

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



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

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

Bezirksamt Lichtenberg
SGA und Vermessungsamt
per Mail

Stellungnahme des Vorstandes zur Pachtpreisermittlung des Bezirksamtes Lichtenberg

Der Vorstand ist bemüht, die Sozialstruktur in Falkenhöhe zu erhalten. Die aktuell avisierte Pachthöhe von 2,28 € halten wir für deutlich überhöht und problematisch. Sie wird sozial benachteiligten nichtkleingärtnerischen Pächtern die weitere Nutzung unmöglich machen oder in finanzielle Bedrängnis bringen.

Zur Stellungnahme:

1. Der Pachtpreisermittlung ist nicht zu entnehmen, welche Flächen (neben den tatsächlich zu verpachteten Parzellen) von den Falkenhöher*innen zusätzlich mit der Pacht beaufschlagt werden sollen. Es ist auch nicht zu entnehmen, welche Pachthöhe für solche Nutzflächen gelten soll.

2. Die Pachtfläche laut Punkt 2 „**Rechtliche Grundlagen**“ der Pachtermittlung ist um 4.050 m² größer als die, die mit Rechnungslegung 2019 vom Bezirksamt in Rechnung gestellt wurde. Alle Straßen und Wege sind öffentlich befahrbar und sie dienen z. T. als Zufahrten für die Schule, die Kleingartenanlagen und den Pferdehof und sind z. T. Schulwege.

Nach „**Punkt 3: Lage, tatsächliche Eigenschaften ...**“ hätte das SGA mitgeteilt, dass „**für die einzelnen Parzellen Strom-, Wasser- und Telefonanschlüsse**“ anliegen, „**die auf Kosten des Landes Berlin verlegt wurden.**“ Die Aussage ist falsch.

Richtig ist:

Strom: Die Erschließung mit Strom und der Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgte nach Kriegsende durch die Anlage und die Nutzer mit Unterstützung der Roten Armee; das Leitungsnetz war anfangs im Besitz der Anlage.

Wasser: Beim Bau der öffentlichen Wasserleitung auf dem Hauptweg im Jahr 1952 wurden die Nutzer am Hauptweg und auch einiger nachgelagerter Grundstücke auf eigene Kosten angeschlossen. Die später errichtete Ringleitung zur Erschließung der

gesamten Anlage erfolgte ebenfalls durch Gemeinschaftsarbeit der Nutzer. Auch der Neubau der Ringleitung im Jahr 2000 erfolgte auf Kosten der Nutzer.

Telefon: Die Erschließung der gesamten Anlage mit Telefon erfolgte nach der Wende durch die Telekom. Dieses ist kein Unternehmen des Landes Berlin.

3. „Punkt 4: Ortsübliches Nutzungsentgelt“

Es ist nicht nachzuvollziehen, um was für eine Art von Vergleichsgrundstücken es sich handelt, da keine Straßennamen benannt sind und auch nicht, wie die tatsächliche Nutzung festgesetzt ist. Eine Vergleichbarkeit ist nicht möglich.

- Pankow-Rosenthal: „Mietensammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte“: sind die Grundstücke evtl. dauerbewohnt? Informationen aus der Mietensammlung sind dazu nicht öffentlich zugänglich.
- Vergleichspacht Bezirk Lichtenberg (Ortsteil Alt-Hohenschönhausen)
Ist nur ein Einzelgrundstück von 588 m² ohne Angabe der Erschließung usw.
- Spandau (OT Hakenfelde): da gibt es lt. FNP sowohl Kleingartengebiete als auch Wohnen im Grünen. Welche Parzellen also gemeint sind, wissen wir nicht. Zudem ist mit dtl. höherer „Erholungspacht“ zu rechnen, da Erholungswert durch Gewässer, Freizeit, und tourist. Erschließung mit Falkenhöhe nicht vergleichbar ist

weitere Punkte:

- Die zu Grunde gelegten Quellen fehlen als nachvollziehbare Anlagen.
- Es gibt einen großen Widerspruch in den Aussagen des Rechtsamtes des Bezirksamtes Lichtenberg zur Pachthöhe von Dauerbewohnern und der vorliegenden Pachtermittlung. Das Rechtsamt teilte dem Amtsgericht Lichtenberg am 05.12.2017 in einem Falkenhöhe betreffenden Fall eines DAUERBEWOHNERS schriftlich mit: **„Die ortsübliche Pacht ... liegt bei 1,90 € pro qm/jährlich; solche Pachten werden vom Land Berlin allgemein von Wohnnutzern verlangt... Bei einer Fläche des von 400 qm (s. Pachtvertrag/Anlage K1), ergibt sich eine Jahrespacht von 760 Euro insgesamt, pro Monat also um 63,33 €. Das ist keinesfalls zuviel, sondern verglichen mit Mieten ein niedriges Entgelt, zumal dann wenn Wohnnutzer wohl das Gebäude nicht selbst errichteten...“**
(Schriftsatz Rechtsamt Bezirksamtes Lichtenberg im Verfahren 2 C 223/17 vor dem Amtsgericht Lichtenberg).

- die größte vergleichbare Anlage Europas (Blankenburg), die im FNP NICHT als Grünfläche geführt wird und dtl. preiswertere Pachten hat, wird nicht berücksichtigt; wir hatten das BA mehrfach auf diese Pachthöhe hingewiesen (je nach Lage zw. 1,21 – 1,49 für Nicht-Bewohner)
- mögliche Pachtabzüge könnten die Pachthöhe zusätzlich nach unten senken
 - > vereinsinterne Erschließung,
 - > eigene Instandhaltung der unbefestigten Straßen, der Ringleitung, der Müllstandsflächen, die Schnee- und Eisbeseitigung erfolgt ebenfalls auf Kosten des Vereins
 - > öffentliche Straßen können nicht verpachtet werden; --> befahrbare Flächen sind keine Grünflächen im Sinne des Berliner Grünanlagengesetzes
 - > Lärmbelästigung Einflugschneise Flugzeuge,
 - > Lärmbelästigung Tierheim Berlin,
 - > Abzug wg. Aufnahme im „Bodenbelastungskataster“
 - > Abzug wg. Bodennutzung nach gartenbaulichen Gesichtspunkten (teilweise Eigenversorgung)
 - > Übernahme von Pflegearbeiten auf Kosten des Vereins (Gemeinschaftsarbeit) für die Gräben, die dem SGA unterstellt sind und für die hier keine Pacht gezahlt wird
- Steigerungen in der „Erholungsqualität“ (Wassernähe, touristisch erschlossen) von anderen Anlagen (z. B. Hakenfelde) müssen abgerechnet werden

Berlin, den 15.07.2020

Dr. Sandra Lerche
Vorsitzende

A. Neumann
Stellvertretende Vorsitzende