

Niederschrift

**zur 64. Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W)
am 25.09.2015, 16.00 Uhr,
Bürodienstgebäude Hohenzollerndamm 174/177, 10713 Berlin, R 5061**

Anwesenheitsliste: **Anlage 1**

Zu TOP 1 (Niederschriften vergangener Sitzungen):

BzStR Schulte erklärt, dass es aufgrund der personellen Situation noch nicht zur Vorlage weiterer Protokolle gekommen sei.

Zu TOP 2 (KGA Binger Loch (Teilfl. Rudolf-Mosse-Str. 4), wie umgehen mit Geschäftsgebahren der Deutsche Wohnen (deren Ziel: Beendigung der Kleingartennutzung)?):

Hr. Ludwig berichtet, dass auf das Schreiben der Deutsche Wohnen vom 26.08.2015 die Kleingartenverwaltung eine Antwort erarbeitet habe, in welcher die Dt. Wohnen mit Fristsetzung um Rücknahme ihrer unrichtigen Behauptungen betreffs Verhaltens und Rechtsposition des BA C-W gebeten werde. Im Übrigen verweist Hr. Ludwig den BV Wilm für den sich anbahnenden Konflikt auf den ordentlichen Rechtsweg und wiederholt kurz die bereits in der 63. Sitzung am 12.06.2015 zu TOP 6 getätigten Darlegungen zum Sachverhalt.

Zu TOP 3 (KGA Wiesbaden, Bezirksamt erteilt unter 08.07.2015 Bauvorbescheid für östl. Teil (Eigentümer Telekom); B-Plan IX-47 v. 19.05.1961, wie weiter?):

BzStR Schulte sieht die Frage im Kontext mit dem StEP Wohnen 2025.

Hr. Sorge erläutert, dass auf der Grundlage der planerischen Gegebenheiten die Bauvoranfrage positiv beschieden werden musste.

Zu TOP 4 (KGA Grunewald Im Jagen 84, Sachstand zur Einschätzung zu Stellplatzflächen?):

Hr. Ludwig berichtet, dass für eine Stellungnahme noch nicht alle erforderlichen Sachverhalte ermittelt werden konnten und es derzeit noch keine öffentliche Stellungnahme geben kann.

Zu TOP 5 (KGA Oeynhausen, aktueller Sachstand?):

BzStR Schulte berichtet, dass im August ein Bauantrag eingereicht worden sei. Die Ein-Monatsfrist beginne mit Vorliegen der Stellungnahme von Tief; zu der dabei offenen Fragestellung müsse der Eigentümer noch Material nachliefern. Das Umweltamt habe dabei Fragen zum Artenschutz.

BzStR Schulte führt weiter aus, dass zu Mitte August des Jahres die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg erwartet werde.

Er erläutert ferner, dass der Bezirk die Erschließung technisch herstellen müsse, es aber einen bis zu 90% gehenden Kostenersatz-Anspruch gegen den Investor gebe.

Abschließend berichtet BzStR Schulte, dass das Bezirksaufsichtsverfahren bei SenInnSport nun mehr als ein Jahr liege und eine Antwort ausstehe.

Zu TOP 6 (Thema „verstorbenen Unterpächter“: keine Erben, Abrisskosten, Vorgehensweise, Finanzierung?):

Hr. Ludwig verweist hierzu auf die z.T. neugefassten Kommentare im Mainczyk/Nessler: BKleingG-Kommentar, Rehm-Verlagsgruppe, München, 11. Auflage, 2015, Rn 1, 1a bis 1e zu § 12 BKleingG.

Er führt weiter aus, dass ein Fehlen von Erben auch durch eine Erbausschlagung von körperlich vorhandenen Erben entstehen kann.

(noch zu TOP 6 (Thema „verstorbenen Unterpächter“: keine Erben, Abrisskosten, Vorgehensweise, Finanzierung?):

Nachlässe können auch aus Schulden bestehen. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die strafrechtliche Relevanz der Abgabe einer Erbausschlagungserklärung körperlich vorhandener Erben bei deren gleichzeitiger Inanspruchnahme des Inventars der Laube. Bei fehlenden Erben oder Ungewissheit über die Annahme der Erbschaft bestehe für den Zwischenpächter die Möglichkeit der Beantragung der Einsetzung eines Nachlassverwalters beim Nachlassgericht.

Zu TOP 7 (Faltblatt zum Thema offene Feuerstellen)

Das fertig ausgearbeitete Faltblatt wird im Rahmen der Sitzung den Vertretern der Kleingartenverbände in einer Auflage, die der Anzahl der jeweils verwalteten Kleingartenanlagen entspricht, übergeben.

Zu TOP 8 (KGA Hundekehle: Streitfall Gastank in Kleingarten; Bericht des BV zu gerichtlicher Auseinandersetzung darüber):

Hr. Biastock berichtet aus der Gerichtsverhandlung am 27.09.2015, dass das Gericht den Gastank als unter vertraglichen Vertrauensschutz stehend ansieht, weil er bei Pächterwechsel auf den aktuellen Pächter an diesen einvernehmlich übergeben und von diesem auch übernommen worden sei.

