

BEW

Berliner
Energie und
Wärme

Infoveranstaltung in der KGA Spreewiesen

22.06.2024 (HFGR-M, Frau Protz)

Disclaimer vorab:

Die BEW möchte ein Umfeld schaffen, in dem Diversität und Inklusion zum Alltag gehören. Auch wenn in dieser Präsentation Funktionen benannt werden und für diese die männliche Form genutzt wird, gilt dieses gleichermaßen für die weibliche und diverse Form. Dies gilt selbstverständlich auch im umgekehrten Fall.

Regeln für die Infoveranstaltung

- ✓ **Respektvolles Miteinander**
- ✓ **Ausreden lassen**
- ✓ **Fragen gerne, aber immer erst am Ende von einem Informationsblock**
- ✓ **Wir hören gerne Lob, Kritik sollte konstruktiv sein**
- ✓ **Keine Audio- oder Videomitschnitte/-aufnahmen**
- ✓ **Keine unangebrachten Zwischenrufe**

Agenda für den 22.06.2024

Block 1: Aus Vattenfall Wärme Berlin Aktiengesellschaft wird die BEW Berliner Energie und Wärme AG –

Block 2: Pachtverträge – Gartenordnung – Neue Grundsteuer ab 2025

Block3: Zusammenarbeit mit dem Kleingartenverein Kolonie Spreewiese, Ehrenämter, Zuständigkeiten, Kompetenzen

Block 4: Aktuelles zu den elektrischen Eingangstoren

Block 5: Diverses, Fragen & Anregungen

1. Block:

Umfirmierung Vattenfall Wärme Berlin Aktiengesellschaft in **BEW Berliner Energie und Wärme Berlin AG**

– **Vertragsbeziehungen, Verwaltung und Auswirkung
auf die Pachtverhältnisse**

Verkauf der Vattenfall Wärme Aktiengesellschaft an das Land Berlin

Wie aus der Presse bekannt ist, hat Vattenfall die Aktien an das Land Berlin veräußert. Die Vattenfall Wärme Berlin Aktiengesellschaft hat zum **22.04.2024** in **BEW Berliner Energie und Wärme AG (kurz: BEW)** umfirmiert. Die BEW ist Eigentümerin der Kleingartenanlage Kolonie Spreewiesen.



**Gut zu wissen:
Es ist dieselbe Gesellschaft, sie heißt nur anders und hat einen neuen Eigentümer.**

Für die Pächter:innen ändert hierdurch nichts: Alle Verträge und Regeln haben weiterhin Bestand.

Verpächterin ist die BEW Berliner Energie und Wärme AG.

Diese wird noch bis zum 31.12.2024 durch die Vattenfall GmbH (*wie bisher*) vertreten. Ab 01.01.2025 wird die BEW ihren gesamten Immobilienbestand selbst verwalten und ggf. auch eine externe Verwaltung beauftragen.

**2. Block:
Pachtvertrag
Gartenordnung Stand Juni 2024
Neue Grundsteuer ab 2025**

Pachterhöhung

Alles wird teurer. Nach vielen Jahren der Beständigkeit müssen leider auch wir die jährliche Pacht zum nächsten Pachtjahr 2024/2025 von zurzeit 0,50 €/m²/Jahr auf **0,60 €/m²/Jahr** erhöhen. Bitte beachten Sie, dass es sich um eine jährliche Pacht handelt und wir damit noch deutlich unter den Pachthöhen vergleichbarer Kleingartenanlagen liegen.

Ein entsprechendes Erhöhungsschreiben geht jedem Pächter im September dieses Jahres zu. Die Erhöhung wird dann **ab Oktober 2024** wirksam.

