

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Ordnung, Umwelt und Verkehr
Straßen- und Grünflächenamt
z. Hd. Herrn Sascha Braun / Herrn Amtsleiter Ahlswede
Eichborndamm 238 / 242, 13437 Berlin

Vorab per E-Mail: gsa@reinickendorf.berlin.de / post@reinickendorf.berlin.de

Berlin, den 07.06.2026

**Sondernutzung Kioskanlage Gorkistraße 28 / Eschachstraße, 13509 Berlin
(Geschäftszeichen: SGA VL)**

**Hier: Mitteilung über laufende zivilrechtliche Erstreitung des
Eigentumsübertrags / Bezugnahme auf das eingereichte Konzept und den
Bauablaufplan vom 23.05.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bezirksstadträtin Schrod-Thiel,
sehr geehrter Herr Braun,

ich nehme Bezug auf den laufenden Vorgang zur Kioskanlage an der Gorkistraße 28 sowie auf das offizielle Schreiben der Hausverwaltung [REDACTED] an Herrn Sascha Braun vom 23.05.2024, mit welchem mein Konzept „Die Gorki-Pavillons 2025“ für den Erwerb und den Wiederaufbau eingereicht wurde. Dem Bezirksamt lag zeitgleich der detaillierte Bauablaufplan der *Trockenbau Express Ltd.* vor, der eine Fertigstellung des Daches zum 31.12.2024 vorsah.

Ich stelle hiermit klar, dass dieses Konzept und der zugrundeliegende privatrechtliche Vertrag vom 24.03.2024 weiterhin vollumfänglich Bestand haben.

1. Richtigstellung bezüglich behördlicher Wirtschaftlichkeitserwägungen

Aus dem Schriftwechsel Ihres Hauses geht hervor, dass das Amt Erwägungen darüber anstellte, ob eine Fortführung der Pavillons für mich als Käufer innerhalb der bis zum 31.12.2027 laufenden Sondernutzungserlaubnis „wirtschaftlich rentabel“ sei. Ich weise diese Argumentation mit aller Deutlichkeit als unzulässige, ermessensfremde Erwägung im Sinne des **§ 40 VwVfG (i.V.m. § 1 Abs. 1 VwVfG Bln)** zurück.

Die Beurteilung des unternehmerischen Risikos und die Rentabilität privater Investitionen obliegen im Rahmen der grundgesetzlich geschützten **Privatautonomie (Art. 2 Abs. 1 GG)** und der **Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG)** ausschließlich mir als Kaufmann. Sie sind kein rechtmäßiger Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Ermessensverfahrens für Sondernutzungen nach **§ 11 Berliner Straßengesetz (BerlStrG)**. Eine hierauf gestützte Ablehnung stellt einen schweren Ermessensfehlgebrauch dar.

2. Widersprüchliches Behördenverhalten und faktische Duldung

Ihr Amt hat der aktuellen Eigentümerin am Ende des Jahres 2023 – und somit monatelang nach dem Brandereignis vom 11.05.2023 – eine reguläre Verlängerung der Sondernutzung bis zum 31.12.2027 nach § 11 BerlStrG erteilt. Damit wurde ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand gemäß dem verwaltungsrechtlichen

Grundsatz von Treu und Glauben (analog § 242 BGB) geschaffen.

Seither duldet das Bezirksamt den Zustand der Brandruine im öffentlichen Raum, ohne ordnungsrechtliche Beseitigungsverfügungen auf Basis der Berliner Bauordnung (BauO Bln) zu erlassen. Dies belegt, dass akute städtebauliche Umgestaltungspläne, die einer sofortigen Nutzung entgegenstünden, faktisch nicht existieren. Wie der regionalen Presse (*Reinickendorfer Wochenblatt/RAZ* und *Regio-Wege*) sowie der breiten Resonanz der Bürger im Kiez auf meiner Internetseite (www.kiez-handwerker.de) zu entnehmen ist, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der schnellen Beseitigung der Ruine durch einen geordneten Wiederaufbau zur langfristigen Sicherung der sozialen und wirtschaftlichen Nahversorgung.

3. Verletzung der gesetzlichen Beratungspflicht (§ 25 VwVfG) und behördliche Untätigkeit (§ 75 VwGO)

Zudem rüge ich ausdrücklich das bisherige Verfahren Ihres Hauses. Zwischen der Einreichung der vollständigen Konzeptunterlagen am 23.05.2024 und dem ersten abschlägigen Schreiben vom 15.08.2024 verging ein Zeitraum, der die gesetzliche Dreimonatsfrist des **§ 75 VwGO** zur sachlichen Bescheidung von Bürgeranträgen verletzt.

Viel schwerer wiegt jedoch der fortgesetzte Verstoß gegen die gesetzliche Beratungs- und Unterstützungspflicht gemäß **§ 25 VwVfG**. Anstatt mir im Sinne einer bürgernahen Verwaltung aufzuzeigen, wie das eingereichte Konzept „Die Gorki-Pavillons 2025“ stadtarchitektonisch integriert werden kann, hat Ihr Amt eine rechtswidrige Pauschalablehnung im Voraus erteilt. Ein solches Verhalten widerspricht dem gesetzlichen Auftrag zur Unterstützung des Bürgers bei der Erfüllung seiner berechtigten Ansprüche vollends.

4. Zivilrechtliche Klärung gemäß BVV-Vorgabe und Vermeidung von Amtspflichtverletzungen

Frau Bezirksstadträtin Schrod-Thiel hat am 11.12.2024 vor der Bezirksverordnetenversammlung (Drucksache 2261/XXI) ausdrücklich klargestellt, dass die Angelegenheit zunächst privatrechtlich zu klären ist und nach einem erfolgten Eigentumsübertrag ein entsprechender Neuantrag durch mich pflichtgemäß geprüft werden kann.

Ich teile Ihnen hiermit mit, dass ich die Verkäuferin soeben unter Fristsetzung zur Vertragserfüllung aufgefordert habe und den Eigentumsübergang gerichtlich erzwingen werde. Da die von der Verkäuferin geäußerte Abrissabsicht einen eklatanten Bruch unserer Verträge und eine vorsätzliche Vereitelung des am 23.05.2024 eingereichten Bau- und Nutzungskonzeptes darstellt, **bitte ich das Bezirksamt im Sinne eines fairen Verfahrens eindringlich darum:**

1. Bis zur endgültigen zivilrechtlichen Klärung zwischen der Verkäuferin und mir **keine Genehmigungen für einen Rückbau oder Abriss der Pavillons zu erteilen**, und
2. Einseitige Anträge der aktuellen Erlaubnisinhaberin, die den bestehenden Kaufverträgen widersprechen, bis zur gerichtlichen Klärung ruhen zu lassen.
- 3.

Ein voreiliges Schaffen vollendeter Tatsachen durch das Amt (z. B. durch Erteilung einer Abrissgenehmigung trotz bekannter zivilrechtlicher Streitlage) würde das durch **Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentumsrecht** an den Pavillons dauerhaft vernichten. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein solches Handeln

Schadensersatzansprüche wegen Amtspflichtverletzung gemäß § 839 BGB i.V.m.
Art. 34 GG auslösen kann.

Sobald der privatrechtliche Übertrag vollzogen ist, werde ich an Sie herantreten, um das mit Schreiben vom 23.05.2024 angekündigte Konzept zur stadtarchitektonischen Integration der Pavillons offiziell einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Kafert

Kopie zur Kenntnisnahme an: Büro der Bezirksstadträtin Frau Schrod-Thiel