Hr. Ludwig äußert auf der Grundlage der ihm zuvor übermittelten Daten der Prüfberichte Zweifel, ob es sich dabei um denselben Tank handele, weil die technischen Angaben differierten.

Zu TOP 8a (Freifläche nördlich der Gebäude des Anne-Frank-Heimes ggf. für Kleingärten nutzbar?):

Hr. Sorge erläutert, dass die Fläche für das Anne-Frank-Heim weiterhin als Außenfläche erforderlich sei.

Zu TOP 9 (Ergebnisse und Auswirkungen des Senatsberichts (Drs. 17/2412 v. 13.08.2015) hinsichtlich einer Sicherung der Kleingärten mit Schutzfristen in Charlottenburg-Wilmersdorf?):

Hr. Sorge berichtet aus der Arbeitsgruppe zur KEP-Fortschreibung bei SenStadtUm, dass der Bericht des Büro Cassens & Siewert zur Änderung der Konzeption nun vorliege. Der Begriff „Schutzfrist“ solle künftig in eine Beurteilung der „Nutzungsperspektive“ münden, die mit Schulnoten 1 bis 5 bewertet werden soll. Die bezügliche Drucksachen-Beantwortung sei die Kurzfassung des Arbeitsgruppenberichtes. Im Frühjahr 2016 erfolge eine neue Bevölkerungsprognose.

Hr. Biastock fragt nach, ob die zahlenmäßige Durchführung der projektierten Wohnungsneubauten auch geprüft werde.

Hr. Hoffmann gibt für den BV Chbg an, dass es kaum Parzellenleerstand gebe, der Nachfragedruck nach Kleingärten unverändert hoch sei, dabei sei auch der Anteil Mitbürger mit ausländischen Wurzeln hoch; man bereinige die Wartelisten um Anfragen, die auf Nachfrage nach 2 Jahren nicht mehr bekräftigt werden, um sog. Karteileichen zu vermeiden.

Fr. Schulz gibt für den BV Wilm an, dass dort die Situation genauso sei, nur, dass die Geltungszeit von Wartelisteneinträgen ohne Erneuerung/Bekräftigung nur 1 Jahr betrage.

Hr. Sorge ergänzt, dass man bei der Prüfung alle KGAs durchgegangen, geprüft und mit Vorschlägen für die Perspektive versehen habe, ergänzende Abstimmungen mit anderen Verwaltungen (Gemeinbedarf) dauerten etwa zwei Jahre, daher könne derzeit noch keine Berichterstattung zu konkreten Fällen erfolgen. Möglicherweise könne man auch im Rahmen der Friedhofsentwicklung aufzugebende Friedhofsflächen nach einer Wartezeit für Kleingärtenzwecke nutzbar machen, jedoch nur mit Hochbeeten.

Fr. Schulz und Hr. Biastock betonen die angesichts der klimatischen Änderungen immense Bedeutung der Kleingärten als Mikroklima-Quellen (Abkühlungsflächen).

Hr. Hoffmann kritisiert den bei den Wohnungsbauprojekten der letzten Jahre zu geringen Anteil sozialverträglich bezahlbarer Wohnungen und befürchtet dies auch für die kommenden Projekte. Als Beispiel nennt er Quadratmeterpreise von mehr als 5,0 T EUR/m² bei den Eigentumswohnungen auf der ehem. KGA Württemberg.

Zu TOP 10 (Stand der Fortschreibung des KEP aus der Einschätzung der Arbeitsgruppe und des/der Teilnehmenden des Bezirks?):

TOP 10 ist zusammen mit TOP 9 behandelt worden.

Zu TOP 11: Sichtweise des Stadtrats zum Schreiben des LV Bln der GF e.V. (29.07.2015) bezüglich der B-Plan-Absicherung von Kleingärten?

BzStR Schulte kann eine im Schreiben erwähnte Pflicht zur Entwicklung von B-Plänen mit Planziel Dauerkleingärten nicht nachvollziehen und beruft sich auf die Schutzwirkung durch den FNP (Grünflächen). Er weist auch auf die Änderbarkeit von B-Plänen bei besonderem Planerfordernis hin.

(noch zu TOP 11: Sichtweise des Stadtrats zum Schreiben des LV Bln der GF e.V. (29.07.2015) bezüglich der B-Plan-Absicherung von Kleingärten?)

Hr. Sorge ergänzt durch Hinweis auf das Schreiben vom Mai des Jahres, nach dem der Grundeigentümer Land Berlin für seine Flächen eine besondere Pflicht zur Befolgung der Planvorgaben aus dem FNP habe. Auch fiktive Dauerkleingartenflächen seien im Falle einer Inanspruchnahme für andere Nutzungen hinsichtlich der Ersatzlandgestellung wie durch B-Plan festgestellte Dauerkleingärten zu behandeln. BzStR Schulte weist auf die Gefahr hin, dass bei einer Aufgabe von Gemeinbedarfsplanungen die Ausweisung der Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ durch den Senat drohe.