Pachtvertrag

- Durch den Verkauf des Wärmegeschäfts an das Land Berlin gibt es keine Änderungen in den Pachtverträgen.
- Das Angebot zum Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit den aktuellen Regelungen, insbesondere zum Bestandsschutz, wurde bislang nicht von allen Pächtern angenommen.
- **Zur Erinnerung:** Der Bestandsschutz im Kleingartenrecht bezieht sich auf die rechtmäßig errichteten Baulichkeiten in Kleingärten. Im Zweifel kann das dazu führen, dass weder ein Bestandsschutz noch eine Duldung für Aufbauten und baulichen Änderungen nach dem 01.04.1983 bestehen. Der Eigentümer orientiert bei der Bewertung dessen an dem Original Grundriss der Kolonie Spreewiesen vom 25.11.1982. Hierzu haben wir ausführlich in unserer 1. Informationsveranstaltung am 25.08.2017 berichtet. Bei Bedarf und auf gesonderte Anfrage geben wir hierzu gern noch mal individuelle Auskunft.

Gartenordnung – Pflicht zur Beteiligung bei Kündigung des Pachtverhältnisses

- Bitte Punkt 15 der Gartenordnung beachten
- Kündigung muss immer schriftlich erfolgen.
- Spätestens ab Vorlage der Kündigungsbestätigung hat der Pächter auf eigene Kosten vom Vereinsvorstand eine Schätzung der Parzelle durchführen zu lassen. Die Schätzung beinhaltet den tatsächlichen Zustand der Lauben und Nebengelasse sowie den pflegerischen Zustand des Gartens. In der Schätzung werden weder die Innenausstattung oder bestehendes Inventar noch Gegenstände, die mitveräußert werden sollen, berücksichtigt. Die Schätzung gibt eine Orientierung für den Verkauf. Eine gut gepflegte Parzelle erhöht die Verkaufschancen. Die diesbezüglichen Kaufverhandlungen führt jedoch ausschließlich der Pächter selbst.

Gartenordnung – Pflicht zur Beteiligung bei Kündigung des Pachtverhältnisses

- Vorrang bei der Neuverpachtung haben immer BEW- KollegInnen.
- Der Pächter kann anschließend bis zu 3 Nachpächter vorschlagen*. Dies muss er jedoch innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Kündigung machen, andernfalls wird der Verpächter selbst Nachpächter aus seiner Bewerbungsliste benennen.
- **Wer Nachpächter wird, entscheidet ausschließlich der Verpächter.** Der Verpächter ist berechtigt, vom Pächter vorgeschlagene Nachpächter abzulehnen.
- Können sich Pächter und Nachpächter nicht auf einen Kaufpreis einigen, kann der Pächter einen geeigneten, anerkannten Sachverständigen mit der Begutachtung und Schätzung auf eigene Kosten beauftragen.

* Gilt nur für Pächter, die selbst gekündigt haben. Bei einer Kündigung durch die BEW bestimmt die BEW den Nachpächter selbst.

Gartenordnung – Pflicht zur Beteiligung bei Kündigung des Pachtverhältnisses

- Kann auch so (Sachverständigengutachten) keine Einigung erzielt werden oder in jedem Fall, in dem die Kündigung vom Verpächter ausgegangen ist, wird die Schätzung des Vereins für den Verkauf zugrunde gelegt.
- Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass er dem Nachpächter das Eigentum an der Laube und den Nebengelassen verschafft.
- In der Zeit zwischen Kündigung und Neuverpachtung muss der Altpächter die Parzelle selber pflegen. Vernachlässigungen können zu einer neuen Schätzung führen.
- **Es ist nicht gestattet, öffentliche Anzeigen zur Vermarktung von Parzellen zu schalten (E-Bay etc.)!** Verstöße können dazu führen, dass der Pächter sein „Nachbenennungsrecht“ verliert.

Gartenordnung – Keine Freigabe von Cannabis im Garten



Der Bundestag hat am 23. Februar 2024 in namentlicher Abstimmung das Gesetz zum kontrollierten Umgang mit Cannabis und zur Änderung weiterer Vorschriften (Cannabisgesetz – CanG) verabschiedet. Zum 01.04.2024 ist dieses Gesetz in Kraft getreten.

Bitte beachten Sie: **Der private Anbau von Cannabis in und im Bereich von Kleingartenanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt!** Wir haben dementsprechend die Gartenordnung ergänzt. Bei einer Zuwiderhandlung droht nicht nur eine polizeiliche Anzeige, sondern prinzipiell und ohne vorherige Abmahnung auch die unmittelbare Kündigung des Pachtvertrages.

