

Die Gartenstadt Postille

www.gartenstadt-dueppel.de

20. Nov 2020

Die Gartenstadt Düppel in Zeiten des Coronavirus.

Liebe Vereinsmitglieder und Gartenstadtbewohner,

für uns alle hat das Virus unseren Planungen und Vorhaben einen gründlichen Strich durch die Rechnung gemacht. So auch für unseren Verein. Satzungsgemäß war am 24. April 2020 die Neuwahl des Vereinsvorstandes fällig. Dann kam das Virus und sämtliche Vorhaben des Vereins mussten aus nachvollziehbaren Sicherheitsgründen gestoppt werden.

Was heißt das für den Verein?

Der Vorstand wird in der bisherigen Zusammensetzung weiterhin die Geschäfte bis zur Neuwahl führen. Der Zeitpunkt der Vorstandswahl richtet sich ausschließlich nach der behördlichen Aufhebung des Versammlungsverbots. Sobald diese vorliegt, werden wir rechtzeitig schriftlich zur Mitgliederversammlung einladen.

Zwischenzeitlich werden wir Sie über die wichtigen Ereignisse/Neuigkeiten in der Gartenstadt in unserer POSTILLE informieren. Ich wünsche uns allen, dass wir gut durch die Pandemie kommen. Bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Harkenthal

1. Vorsitzender Gartenstadt Düppel e.V.

Vereinsvermögen nahezu unverändert

Ich hatte mich schon gefreut, als Rentner meinen Kassenbericht für 2019 nach vielen Jahren beruflichen Aufenthalts in Frankfurt nun endlich mal wieder persönlich abgeben zu können. Aber Corona machte auch dies unmöglich. So möchte ich Sie in aller Kürze auf diesem Weg über die finanzielle Situation des Vereins im vergangenen Jahr informieren.

Unterm Strich hat sich das Vereinsvermögen nicht verändert. Es liegt weiterhin im mittleren fünfstelligen Bereich. Einnahmen erzielen wir seit Jahren nur noch durch die Beiträge, die von den 187 Mitgliedern vollständig und pünktlich entrichtet wurden. An Zinsen erhielten wir nur noch 6 Euro.

Auf der Ausgabenseite war der größte Posten das Honorar für die Übungsleiterin der Gymnastikgruppe. Es folgen das traditionelle Jahresessen sowie das Sommerfest, das 2019 in einer „Lightversion“ durchgeführt wurde. Die Kosten der allgemeinen Vereinsführung bewegten sich auf dem Niveau der Vorjahre. Sie betragen im Monatsmittel knapp 120 Euro.

Die Kassenprüfung erfolgte am 18. Januar 2020 und führte zu keinen Beanstandungen. Der Steuerbescheid des Finanzamtes für Körperschaften liegt bereits vor. Sobald wir wieder gefahrlos eine Mitgliederversammlung durchführen können, holen wir die formalen Beschlüsse nach. Bis dahin wünsche ich Ihnen vor allem Gesundheit.

Ihr Kassenwart Jürgen Ramien

Sport/Freizeitfläche für Jung und Alt

Das Gelände der ehemaligen Sport/Freizeitfläche zwischen dem Spielplatz im Park und der Jugendfreizeitanlage (JFE) Lissabonallee diente in den letzten drei Jahren als Unterkunft für Geflüchtete. Mittlerweise sind die Container freigezogen und die Bewohner größtenteils in anderen Einrichtungen innerhalb des Bezirks untergebracht worden.

Die Nutzung der Fläche war aufgrund einer gesetzlichen Sonderregelung für die Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften möglich geworden. Die Nutzungsdauer ist hierbei generell auf drei Jahre begrenzt und die Wiederherstellung des Ursprungszustandes vorgeschrieben. Der Rückbau ist daher aus den Mitteln des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) finanziell abgesichert und für 2021 geplant.

Gartenstadt Düppel e.V.

Ein starkes Stück grün in Berlin.

Für die Neugestaltung des Areals sind nach Aussage der Bezirksstadträtin Fr. Böhm nicht unerhebliche finanzielle Mittel vorgesehen. Diese müssen zunächst durch das Abgeordnetenhaus bestätigt werden, wovon sie aber ausgehe.

Für die Ausgestaltung der neuen Sport/Freizeitfläche vertritt der Düppel e.V. die Meinung, es müsse wieder ein Platz geschaffen werden, die allen Anwohnern der Gartenstadt und der umliegenden Wohngebiete zugute kommt. Das bedeutet für uns insbesondere keine weitere abgeriegelte, sportvereinsgebundene Sportanlage mit Trainingsbetrieb bis in die Abendstunden oder Spielbetrieb an den Wochenenden auf der tagsüber die Anwohner ausgeschlossen werden. Vielmehr sollte die Fläche unserer Auffassung nach der Nachbarschaft und den umliegenden Einrichtungen (insb. JFE) zur Verfügung stehen, für Jung und Alt nutzbar sein und hinsichtlich einer ganzheitlichen Ortsteilentwicklung geplant werden.

Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens durch den Bezirk wird der Verein zusammen mit weiteren Interessensgruppen (direkte Anwohner, Jugendliche des Ortsteils, JFE, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen der direkten Umgebung) die Interessen unserer Mitglieder hinsichtlich räumlicher und inhaltlicher Gestaltung, Nutzungsart und -dauer, Anwohnerschutz und ähnliches vertreten.

Wenn Sie uns dabei unterstützen wollen und Ihre Vorstellungen und Ideen mit einbringen möchten, nehmen Sie sehr gern Kontakt zu uns auf.

B. Ramien im Oktober 2020

Erweiterungsbau Jugendfreizeitheim Düppel

Das Land Berlin hat bereits im letzten Jahr Investitionsmittel zur baulichen Verbesserung der Freizeitstätten bereitgestellt. Aus diesen Mitteln soll auch unsere Einrichtung saniert und erweitert werden. Ein kompletter Neubau des in den 60iger Jahren gebauten Gebäudes wurde aus Kostengründen verworfen. Auch der Vorschlag einer Aufstockung um ein weiteres

Geschoss kam nicht zum Zuge. Aber immerhin wird das Gebäude um einige Räume erweitert und wird damit bessere Möglichkeiten bieten.

Baubeginn sollte im August 2020 sein. Inzwischen ist der Sanierungsstart auf Mitte 2021 verschoben worden. Es bleibt also abzuwarten, wann die Bauarbeiten beginnen werden.

Wildschweine in der Gartenstadt

Seit vielen Jahren haben wir in der Gartenstadt ebenso wie auch die Bewohner anderer Außenbezirke Berlins Besuch von Wildschweinen in unserer Siedlung.

Seit diesem Sommer hat sich die Situation jedoch massiv verändert. Fast täglich zieht eine Rotte von bis zu ca 35 Wildschweinen durch die anliegenden Straßen und verwildern Gärten und Anlagen. Aber nicht nur, dass die Grünanlagen und Gärten durchgewühlt werden, es fühlen sich auch zunehmend Bewohner bedroht, wenn sie auf dem abendlichen Heimweg einer ganzen Rotte gegenüberstehen.

Denn die Tiere fühlen sich in der Siedlung sichtlich wohl, laufen gern auch zwischen den Häusern auf kleinen Wegen über die kleinen privaten Spielplätze und baden des nachts auch gern in der großen Gruppe im Teich der Wohnanlage zwischen den Mehrfamilienhäuser im Quendel- und Waldrebensteig.

Schreiben von Anwohnern an die zuständige Senatsbehörde und die Bezirksbürgermeisterin wurden bisher lediglich mit allgemeinen Hinweisen zur wildschweinsicheren Zaungestaltung und Erklärung, warum es in der Stadt schwierig ist, Wildschweine zu jagen, beantwortet.

So häufen sich in der Nachbarschaft neben dem Unmut über die zerstörten Grünflächen insbesondere Sorgen im Hinblick auf die direkte Begegnung mit den Wildschweinen auf oder von dem Heimweg. Einige Bewohner haben sich nicht in ihr Haus wagen können, weil eine Rotte sich vor der Eingangstür breit gemacht hatte.

Auch wenn bekannt ist, dass Wildschweine nicht ohne Grund Menschen angreifen, so kann es doch leicht zu Situationen kommen, in denen sich die

Gartenstadt Düppel e.V.

Ein starkes Stück grün in Berlin.

Tiere angegriffen fühlen, so dass es zu gefährlichen Begegnungen kommen kann. Beispielsweise kam es hier in Zehlendorf zu einem Unfall eines Motorradfahrers mit straßenüberquerenden Wildschweinen, der für den Fahrer auf der Intensivstation endete.

Wegen der Ballung der Klagen und großen Verunsicherungen in der Nachbarschaft haben Uli Pleß, Sibylla Tepper und Irmgard Schäfer-Schüttig eine Arbeitsgruppe gebildet. Diese hat den Revierförster Dreilinden, Herrn Rohland am 18.08.2020 zu einem Gespräch in den Park eingeladen. Dem coronabedingten limitierten Nachbarschaftskreis von 30 Personen hat er die aktuelle Situation der Wildschweine dargestellt, nämlich dass die Schwarzwildbestände wegen des spürbaren Klimawandels explosionsartig ansteigen. Im Hitzestress blühen die Eichen und Buchen häufiger und werfen mehr Eicheln und Bucheckern ab, so dass sich auch der natürliche Fraß der Wildschweine erhöht.

