

16. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der CDU

Stärkung des Berliner Kleingartenwesens durch Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit für Kleingärtner und Zwischenpächter durch verbesserten Schutz der Baulichkeiten

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, die Rechts- und Planungssicherheit für Kleingärten mit Lauben größer als 24 m² (übergroße Lauben) auf landeseigenen Grundstücken dadurch zu erhöhen, dass der Geltungsbereich von begründeten Abriss- und Rückbauforderungen weiter eingeschränkt wird.

Dieser Zielstellung dienen folgende Maßnahmen:

1. Der Senat soll den Vorschlag ernsthaft prüfen, alle Baulichkeiten in Berliner Kleingärten, die größer als 24 m² sind und vor dem 3.10.1990 entstanden sind und länger als 5 Jahre von den Behörden geduldet wurden, bis zu einer Größe von 60 m² als bestandsgeschützt zu erklären und diesen Bestandsschutz objektbezogen auch bei Pächterwechsel zu erhalten.
2. Der Senat soll für alle Baulichkeiten, insbesondere ehemalige Wohnlaubeben, die aufgrund einer Vereinbarung aus dem Jahr 1966 zwischen der Landesbauverwaltung und der Landeskleingartenorganisation in ihrer tatsächlichen Größe anstelle der damals - im ehemaligen Westteil Berlins - geltenden 18 plus 6 m² im Unterpachtvertrag festzuschreiben waren, auf einen Rückbau verzichten und sie ebenfalls als bestandsgeschützt erklären.
3. Der Senat muss die Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. Dezember 2009 den oben genannten Vorschlägen entsprechend verändern.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Dezember 2010 zu berichten.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

Begründung:

Ein modernes und zukunftsgerichtetes Kleingartenwesen muss in der Mieterstadt Berlin ein herausragendes Ziel einer verantwortungsvollen Stadtentwicklungspolitik sein. Das Kleingartenwesen stärkt den sozialen Zusammenhalt in der Stadt und leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Stärkung der Familie und zur Integration von Migranten. Es dient dem nachhaltigen Umwelt- und Klimaschutz. Die Kleingärtner betreiben eine für die Stadt kostenlose Unterhaltung von Grünflächen in der Großstadt Berlin.

Der Senat von Berlin hat in der Vergangenheit bei einer Reihe von Entscheidungen bereits bewiesen, dass er sich der Modernisierung des Kleingartenwesens geöffnet hat. Dazu zählen u.a. die Zulassung von Strom- und Frischwasserversorgung in den Lauben ebenso wie das Anstreben von ökologisch geprägten und kostengünstigen Abwasserlösungen, die durch Festlegungen in den Verwaltungsvorschriften bisher schon möglich wurden.

Es ist an der Zeit, in gleicher Verhältnismäßigkeit den vertretbaren Erhalt der in der längeren Vergangenheit entstandenen Baulichkeiten an übergroßen Lauben in Berlin durch entsprechende Vorschriften zu sichern und die Kleingärtner vor ungerechtfertigten Kostenbelastungen und gerichtlichen Auseinandersetzungen zu schützen.

Die bisherigen Regelungen führen nach wie vor zu massiven Problemen bei Pächterwechseln, zu gerichtlichen Auseinandersetzungen, zu unzumutbaren Belastungen der Kleingärtner und zu einer Entwertung Ihres Eigentums in den Kleingärten. Für die Zwischenpächter bedeutet der Umgang mit übergroßen Lauben ein erhöhtes Risiko und führt teilweise entweder zur Abwälzung der Risiken auf den Kleingärtner mit Hilfe entsprechender Vertragsbedingungen oder zu steigendem Leerstand in den Kleingartenanlagen oder Kolonien.

Es wird geschätzt, dass ca. 50% der Kleingärten in Berlin mit Baulichkeiten größer als 24 m² ausgestattet sind. Beispielsweise hat der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e.V. zur Delegiertenversammlung im Jahr 2008 eine Übersicht vorgelegt, dass von rund 6000 Kleingärten 2/3 mit Lauben größer als 24 m² ausgestattet sind.