Gartenordnung – E-Scooter

- Grundsätzlich ist es gestattet, mit einem E-Scooter in die Kolonie einzufahren. Dieser wird genauso wie ein E-Fahrrad behandelt.
- Es ist ebenso gestattet, E-Scooter in der jeweils eigenen Parzelle abzustellen (das gilt ausdrücklich nicht für E-Roller)
- Im Übrigen gelten die Regelungen der Gartenordnung Pkt. 11.



Zur Erinnerung:

Auf allen Wegen ist die absolute Schrittgeschwindigkeit von 5 km/h einzuhalten. Und auch hier gilt: wer sich nicht daran hält, darf mit einem Scooter nicht mehr in der Kolonie fahren.

Bekanntgabe neue Gartenordnung/ Stand Juni 2024

Die vorgenannten Punkte wurden – sofern nicht bereits geregelt – in der Gartenordnung umgesetzt.

Ab sofort gilt für alle Pächter:innen die angepasste Gartenordnung/ Stand 2024.

Einzusehen auf: www.spreewiesen.net und
Schaukästen auf dem Koloniegelände

Grundsteuerreform 2025

Wie bekannt tritt die Grundsteuerreform ab dem 1. Januar 2025 in Kraft. Wir hatten darüber berichtet und von allen Pächtern die konkreten Daten für die aufstehenden Bauten in den Parzellen abgefragt.

Grundsatz: Auch die Pächter einer Kleingartenparzelle können für ihre Laube grundsteuerpflichtig sein. Denn Eigentümer der Lauben/aufstehenden Bauten ist der Pächter, nicht der Grundstückseigentümer. Dies ist nicht neu und gilt auch jetzt.

Grundsteuer bis Ende 2024: Jeder Pächter ist selbst verantwortlich und muss selbst die Grundsteuer an das Finanzamt zahlen

Neu ab 2025: Es gibt nur einen Grundsteuerbescheid an den Grundstückseigentümer für alle Lauben/ aufstehende Bauten in der Kolonie. BEW zahlt Grundsteuer an das Finanzamt. Der Grundstückseigentümer (BEW) muss die Kosten dann an die Pächter weiterberechnen.

Grundsteuerreform 2025

- Bei Pächtern, die die Daten korrekt abgegeben haben, wird ihr Anteil entsprechend dieser Daten berechnet.
- Pächter, die nichts abgegeben haben, wurden geschätzt.

Über die Höhe können wir noch keine abschließende Auskunft geben. Dies hängt entscheidet davon ab, ob die Kolonie abschließend vom Finanzamt (bzw. dem Gutachterausschuss) als „Kleingartenanlage“ bewertet wird. BEW ist hier im Austausch/Klärung.