Zu TOP 12: Sichtweise des Bezirks zum Umgang mit ungesicherten Kleingartenflächen und mit Wohnlauben (Bezug: Darstellung im Material der Delegiertenversammlung 2015)?

BzStR Schulte bekräftigt, dass der früher gebräuchliche Begriff „Wohnlaube“ keine Rechtsgrundlage habe und heute nicht wieder herleitungsfähig sei.

Hr. Ludwig ergänzt mit Hinweisen auf die bestehende Gesetzeslage, nach der Dauerwohnnutzungen in Kleingärten als Überleitungs- und Auslaufvorschrift in § 18 Abs. 2 BKleingG abschließend geregelt seien. Ferner habe der BGH eine Reihe Leitsatzurteile geschaffen, die nicht ignoriert werden dürfen:

Urteils-Leitsatz des BGH vom 22.04.2004 –III ZR 163/03-

„Das bestandsgeschützte Recht zur Nutzung der Laube zu Wohnzwecken ist nicht an die Baulichkeit, sondern an die Nutzer gebunden, die aus dem am 01.04.1983 bestehenden Pachtvertrag berechtigt sind.“

Urteils-Leitsatz des BGH vom 11.01.2007 -III ZR 72/06-

„§ 12 Abs. 2 BKleingG ist zugunsten eines Kindes des verstorbenen Unterpächters auch dann nicht entsprechend anzuwenden, wenn die auf der Kleingartenparzelle befindliche Laube gemäß § 18 Abs. 2 BKleingG berechtigt zu Wohnzwecken genutzt wurde und das Kind des Nutzers mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt lebte.“

Hr. Ludwig verweist bezüglich der übrigen Forderungen aus der Delegiertenmappe nach Zulassung von Flächenüberschreitungen durch Außenisolierungen darauf, dass der Umgang mit übergroßen Lauben durch den Rahmenvertrag vom Oktober 2011 und die danach auf die einzelnen KGAen umzusetzenden und anzuwendenden Zwischenpachtverträge sowie die Zusatzvereinbarung zum Umgang mit übergroßen Lauben abschließend geregelt worden sei. Darüber hinaus sei der BV Chbg. aus der Pachtzinsvereinbarung verpflichtet, jährlich 30 T EUR für Abrisse übergroßer Lauben in den Fällen einzusetzen, in denen trotz gerichtlicher Bemühungen, die Erben dafür haftbar zu machen, bzw. bei Erbausschlagung kein Erfolg besteht. Gleiches gelte für länger als drei Jahre nach Beendigung des Alt-UPV nicht verpachtbare übergroße Lauben, gleich welcher Größenordnung.

Von daher bestehe Dissens zu den Vorschlägen des BV Chbg. aus der Delegiertenmappe 2015. Es gebe seitens des Bezirks auch keine Absicht, diesen Forderungen nachzugehen.

Zu TOP 13: Weitere Nutzung der Liegenschaft Spandauer Damm 168?

Hr. Ludwig berichtet, dass nach Auskunft der Serviceeinheit FM für die Liegenschaft eine bezirkliche Nutzung vorgesehen sei.

Zu TOP 14: (Verschiedenes)

BzStR Schulte ruft zur Benennung gemeinschaftlich genutzter Gärten auf (z.B. mit Kita oder Schule); die Antworten sollen an die Kleingartenverwaltung gerichtet werden.

Hr. Stolpe fragt nach der Nutzung der Max-Dohrn-Str. 1 (ehem. KGA Stichkanal, Feld Maiglöckchen).

Hr. Sorge teilt mit, dass es keine Änderung gegenüber den Mitteilungen zu TOP 6 in der 62. Sitzung am 10.04.2015 gebe.

Hr. Hückler bringt nochmals die Idee einer Stellplatzentwicklung am Tunneleck vor.

Hr. Ludwig verweist auf die Berichte zur fehlenden Finanzierungsmöglichkeit seitens der Kleingärtner und die daraufhin ergangene Entscheidung von BzStR Schulte, den landeseigenen Anteil der Fläche als Bestandteil der umgebenden Grünfläche zu entwickeln.

Als nächster Sitzungstermin wird Fr., 11.12.2015, 16.00 Uhr, anberaumt (dann vrs. beim BV Chbg.)

Ende der Sitzung: 18.10 Uhr.

Marc Schulte
Bezirksstadtrat

Ralf-M. Ludwig
(Protokollführer)

(Hinweis: Der Versand erfolgt vorwiegend auf elektronischem Wege; dieses Schreiben trägt daher keine Unterschrift. Eine unterschriebene Fassung liegt vor.)