Wegen der milden Winter können fast alle Jungtiere überleben, sie erhalten mehrfach im Jahr Junge, so dass sich die Bestände jährlich verdreifachen können.

Andererseits beschrieb er auch die gefährliche Situation innerhalb des Stadtgebietes beim Erlegen der Wildschweine. Außerdem wies er darauf hin, dass das Füttern der Tiere verboten sei und die ungesicherte Kompostierung in den Gärten Wildschweine anlocken würden.

Das Protokoll des Gesprächs mit dem Förster kann von Uli Pleß per E-Mail mailto: uli@pless@gmail.com angefordert werden.

Uli Pleß hat die bisherige Korrespondenz mit den o.a. Behörden, Fotos und Videos aus der Nachbarschaft und andere Initiativen dokumentiert und nimmt auch gerne aktuelle Hinweise und Informationen zu der Problematik entgegen.

Irmgard Schäfer-Schüttig

Beim Weiterverkauf bzw. der Schenkung der Grundstücke sind in der Vergangenheit oftmals Probleme aufgetreten, unabhängig, ob es sich um bereits erworbene oder noch in Erbpacht befindliche Grundstücke handelt.

Das für alle Eigentümer auftretende Problem ist die Tatsache, dass in den Kauf- bzw. Schenkungsverträgen eine Verpflichtung der Erwerber/der Beschenkten formuliert sein muss, dass diese die vertraglichen Regelungen zur Unveräußerlichkeit der Anteile an der Gemeinschaftsfläche aus der Grundlagenurkunde/dem Kaufvertrag übernehmen (miterwerben) müssen.

Ein Zustand, der noch mehr Ärger bereiten kann ist die Tatsache, dass sich das Land Berlin in der III. Abteilung des Grundbuches eine Grunddienstbarkeit über i.d.R. 50.000,00 € zweitrangig hat eintragen lassen. Dies gilt auf jeden Fall für die erworbenen Grundstücke, ob das für die Erbpachtgrundstücke auch der Fall ist, entzieht sich meiner Kenntnis. Dieses Grundpfandrecht wurde für notwendig erachtet, um Verstöße gegen die vorhandene Gestaltungssatzung ggfs. auf Kosten des Eigentümers beseitigen zu lassen. Inwieweit die Höhe des Betrages gerechtfertigt ist, erscheint äußerst fraglich, zumal die ursprünglichen Beträge nach meiner Kenntnis niedriger waren.

Wenn die zur Finanzierung erstrangig eingetragenen Darlehen/Hypotheken abbezahlt sind, werden häufig die Löschungsbewilligungen vollzogen, so dass durch diese Löschung die zweitrangige Grundschuld auf den 1. Rang aufsteigt. Will nun ein Erwerber die Finanzierung für den Weiterverkauf organisieren, so wird er i.d.R. von den finanzierenden Instituten eine Ablehnung für die günstigen Konditionen erfahren, weil der 1. Rang belegt ist; so bleibt nur ein Ausweichen auf eine Finanzierung auf Basis der gegebenen Zweitrangigkeit. Diese Konstellation gilt übrigens auch für Eigentümer, die Ihr Grundstück (aus welchen Gründen auch immer) belasten wollen oder müssen.

Wenn die Eigentümer in der Vergangenheit den Versuch unternahmen, das Land Berlin (vertreten durch die BIM) zu einer Rangrücktritts- bzw. Genehmigungserklärung zu bewegen, wurde das bei den ersten Anfragen häufig mit dem Hinweis

Was muss man beim Erwerb/Verkauf von Grundstücken in der Gartenstadt Düppel bezüglich der Zuständigkeiten beachten?

Gartenstadt Düppel e.V.

Ein starkes Stück grün in Berlin.

abgelehnt, dass das Land Berlin grundsätzlich keine vertraglichen „Verschlechterungen“ mehr eingehen würde und dies wäre eine solche.

Erschwerend kam hinzu, dass es schwierig war, bei der BIM den passenden Ansprechpartner zu finden. Mit Schreiben vom 17.12.2013 hatte der damalige Sachbearbeiter für die Verwaltung der Erbbaurechte des BA Steglitz-Zehlendorf, Herr Melcher, mitgeteilt, dass ab 01.01.2014* alle bisherigen Grundstücksangelegenheiten der Gartenstadt Düppel auf den Liegenschaftsfond Berlin (später BIM) übergehen. Das stimmt aber nur bezüglich der Erbpacht-angelegenheiten. Die Vermarktung der Grundstücke wurde dagegen vom Liegenschaftsfond i.d.R. ab 2012 betrieben. Wenn man folglich die Zuständigkeit klären will, muss man schauen, wer im Kaufvertrag als Vertragspartner aufgeführt ist, BA oder Liegenschaftsfond.