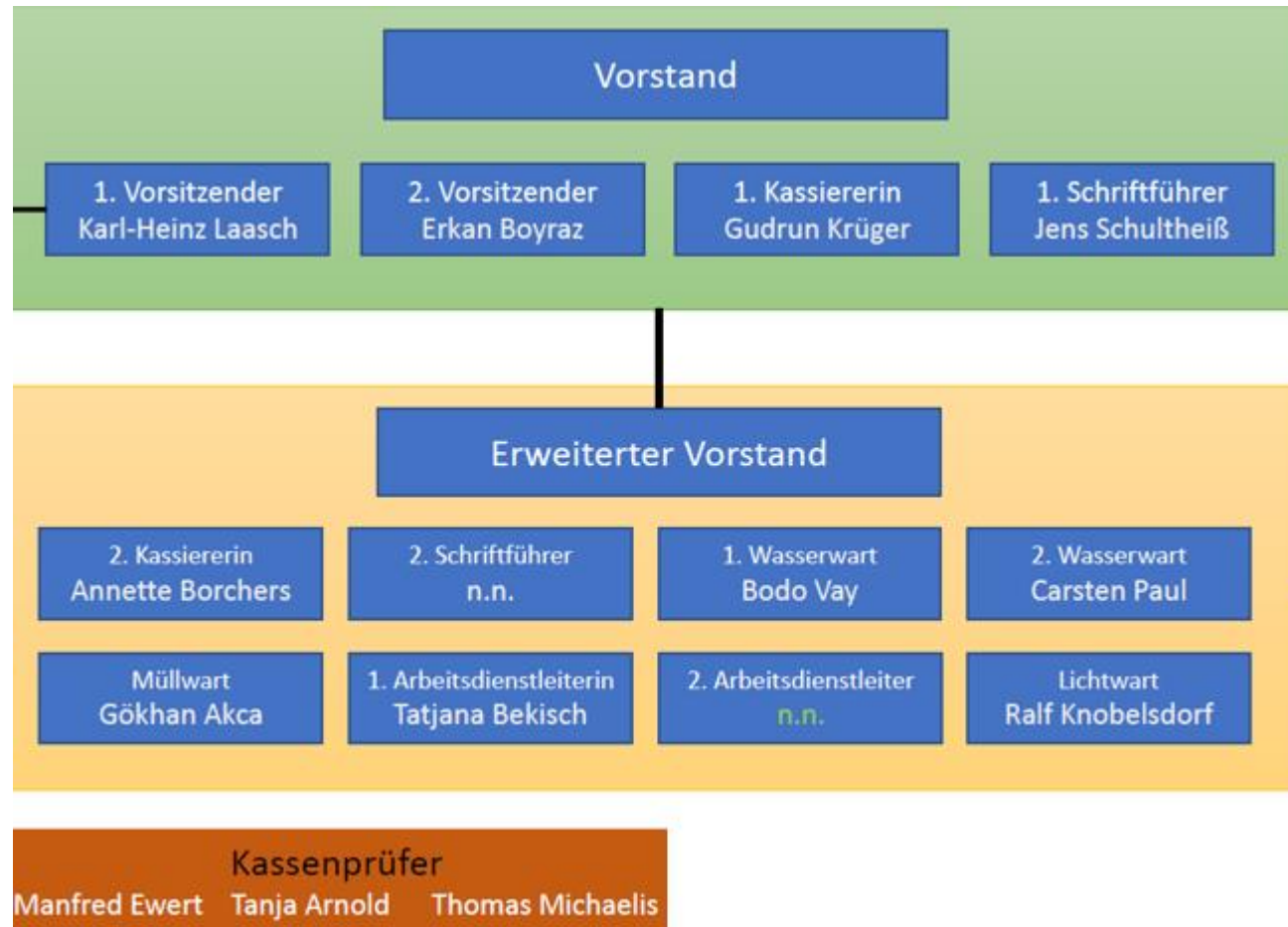
Umso wichtiger, dass alle Pächter:innen daran mitwirken, die Vorgaben des BundeskleingartenG einzuhalten!

Sobald BEW hier nähere Informationen und gesicherte Erkenntnisse hat, werden wir Sie über die Höhe und die Abwicklung informieren

3. Block:

Zusammenarbeit mit dem Kleingartenverein in der Kolonie Spreewiesen - Vorstand und Ehrenämter -

Verein, Vorstand und Ämter



Vereinsämter werden gemäß der Vereinssatzung gewählt. Vereinsinterne Angelegenheiten sind nicht Teil der heutigen Info- Veranstaltung!

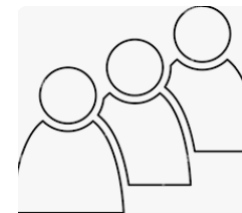
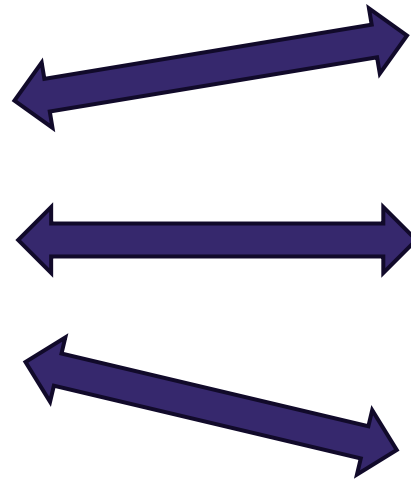
Der 1. Vorstand des Vereins, Karl-Heinz Laasch, ist erster Ansprechpartner in der Zusammenarbeit zwischen Verein und BEW (beauftragte Verwaltung)



Weitere Ehrenämter, von der BEW ernannt

Die weiteren Ehrenämter, die von der BEW ernannt werden, sind nicht „Vereinsangelegenheit“ und werden auch nicht von den Vereinsmitgliedern gewählt.

