins FH1932 angenommen hat und das den Nutzer*innen von Herrn Behrendt schriftlich bestätigt wurde¹¹

21.10.2021: Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung mit falschen/unvollständigen Aussagen des BStRs Hr. Schaefer (siehe Punkt 1)

Aufgrund der Schwere der aktuellen Vorkommnisse wägen die Betroffenen die Einreichung von Strafanzeigen bei der Anwaltschaft im Zusammenhang mit

- einer möglichen Nötigung (Aufforderung an die Nutzer*innen, die angesparten durchlaufenden Gelder vom Verein FH1932 zurückzufordern, da das Bezirksamt die Annahme der Gelder vom Verein ablehnen werde
- möglichen Rufmords bzw. Verleumdung im Zusammenhang mit der Falschaussage zum illegalen Handeln bei Dauerbewohnung ohne weiteren Wohnsitz

ab.

In den nächsten Tagen wird der, für die Sitzung vom 21.10.2021 zuständige ehemalige BVV-Vorsteher Herr Bosse, informiert und um vorübergehende Löschung des auf YouTube eingestellten Videos bis zur Klärung, wie mit den Falschaussagen im öffentlichen Raum (Video) umgegangen werden muss, ersucht.

Weiterhin wird Herr Bosse ersucht, mit dem/der neu zu wählenden BVV-Vorsteher/-in nach Möglichkeiten zu suchen, das Abstimmungsergebnis zur DS 2327/VIII wegen der von BStRs Hr. Schaefer im Zusammenhang mit dem Verein FH1932, dem Status der Anlage und der erlaubten Nutzungen getätigten verschiedenen Falschinformationen zu annullieren und den Bezirksverordneten vor dem Hintergrund der tatsächlichen Sachlage eine Neuabstimmung zu ermöglichen.

Zudem werden alle Fraktionen der BVV über die Situation informiert. Im Hinblick auf den Beschluss zur DS 2045/VIII wird die Bitte herangetragen, über ein Moratorium die tatsächliche Situation in Falkenhöhe bis zur Korrektur des FNP's zu schützen und

⁸ Anl.3, Rückforderung Gesamtrechnungssumme durch ein Mitglied

⁹ kann nachgereicht werden

¹⁰ siehe Anlage 1,

¹¹ Anl4, 30.06.2021, Schreiben Sachbearbeiter Hr. Behrendt

dem Verein FH1932 zunächst begrenzt auf die Übergangszeit die Wiederaufnahme der Eigenverwaltung zu ermöglichen. Dadurch werden die Nutzer*innen ihre soziale Sicherheit, die durch die andauernden Probleme in der Verwaltung des SGA verloren ging, zurückerhalten. Gleichzeitig würde das Vertrauen in die politische Lösungsfähigkeit gestärkt und es kann begonnen werden, auch wieder ein Vertrauen in die Verwaltung des Bezirksamtes aufzubauen. Der V DGN hatte diesbezüglich seit 2018 mehrfach Vorschläge für Verwaltungsvereinbarungen vorgelegt, in denen klare Regelungen zu den Verantwortlichkeiten getroffen werden könnten.

Berlin, den 24. Oktober 2021

Dr. Sandra Lerche
Vorsitzende

Anja Neumann
Stellvertretende Vorsitzende

Betreff **Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V. -BVV-
Sondersitzung vom 21.10.2021**

Von Uwe Schuster <schuster@anwaelte-ksc.de>

An <martin.schaefer@lichtenberg.berlin.de>

Datum 26.10.2021 16:20

Priorität Höchste

Sehr geehrter Herr Bezirksstadtrat Schaefer,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich Ihnen die Vertretung des Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V. an. Eine auf mich lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert.

Auf der Plattform Youtube ist ein Livestream der Sondersitzung der BVV Lichtenberg vom 21.10.2021 abrufbar. Dort geht es auch um die Anlage Falkenhöhe. In einem an Pächter und Eigentümer von Grundstücken innerhalb Anlage Falkenhöhe gerichteten Schreiben vom 25.05.2021 haben Sie geäußert, dass Bewohnerinnen und Bewohner, die nur dort ihren melderechtlichen Wohnsitz haben, eine weitere Meldeadresse bräuchten. In der Sondersitzung vom 21.10.2021 erklärten Sie dies nunmehr damit, dass es sich bei der Anlage Falkenhöhe um eine Grünfläche im Außenbereich handelt. Es sei dort nicht gestattet, dauerhaft zu wohnen. Diejenigen, die nicht woanders gemeldet seien und woanders keine Wohnung hätten, würden illegal handeln.

Diese Aussage ist falsch, da sie letztlich die Tatsachenbehauptung beinhaltet, alle dauerwohnenden Eigentümer und Pächter in der Anlage Falkenhöhe würden illegal wohnen.

Die Grundstückseigentümer in der Anlage Falkenhöhe haben Ihre Grundstücke vom Land Berlin nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) erworben. Dieses Gesetz dient der Sicherung von Investitionen zu Wohnzwecken, die von den Nutzern vor dem 03.10.1990 getätigt wurden. Demnach unterfallen dem SachenRBerG diejenigen Grundstücke, die am 03.10.1990 mit einem Wohnhaus bebaut waren und entsprechend zu Wohnzwecken genutzt wurden. Alle Eigentümer von Grundstücken in der Anlage Falkenhöhe sind danach rechtmäßige Dauerbewohner und entsprechend polizeilich gemeldet.

