

**Programm**  
mit ausführlichen  
Programminhalten

**22. Mai 2019**  
**Berlin**  
09.00-18.00 Uhr



[GGSC]  
**PROJEKT  
ENTWICKLUNGSTAG**

Gemeinsamer Teil

**09:30 Uhr**

**Grundstücksbezogene Due Diligence: Worauf kommt es an?**

Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]

„Nachverdichtung, die  
Stadt rückt zusammen“

Der Wert eines Grundstücks hängt maßgeblich von den öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Diese werden vor allem durch die planungsrechtlichen Gegebenheiten (Fachplanung, Raumordnung, Bauleitplanung) bestimmt. Das allgemeine Städtebaurecht, also die Bebaubarkeit nach den §§ 29 ff. BauGB, insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung, stehen dabei im Mittelpunkt. Daneben spielen auch Gesichtspunkte des besonderen Städtebaurechts (Sanierung, Entwicklung, Erhaltung) eine wichtige Rolle für die Bebauung und Nutzung des Grundstücks. Insbesondere in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen können noch nicht erhobene Ausgleichsbeträge eine erhebliche Belastung für den Erwerber darstellen, so dass im Grundstückskaufvertrag immer eine vorsorgliche Regelung enthalten sein sollte.

Letztlich sind baurechtliche Nebengesetze daraufhin zu prüfen, welche Einschränkungen sich ergeben können. Zu nennen sind hier vor allem der Denkmal- und der Naturschutz. Umweltrechtliche Gesichtspunkte in Bezug, vor allem auf die Bodenbeschaffenheit, sind meist in einer speziellen technischen/umweltrechtlichen Due Diligence zu untersuchen. Die darin ermittelten Faktoren sind jedoch im Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu betrachten, was eine ergänzende (umweltrechtliche= Due Diligence) erforderlich machen kann.

Der Vortrag wird auch auf die Erkenntnisquellen eingehen, z. B. Grundbuchauszüge, Bauleitpläne, Genehmigungen, Verfügungen, städtebauliche Verträge und worauf bei der Bewertung dieser Unterlagen zu achten ist (Wirksamkeit, Geltungsdauer u.a.).

**10.00 Uhr**

**Innenentwicklung und Baunutzungsplan**

Bernd Köhler (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW))

Für weite Teile des ehemaligen West-Berlins gilt immer noch der eigentlich als Flächennutzungsplan konzipierte Baunutzungsplan von 1958/60. Fast alle modernen Vorhaben der Innenentwicklung bedürfen einer planerischen Änderung seiner Festsetzungen oder einer Befreiung. Seine Regelungskraft wird darüber hinaus an zentralen Punkten von der Rechtsprechung in Frage gestellt. Mit einem dieser zentralen Punkte wird sich das OVG Berlin-Brandenburg demnächst beschäftigen.

Der Vortrag fasst den aktuellen Sachstand zusammen und gibt Hinweise, wie die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Baunutzungsplans zukünftig sachgerecht beschleunigt und möglichst konfliktfrei zu den stadtentwicklungspolitisch gewünschten Ergebnissen geführt werden kann.

**11.10 Uhr**

**Mindestsatz und Bauobergrenze – Die Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung des BGH und des EuGH auf das Architektenrecht**

Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]

Das deutsche Architektenrecht steht 2019 am Scheideweg. Im Frühjahr 2019 wird die Entscheidung des EuGHs im Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland zur Frage der Europarechtswidrigkeit der HOAI-Mindestsätze erwartet. Spätestens im Herbst wird der Gerichtshof sein Urteil zur gleichen Frage im Vorabentscheidungsverfahren fällen. Kippt der EuGH die Mindestsätze, hat das gravierende Auswirkungen auf die Honorierung von Architekten- und Ingenieurleistungen. (Lesen Sie mehr dazu im [GGSC] HOAI Newsletter: -> [Klage der EU gegen die HOAI - Entscheidung im Frühjahr](#)) Kurze Zeit später wird sich der Bundesgerichtshof wohl zur Frage von Baukostenobergrenzen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Architektenverträgen äußern. Die mündliche Verhandlung zur Klage des Vereins fairtrag e.V. gegen Baukostenobergrenzen in Verträgen der öffentlichen Hand ist für den 07.03.2019 terminiert. Mit einem Urteil wird für den Mai gerechnet. (Lesen Sie mehr dazu im [GGSC] HOAI Newsletter: -> [Baukostenobergrenzen - Gerichtsverhandlung beim BGH am 07.03.2019](#))

Der Vortrag behandelt die Auswirkungen der jeweiligen Entscheidung auf bereits geschlossene und künftige Planerverträge und zeigt mögliche Konflikte und deren Lösungen auf.