Schon häufiger wurde von Anfragenden der Versuch unternommen, die Zuständigkeit innerhalb der BIM zu klären. Aufgrund meiner Recherchen konnte ich folgendes feststellen:

Für die **Zahlungsabwicklungen der Erbpacht** (auch für die Gemeinschaftsflächen) ist die Abteilung Property Management der BIM zuständig, in Fall der Gartenstadt Düppel Herr von Löhneysen (Tel. 90 166-1741 email: georg.vonloehneysen@bim-berlin.de). Ausschlaggebend ist jedoch der im Kaufvertrag genannte Vertragspartner.

Für den **Verkauf der in Erbpacht befindlichen Grundstücke** ist die Abteilung Vertragsmanagement, Herr Müller zuständig (Tel. 90 166-1265)email: martin.mueller@bim-berlin.de). Bei jedem Verkauf (das gilt auch für die vor dem 01.01.2014 verkauften Grundstücke muss Herr Müller die Vertragsinhalte des notariellen „absegnen“. Das gilt auch für die Rangrücktrittserklärungen und den Passus bezügl. der Übernahmepflichten Erbpacht.

Grundstücke, die **nach dem 01.01.2014 gekauft wurden** werden gleichfalls von der BIM verwaltet. Hier ist in der Abteilung Vertragsmanagement Frau Bruckmann zuständig (Tel. 90 166-1313 email: nadine.bruckmann@bim-berlin.de).

Bei Rangrücktrittserklärungen muss Frau Bruckmann das Einverständnis erklären. Bezüglich der Formulierung zur Fortsetzung der Erbpacht an den Gemeinschaftsflächen wird der Entwurf intern von Frau Bruckmann an Herrn Müller weitergeleitet.

Grundstückskäufe, die vor dem 01.01.2014 erfolgt sind (Zuordnung siehe Fußnote) befinden sich im Zuständigkeitsbereich des BA Steglitz-Zehlendorf (Abteilung Immobilien, Umwelt und Tiefbau, Serviceeinheit Facility Management – Dingliche Rechtsgeschäfte), die zuständige Mitarbeiterin ist Frau Breucker, Tel.90 299 3943 email: om.immo@ba-sz.berlin.de.

Auch hier ist es zweckmäßig, wenn der Entwurf des notariellen Vertrages bei einer Weiterveräußerung/ Schenkung an Frau Breucker geschickt wird; diese würde dann den Text prüfen und bezüglich der „Erbpachtpassage“ für das Gemeinschaftseigentum den Entwurf an Herrn Müller von der BIM weiterleiten. An Frau Breucker kann dann auch der Antrag auf eine Genehmigungserklärung zum Rangrücktritt gerichtet werden. Lt. Frau Breucker hat das BA bisher immer dem Antrag entsprochen. Es muss allerdings sichergestellt sein und ggf. auch durch ein Wertgutachten nachgewiesen werden, dass die Höhe der Grundschuld den Wert des Grundstücks einschließlich Gebäude nicht überschreitet.

Michael Holz

PS.: In diesem Zusammenhang sollte auch die alte Gestaltungssatzung auf Veränderungsbedarfe hin überprüft werden. Michael Holz würde das gerne in einer Arbeitsgruppe erarbeiten. Interessenten melden sich bitte bei: michael.holz@berlin.de

Falls Sie die Gestaltungssatzung nicht zur Hand haben sollten: Auf der Internetseite des Vereins ist sie veröffentlicht.

Impressum: Die Gartenstadt-Postille, das Mitteilungsblatt des Vereins „Gartenstadt Düppel e.V.“, erscheint in unregelmäßiger Folge in der presserechtlichen Verantwortung seines 1. Vorsitzenden, Thomas Harkenthal, Lissabonallee 22, 14163 Berlin Tel. 8033283, E-Mail: vorstand@gartenstadt-dueppel.de. Sie wird kostenlos an die Haushalte in der Gartenstadt Düppel verteilt. Namentlich gekennzeichnete Beiträge sind herzlich willkommen. Sie geben nicht die Auffassung des Vereins, sondern nur die ihrer Verfasser wieder. Gartenstadt Düppel e.V. – Selbsthilfverein www.gartenstadt-dueppel.de