Die gegenwärtige Situation zum Bestand an übergroßen Lauben ist der Entwicklung nach 1945 geschuldet. Bis zum 31. Dezember 1958 galt die Errichtung von Lauben bis zu einer Größe von insgesamt 60 m² inklusive Veranda und Nebenanlagen in Gesamtberlin als rechtmäßig. Auch gegen nicht rechtmäßig errichtete Lauben gingen in der Regel die Behörden und Zwischenpächter jahrzehnte lang nicht vor. Die Bauten wurden passiv und aktiv geduldet.

In einem Besprechungsvermerk zur Änderung von General- bzw. Unterpachtverträgen vom 25.3.1966 zwischen der zuständigen Senatsverwaltung (SenBau/Wohn) und dem Zentralverband Kleingärtner wurde für den ehemaligen Westteil Berlins eine Zusatzklausel für Unterpachtverträge bei Übernahme übergroßer Lauben eingefügt, wonach die 1966 tatsächlich vorhandene Laubengröße an die Stelle der damaligen Regelgröße als neue Höchstgrenze zu treten habe. Die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtUmwelt) hat in einem Schreiben aus dem Jahr 1989 mitgeteilt, dass zwar mit der damaligen Entscheidung aus dem Jahr 1966 keine Anerkennung der Rechtmäßigkeit erfolgt sei, aber diese Entscheidung doch so auszulegen sei, dass auf eine Verkleinerung solcher übergroßer Lauben damit verzichtet wurde und zwar auch gegenüber einem neuen Unterpächter.

Bis zum 3.10.1990 wurden Baulichkeiten in Kleingartenanlagen im ehemaligen Ostteil Berlins bis 40 m² zugelassen. In vielen Kleingartenanlagen wurden bis zu diesem Zeitpunkt auch die Errichtung von Bevölkerungsbauten zum Dauerwohnen genehmigt. Diese Bauten konnten nach 1994 auf der Grundlage des

Sachenrechtsbereinigungsgesetzes im Zusammenhang mit einem BGH-Urteil aus dem Jahr 1998 dauerhaft gesichert werden.

Für alle Bevölkerungsbauten in Kleingartenanlagen im ehemaligen Ostteil Berlins gilt auf der Grundlage eines Urteils des OVG Thüringen vom Dezember 2002, dass für alle Bevölkerungsbauten, die vor dem 31.08.1985 als Schwarzbauten errichtet wurden, auch nach dem 03.10.1990 keine Rückbauverfügungen durchgesetzt werden können. Nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gelten sogar Bauten, die vor dem 03.10.1985 errichtet wurden, als rechtmäßig errichtet.

Aufgrund dieser Entwicklungen in Berlin hält die CDU-Fraktion es als geboten, die Rechtsunsicherheit der Kleingärtner mit Parzellen, auf denen sich Baulichkeiten befinden, die größer als 24m² sind und vor dem 03.10.1990 errichtet wurden, einheitlich in Berlin zu beseitigen und allen Beteiligten Rechts- und Planungssicherheit zu garantieren – dem Senat als Grundstückseigentümer, den Bezirksämtern als Verwalter landeseigener Flächen, den Bezirksverbänden als Zwischenpächter und letztendlich den Kleingärtnern als Unterpächter.

Mit dieser Entscheidung können der Bestand und die Entwicklung des Kleingartenwesens in Berlin entscheidend gestärkt werden. Mit den Maßnahmen würde erreicht werden:

- Schutz aller rechtmäßig errichteten Baulichkeiten vor Rückbauforderungen durch Bezirksämter oder Bezirksverbände,
- Schutz der Bezirksverbände vor unberechtigten Abriss- oder Rückbauforderungen der Bezirksämter,
- Schutz vor Rückbauforderungen für nicht rechtmäßig errichtete Bauten, die bis 03.10.1990 entstanden sind und nicht größer als 60m² sind,
- Berechtigung von Rückbauforderungen für Bauten auf 60m², wenn sie unrechtmäßig errichtet wurden und größer als 60m² sind,
- Rückgängigmachung von Ratenzahlungsvereinbarungen oder Hinterlegungen von Sicherheitsbeträgen für Rückbauforderungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses für Bauten, die vor dem 03.10.1990 unrechtmäßig errichtet wurden und nicht größer als 60m² sind.

Berlin, den 21. Juni 2010

Henkel Czaja Statzkowski
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der CDU