Sie vertreten die BEW in den ihnen übertragenen Aufgabengebieten **gegenüber dem Verein, den Pächter und Dritten.**



**Denkt daran, dass die Ehrenämter
- auch wenn sie selbst Pächter:innen sind –
die Interessen des Eigentümers – der BEW – vertreten
und unsere Vorgaben und Regeln umsetzen.
Gleiches gilt für den Vorstand bei der Umsetzung
von Vorgaben der BEW**

**Sie sind daher mit Respekt zu behandeln
und nicht persönlich für die Inhalte der
Regeln & Vorschriften verantwortlich zu
machen.**

Ein Dankeschön geht aber immer



Welche von BEW ernannten Ehrenämter gibt es?

Stromwart:

Benjamin Scherf, Kai Graffunder

Für alle Fragen und Anliegen rund um die Stromversorgung in der Kolonie (Sicherungskästen, Anschlüsse usw.).

Aus Sicherheitsgründen darf kein Pächter selbst Teile der allgemein zugänglichen Stromversorgung öffnen/bearbeiten/ändern usw. und muss bei Zuwiderhandlung mit Konsequenzen rechnen.

Für seine eigene Stromversorgung (ab Parzellengrenze) ist jeder Pächter selbst verantwortlich und haftbar.

Parkplatzverwalter:

Nuri Özdemir

1. Ansprechpartner in allen Angelegenheiten „*rund um das Parken & Befahren der Kolonie & Wege/Straßen*“:

Parkplatzvergabe, Parkplatzzuweisung nach sozialen Gesichtspunkten, Freigabe von Sonder-/Ausnahmeeinfahrten in die Kolonie, Einweisungen von berechtigten Dritten, Umsetzung der Parkplatzordnung, Verhängung von Einfahrtverboten & Parkplatzzentzügen bei Verstößen gegen die Parkplatz- und/oder Gartenordnung, Sicherstellung der Verkehrssicherung auf Wegen und Plätzen (einschließlich Beleuchtung).

Parkplatzkommission:

Karl- Heinz Laasch + Vertreter BEW

Abstimmung im Innenverhältnis mit Parkplatzverwalter über wesentliche Entscheidungen, Vertretung und Unterstützung des Parkplatzverwalters bei Verhinderung.

Motorradparkplätze:

Nuri Özdemir

„Alles rund um die Motorradparkplätze“: Vergabe, Zuweisung, Umsetzung und Einhaltung der Motorradparkplatzordnung, Führen der Liste, Durchsetzung der Einhaltung des Einfahrtverbotes für Motorräder

Anhängerparkplatz:

Thomas Michaelis

„Alles rund um den Anhängerparkplatz“: Vergabe, Zuweisung, Einhaltung Anhängerparkplatzordnung, Führen der Liste.

In Abstimmung mit dem Parkplatzverwalter

Fernbedienungen/ Einfahrtstore:

Nuri Özdemir

Ausgabe und Rücknahme der Fernbedienungen,
Durchsetzung der Einhaltung der Regeln für den
Gebrauch der FB, Neuausgabe bei Verlust gegen
Zahlung, Sperrung der FB bei Verstößen;
„Alles rund um die neuen elektrischen Einfahrts-
tore“, bei Problemen mit den Toren mit tatkräftiger
Unterstützung von **Beppo Vay**.