## 11.40 Uhr

### **Nachbarschaftsvereinbarungen: Inhalte und Fallstricke**

Rechtsanwalt Dr. Gerrit Aschmann *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Der Vortrag stellt die Inhalte von sog. Nachbarschaftsvereinbarungen dar, die üblicherweise von Bauherrn und Nachbarn, aber auch von benachbarten Bauherrn immer häufiger abgeschlossen werden, um die Realisierung von Bauvorhaben im innerstädtischen Bereich sicherzustellen. Die zu behandelnden Themen sind in der Regel komplex, weil es um bauplanungs-/bauordnungsrechtliche, aber auch um privatrechtliche Fragen geht. Oft müssen bestimmte Verpflichtungen auch durch Dienstbarkeiten und/oder Baulasten abgesichert werden. Zudem werden häufige Fehlerquellen aufgezeigt und Lösungen skizziert.

## 12.10 Uhr

### **Kooperative Baulandentwicklung in der Praxis**

Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Das „Berliner Modell“ hat seine Probe-Phase seit 2015 überstanden und gilt nun seit dem 01.11.2018 in einer überarbeiteten Fassung. In der Praxis gibt es immer wieder Konflikte zwischen der konkreten bezirksspezifischen planerischen Abwägung und den möglichst landesweit und gleichförmig einzuhaltenden Anforderungen. Auch wird die Wohnungsbauleitstelle ihrer Steuerungsaufgabe in den Fällen eines Konflikts mit anderen Belangen als denen des Wohnungsbaus nicht immer gerecht.

Der Vortrag stellt anhand von mehreren Fällen aus der Praxis der letzten Monate dar, wie die Akteure gleichwohl bei vernünftigem Miteinander auch unter Beachtung der Anforderungen des Modells zu Lösungen kommen können und welche Festlegungen in Zukunft zu Problemen führen könnten und ggf. nachjustiert werden müssten.

Teilung der Veranstaltung in A\_Planungsphase und B\_Bauphase

## **A\_Planungsphase** *(Vertiefung öffentliches Baurecht)*

## 14.00 Uhr

### **Heranrückende Wohnbebauung und Immissionsschutzrecht/ Konfliktlagen und Lösungsansätze bei Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärmskonflikten**

Rechtsanwältin Dr. Maren Wittzack *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Fast alle größeren Vorhaben in Berlin, die der Bauleitplanung bedürfen, geraten gegenwärtig aufgrund von Immissionskonflikten in Zeitverzug. Gleiches gilt für Genehmigungsverfahren im unbepflanzten Innenbereich und im Geltungsbereich des Baunutzungsplans 1958/60.

Der Hamburger Senat geht mit dem komplexen Immissionsschutzrecht relativ pragmatisch um, wenn es gilt, für die bei verstärkter Innenentwicklung immer ungünstiger werdenden Grundstückssituationen Lösungswege zu finden. In Berlin herrscht dagegen eine Betrachtungsweise vor, die Immissionskonflikte in allen Fällen unter strikter und restriktiver Anwendung der jeweils einschlägigen Regelwerke lösen will. Durch diesen Ansatz theoretisch maximaler Rechtssicherheit geraten Bauprojekte in immer größere Schwierigkeiten, das Baugeschehen zielorientiert zu gestalten.

An verschiedenen Beispielfällen aus den letzten Monaten wird aufgezeigt, wo die Konflikte konkret entstehen und welche praktikablen Lösungen bei sachgerechter Mitwirkung der Beteiligten trotz der schwierigen Rechtsmaterie gefunden werden können.

## 14.30 Uhr

### **Architektonische Selbsthilfe zur Bewältigung von Immissionskonflikten**

Dipl. Ing. Architekt Tobias Nöfer *(Nöfer Architekten)*

Dass Gewerbebetriebe beim Heranrücken an Wohnbebauung alle Lärminderungsmaßnahmen technischer und organisatorischer Art ausschöpfen müssen, die das strenge Immissionsschutzrecht verlangt, ist für alle Architekten selbstverständlich. Wie aber soll heranrückende Wohnbebauung in einer zunehmend verdichteten Stadt die Anforderung erfüllen, dass 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gegenüber Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm die strengen Immissionswerte einzuhalten sind?

Der Vortrag zeigt hier Lösungswege auf, die sich in letzter Zeit in Berlin herausgebildet und als tragfähig erwiesen haben, und gibt Hinweise zu ihrer konkreten Anwendung und Weiterentwicklung.