Dies gilt auch für diejenigen Nutzer, die zwar ihre Grundstück nicht vom Land Berlin nach dem SachenRBerG erworben haben, jedoch am 03.10.1990 genehmigte Dauerbewohner ihrer Parzellen in der Anlage Falkenhöhe waren. Diese Dauerwohnrechte sind bestandsgeschützt und unabhängig davon, ob sich die Anlage Falkenhöhe planungsrechtlich als Grünfläche im Außenbereich darstellt (vgl. auch § 20 a Nr. 8 BKleingG oder §§ 43 ff. SchuldRAnpG).

Hinzukommt die Gruppe der Pächter, die nach dem 03.10.1990 mit Genehmigung des Bezirksverbandes und/oder des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) Dauerbewohner ihrer Parzellen geworden sind. Deren Wohnnutzung ist gleichfalls rechtmäßig.

Die oben dargestellten Fallgruppen verdeutlichen, dass von einer allgemeinen Illegalität des Dauerwohnens in der Anlage Falkenhöhe keine Rede sein kann. Vor diesem Hintergrund sind Ihre diesbezüglichen Aussagen in der Sondersitzung der BVV Lichtenberg vom 21.10.2021 unzutreffend und ohne eine umgehende Richtigstellung irreführend.

Mit freundlichen Grüßen

Schuster

Rechtsanwalt

Kehrberg, Schuster & Coll.

Rechtsanwälte

Köpenicker Straße 286, D-12683 Berlin,

Tel: + 49(0)30-28 01 76 0

Fax: + 49(0)30-28 01 76 79

schuster@anwaelte-ksc.de

Anlage 7

Betreff **Reaktion auf PM Falkenhöhe 1932 e.V. / BVV**
Von Schaefer, Martin <Martin.Schaefer@lichtenberg.berlin.de>
An BVV BA Lichtenberg <BVVBALichtenberg@lichtenberg.berlin.de> <vorstand-falkenhoehe1932@posteo.de>
Datum 27.10.2021 14:14

*An das BVV-Büro und den Vorstand des Vereins Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V.
In Bcc an die Fraktionen/Bezirksverordneten der BVV und das Bezirksamt*

Sehr geehrte Damen und Herren,
erlauben Sie mir folgende Anmerkungen zur Pressemitteilung des Vorstands der Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe 1932 e.V.:

Den angesprochenen Redeteil meines Beitrages leite ich mit Bezug auf die Begründung des Antragstextes und die mündlichen Ausführungen des einreichenden Bezirksverordneten von Bündnis 90/Die Grünen, Robert Pohle, ein: Es geht um die Frage des „Zweitwohnsitzes“ bzw. „Verdrängung durch Nachweis eines zweiten Wohnsitzes“.

Zu keinem Zeitpunkt in den letzten Monaten und Jahren wurde das rechtlich mit Stichtag 03.10.1990 erworbene Dauerwohnrecht oder der Erwerb der Grundstücke nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz in Frage gestellt, von mir nicht und auch nicht von der Verwaltung des Bezirks, weder schriftlich noch mündlich. Löst man meinen Redebeitrag aus dem erwähnten Kontext, könnte aber dieser Eindruck entstehen. Daher will ich noch einmal deutlich machen, dass „staatliche Genehmigungen zur Wohnnutzung“ auch in Zukunft Bestand haben. Richtig ist auch, dass sich die Anlage im planungsrechtlichen Außenbereich befindet und die gesetzliche Grundlage zur Wohnnutzung fehlt. Es ist daher weiterhin für alle betroffenen Nutzerinnen und Nutzern nicht gestattet, den eigenen Haupt-/Nebenwohnsitz auf der Parzelle anzumelden. Dauerbewohnern, die nicht nachweisen können, dass von Seiten des früheren Verpächters der Aufnahme einer Wohnnutzung auf der gepachteten Parzelle zugestimmt worden ist und die auch keinen Nachweis dafür führen können, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde einer Nutzungsänderung/Aufnahme einer Nutzung zu Wohnzwecken zugestimmt worden ist bzw. die Wohnnutzung baurechtlichen Bestandsschutz genießt, kann auch im Rahmen der neuen zivilrechtlichen Pachtverträge mit dem Land Berlin die Nutzung der Pachtparzelle zu Wohnzwecken nicht gestattet werden. Nicht rechtmäßige Dauerbewohner sind daher aufgefordert, sich einen anderen melderechtlichen Wohnsitz zu verschaffen.

Wie bereits in der BVV mitgeteilt, stehe ich selbstverständlich weiterhin für ein gemeinsames Gespräch und den Austausch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Martin Schaefer

Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr
Amtierender Bezirksstadtrat für Gesundheit
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin
Tel.: 030 90296 4200
Fax: 030 90296 4209
PC-Fax: 030 90296 77 4200



Kein Empfang von signierten und/oder verschlüsselten Dokumenten sowie De-Mail.
Die Liste der für die Annahme signierter Dokumente zugelassenen E-Mail-Adressen
im Bezirksamt Lichtenberg finden Sie unter www.berlin.de/ba-lichtenberg