Gartenkommission:

Bisher wurde die Gartenkommission vom Verein gewählt, obwohl sie kein Wahlamt in der Satzung ist. Daher wird sie zukünftig als Ehrenamt von BEW ernannt. Dankenswerterweise haben sich bereits Pächter:innen bereit erklärt, dieses Ehrenamt zu übernehmen. Da diese aber noch nicht offiziell benannt sind, erfolgt die Bekanntgabe zu einem späteren Zeitpunkt.

Aufgaben:

Kontrolle Einhaltung Gartenordnung in Bezug auf die kleingärtnerische Pflege und Nutzung der Parzellen + Aufmerksammachen der Pächter:innen bei Verstößen, bis zu zwei „Ermahnungen“, dann Meldung an BEW, Abmahnungen spricht BEW- Verwaltung aus

Kommissarisch bis zur Ernennung: Marita Irmer + Regina Scharmann

Das alles leistet der Verein

Der Kleingartenverein Kolonie Spreewiese unterstützt die BEW insbesondere dabei:

- a. für eine bestimmungsgemäße kleingärtnerische Nutzung aller Parzellen zu sorgen
- b. bei der Grünflächenpflege auf den Gemeinschaftsflächen
- c. bei der Pflege des Vereinshauses
- d. die Schätzungen der Parzellen nach Kündigung vorzunehmen
- e. für die Ablesung und Abrechnung der Wasserzähler und deren Erneuerung bei Ablauf der Eichung zu sorgen
- f. für Pflege der Wege und die ordnungsgemäße Beleuchtung in Abstimmung in Bezug auf Verkehrssicherungspflicht mit dem Parkplatzverwalter zu sorgen
- g. Abrechnung und Kontakt zur BSR, Mülltonnen & umweltgerechte Entsorgung
- h. Herstellung eines harmonischen Miteinanders zwischen den Pächter:innen

Die hierfür entstehenden Kosten werden durch den Verein über die Mitgliedsbeiträge getragen bzw. über die Arbeitsdienste abgedeckt. Durch diesen Einsatz müssen wir nicht die jeweiligen Fachfirmen mit den Dienstleistungen beauftragen und die hierfür entstandenen Kosten jährlich auf die Pächter umlegen. Wer nicht im Verein ist, muss die Kosten gesondert tragen.

Kompetenzen und Schnittstellen

Unser Ziel ist die Erhaltung des Grundstücks in einem für eine kleingärtnerische Nutzung möglichen Zustand, die Wahrnehmung von Verpächterrechten und –pflichten, die Unterstützung der Pächtergemeinschaft sowie eine wirtschaftliche Verwaltung der Kolonie.

Dem Verpächter /Eigentümerversorger obliegt daher die Entscheidung über alles, was auf dem Grundstück geschieht. Grundlage bilden die gesetzlichen Regelungen, u.a. Bundeskleingartengesetz + Verkehrssicherungspflichten sowie Regelungen und Interessen der BEW (insbesondere GO, ParkplatzO usw). Hierbei sollen auch die Interessen der Pächter:innen berücksichtigt werden.

Auch die Ehren- und Vereinsämter sind mit Kompetenzen ausgestattet. Jeder der ein Ehren- oder Vereinsamt innehat, soll hiermit verantwortungsbewusst umgehen, kann aber auch Respekt und Anerkennung der Pächtergemeinschaft erwarten.

Vorstand, Vereinsämter und Ehrenämter-BEW sollen gemeinschaftlich zusammenarbeiten, sich gegenseitig informieren, sich bei Schnittstellen abstimmen und respekt- und vertrauensvoll miteinander umgehen!

Tipp

Einführung eines regelmäßigen Austausch- Informations- und Abstimmungstermins zwischen allen Pächter:innen, die ein Amt innehaben. BEW würde Green2Meet- Garten hierfür zur Verfügung stellen.

**Kontakt
über
Nuri**

Vorstellungen des Eigentümers

Wir werden nicht müde darzulegen, dass wir das gemeinschaftliche Miteinander in der Kleingartenkolonie schätzen und auch sehr gern fördern. Ausgrenzung, Diskriminierung und Rassismus haben bei uns keine Chance. Gerade deswegen haben wir in der jüngsten Vergangenheit gemeinsam mit Ihnen tolle Projekte in der Kleingartenanlage umgesetzt, die die Nutzung für alle komfortabler macht. Darauf können alle sehr stolz sein.