22. Mai 2019  
Berlin

[GGSC]  
PROJEKT  
ENTWICKLUNGS  
TAG

15.00 Uhr

### **Sensible Nutzungen im Umfeld von Störfallbetrieben**

Rechtsanwalt Laurenz Schleicher, M.A. *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Wann ist ein Betrieb ein Störfallbetrieb und was ist eine sensible Nutzung? Welcher Abstand ist einzuhalten, wenn sensible Nutzungen an Störfallbetriebe heranrücken? Welche Nutzung geht unter welchen Voraussetzungen vor? Dies sind nur einige der Fragen, die sich ProjektentwicklerInnen und BehördenmitarbeiterInnen im Genehmigungsverfahren in der immer dichter werdenden Stadt stellen.

Der Vortrag zeichnet kurz die Entwicklung des Störfallrechts nach und gibt einen Überblick über die gesetzlichen Grundlagen. Es werden Risiken für die Nachverdichtung aufgezeigt und Lösungsmöglichkeiten im Rahmen des Planungs- und Genehmigungsverfahrens skizziert.

## **B\_Bauphase** *(Parallele Veranstaltung zu Teil A)*

14.00 Uhr

### **Der Brandschutznachweis bei Aufstockung, Dachgeschossausbau oder Lückenschluss; zweiter Rettungsweg und Feuerwehraufstellflächen im öffentlichen Straßenland**

Rechtsanwältin Gina Benkert *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Seit Jahren stellt sich der Nachweis eines zweiten Rettungsweges insbesondere dann als problematisch dar, wenn er über Rettungsgeräte der Feuerwehr gewährleistet werden soll. Namentlich bei (wohnungsbaupolitisch erwünschten!) Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Baulückenschließungen erweist sich eine „weitere notwendige Treppe“ oder ein „Sicherheitstreppenraum“ als räumlich, technisch und/oder wirtschaftlich zumal dann als unmöglich, wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum herzustellen. Da es regelmäßig an geeigneten Stellen auf dem Baugrundstück fehlt, stellt sich die Frage, ob und wie Feuerwehraufstellflächen im Bereich des öffentlichen Straßenlandes angeordnet werden können und was zu tun ist, wenn straßenverkehrsrechtlich ausgewiesene Flächen des ruhenden Verkehrs oder Straßenbäume „im Wege stehen“ bzw. Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenland erforderlich werden.

Unter Bezugnahme auf das im Januar 2019 grundlegend überarbeitete Merkblatt der Obersten Bauaufsicht zum Brandschutznachweis stellt der Vortrag die inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Voraussetzungen tauglicher Lösungen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges vor.

14.30 Uhr

### **Staub und Baustellenlärm: Wieviel müssen Mieter und Nachbarn aushalten?**

Rechtsanwalt Till Schwerkolt *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Werden Baulücken in bewohnten Quartieren geschlossen, kommt es fast zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Staub und Lärm. Der Grundstückseigentümer, der sich deshalb mit den Minderungsbegehren seiner Mieter konfrontiert sieht, sucht dann oft Ausgleich beim Bauherrn.

Der Vortrag untersucht die Voraussetzungen von Mietminderungsansprüchen wegen Bauimmissionen, insbesondere unter Beachtung der divergierenden Rechtsprechung der Zivilkammern des Landgerichts Berlin. Außerdem wird der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch nach § 906 BGB und die Frage des (un-)einheitlichen Haftungsmaßstabs von Miet- und Nachbarrecht dargestellt.

15.00 Uhr

### **Schallschutz im gehobenen Wohnungsbau und DIN 4109**

Rechtsanwältin Stefanie Jauernik *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Mit zunehmender Urbanisierung und der damit verbundenen steigenden Verkehrsdichte gewinnt das Thema Schallschutz an Bedeutung. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz sind in der DIN 4109 statuiert. Für die Bestimmung der geschuldeten Bauleistung sind diese jedoch nur wenig geeignet. Denn nach ständiger Rechtsprechung ist auch bei einem Objekt mit nur üblichen Standards ein erhöhter Schallschutz nach dem Beiblatt 2 zur DIN 4109 geschuldet. Umso strenger sind die Anforderungen, wenn der Projektentwickler verspricht, eine „exklusive Wohnungseigentumsanlage“ zu errichten oder mit „gehobenem Wohnungsbau“ wirbt, ohne dass er überhaupt Angaben zu dem zu erwartenden Schallschutz macht.