An dieser Stelle wollen wir allen ehrenamtlich tätigen Pächter:innen **ganz herzlichen danken**, die sich mit großem Engagement für die Interessen der Gemeinschaft einsetzen und auch uns damit sehr unterstützen.

Wir nehmen erfreut wahr, dass sich Pächter:innen bereit erklären, Ämter im Verein und für die BEW zu übernehmen und damit auch die Verantwortung für ihre Tätigkeiten tragen.

Unser Dank richtet sich aber natürlich auch an all diejenigen, die sich ohne Amt mit Ideen in die Koloniegemeinschaft einbringen.



4. Block:

**Aktuelles zu den elektrischen Eingangstoren
– Ausfälle, Reparaturen, Ansprechpartner –**

Aktueller Sachstand

Tor A - Eingang Otternbuchtstraße 8

Tor B - Eingang Motardstraße / Sternfelderstraße

- **Die Montage der beiden Tore war im Mai des letzten Jahres abgeschlossen**
- Beim Tor 3 in der Motardstraße wird das Schloss entfernt – Das Tor bleibt weiterhin offen. Eine Absprache mit den BWB ist erfolgt.
- Spiegel und Verkehrsschilder in Sternfelderstraße wurden aufgestellt
- Stromkosten und Wartung für beide Tore übernimmt BEW
- Alle Sender wurden an die Berechtigten ausgegeben

Aktueller Sachstand zum Einbau der Tore

- Mit Beginn der kalten Jahreszeit kam es zu Problemen beim Tor B. Diese wurden durch Nuri und Beppo hervorragend koordiniert. Nach längeren Auseinandersetzungen mit der Herstellerfirma wurde dann das Problem endlich identifiziert. Da die Ersatzteile sehr lange Lieferzeiten haben, ist die Mängelbeseitigung noch nicht abgeschlossen. Vorsorglich wurde auch das Tor A nochmals geprüft.

Bei Störungen immer beim Parkplatzverwalter (Nuri Özdemir) melden.
Vertretung bei Störungen der Tore: Bodo (Beppo) Vay. Kontaktdaten in den Schaukästen

Aus gegebenen Anlass.....

Das Abkleben der Lichtschranken der Tore sowie ein sonstiges Blockieren der Tore zum „offenhalten“ ist verboten!

Dies stellt nicht nur ein Sicherheitsrisiko dar, sondern kann zu Schäden an den Toren führen.

Bei Zuwiderhandlungen droht der Verlust der FB sowie – falls vorhanden – Entzug des Parkplatzes/Abmahnung sowie die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen!

Zur Erinnerung.....

- Jeder Pächter/jede Pächterin bekommt nur eine elektrische Fernbedienung (FB) für die neuen Tore, max. zwei FB je Parzelle
- Eigentümer (BEW/ Kraftwerk), Polizei/ Feuerwehr über Schlüsselkasten, BSR, Haupt- Gruben- Abfuhrunternehmen
- **Nicht:** Post, Gaslieferanten, Handwerker, Lieferanten, Familienmitglieder, die nicht selbst Pächter sind, Freunde & Bekannte usw. (Ausnahme rechtzeitig vorher mit Nuri abstimmen/ Pächter haften immer für „ihre Besucher“.)
- Nur Berechtigte dürfen einfahren
- Es gelten weiterhin die Regeln der Parkplatzordnung und der Gartenordnung und diese sind einzuhalten. Die FB sind Personen zugeordnet – **Überlassung an Dritte ist verboten**
- FB sind grundsätzlich am Ende der Pachtzeit zurückzugeben – anderenfalls oder bei Verlust werden Kosten in Höhe von zurzeit 120,00 EUR in Rechnung gestellt.

5. Block: Diverses, Fragen & Anregungen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Wir wünschen Ihnen eine sonnige und
ertragreiche Gartensaison 2024.**

Ihre BEW