Gegenstand des Vortrages ist die Untersuchung, ob die durch die DIN 4109 statuierten Schallschutzanforderungen für den privatrechtlichen Baubereich angewendet werden können, was der Bauherr nach seiner Baubeschreibung schuldet und woran sich die Rechtsprechung derzeit orientiert. Gleichzeitig wird aufgezeigt, was im Verhältnis des Projektentwicklers zu den Planern und Bauunternehmen zu beachten ist, um eine Synchronisation der Leistungspflichten zu erhalten. Anhand verschiedener Beispielsfälle der Rechtsprechung sollen die Teilnehmer des Projektentwicklertages für diese Thematik sensibilisiert werden.

## Gemeinsamer Schlussteil

### 16.10 Uhr

#### **Baunachträge vs. Festpreise im Bauträgervertrag**

Rechtsanwalt René Hermann [*Gaßner, Groth, Siederer & Coll.*]

„Baunachträge lassen sich bei Bauträgerprojekten schwer fassen, was der Projektstruktur geschuldet ist: Für das Bauvorhaben existiert zum Zeitpunkt der Vermarktung nur eine „Grobplanung“; die Genehmigungsfähigkeit und die Umsetzung ist ungewiss; Umplanungen, Baunachträge und entsprechend steigende Kosten stellen den Regelfall dar. Gleichzeitig werden mit den zukünftigen (Wohnungs-)Erwerbern aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen Festkaufpreise vereinbart, die die Weitergabe von nachtragsbedingten zusätzlichen Kosten verhindern. In diesem Spannungsverhältnis kommt es zwischen den verschiedenen Baubeteiligten (Bauträger, Planer, Bauunternehmen und Käufer) immer wieder zu Streit darüber, wie mit Baunachträgen umzugehen ist und wer für die steigenden Kosten letztendlich aufkommt. Wer hier am Ende „den Kürzeren zieht“ ist praktisch immer eine Frage der Vertragsgestaltung.

Der Vortrag zeigt die wesentlichen Risiken aus Sicht der Planer und Bauträger auf und stellt verschiedene Lösungsansätze vor, wie mit dem Problem „Baunachträge vs. Festpreise“ bei der Vertragsgestaltung umgegangen werden kann.“

### 16.40 Uhr

#### **Solaranlagen auf Dächern - Umsetzungsmodelle und finanzielle Rahmenbedingungen**

Rechtsanwalt Dr. Benjamin Tschida [*Gaßner, Groth, Siederer & Coll.*]

Bei der Errichtung von Gebäuden muss der Bauherr die Vorgaben der EnEV für energieeffizientes Bauen beachten. Bei der hier durchzuführenden Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes kann Solarstrom positiv angerechnet werden. Der Vortrag legt dar, welche Voraussetzungen für eine solche Anrechnung nach der EnEV erfüllt sein müssen, welche Umsetzungsmodelle für den Betrieb von Solaranlagen in Betracht kommen und wie die finanziellen Rahmenbedingungen (EEG-Förderung, EEG-Umlage, Stromsteuer, etc.) für den Betrieb von Solaranlagen ausgestaltet sind.

### 17.10 Uhr

#### **Bauzeit, Bauzeit, Bauzeit**

Rechtsanwalt Dr. Joachim Wrase [*Gaßner, Groth, Siederer & Coll.*]

Eine immer wieder vorkommende, verlängerte Bauzeit ist finanziell für die unterschiedlichsten Beteiligten eines Bauvorhabens von Relevanz: Erwerber machen Verzugschäden gegenüber dem Bauherrn geltend. Der Bauherr wiederum möchte Verzugschäden an die dafür verantwortlichen Bauunternehmen und/oder Planer weiterleiten. Planer und Bauunternehmen möchten bauzeitbedingte Mehrvergütungsansprüche gegenüber dem Bauherrn geltend machen, wenn sie für die verlängerte Bauzeit gar nicht verantwortlich waren. Wie einerseits werkvertragsrechtlich mit diesen Themen umzugehen ist und welche Sachverhaltsinformationen andererseits für eine rechtliche Durchsetzung zusammengetragen werden müssen, wird Gegenstand des Vortrages sein.

**22. Mai 2019**  
**Berlin**

[GGSC]  
**PROJEKT  
ENTWICKLUNGS  
TAG**

**Zielgruppe**

Bauträger, Investoren, Projektentwickler, Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Architekten, Ingenieure, Grundstückssachverständige

**Veranstaltungsort**

Berlin

**Veranstaltungskosten**

Der Kostenbeitrag (Teilnahme, Skript, Kaffeepause, Mittagessen) beträgt

**250,00 € zzgl. 19 % MwSt**

Wir bitten, die Teilnehmergebühr nach Anmeldung und Rechnungsstellung zu überweisen.

**Kooperationsveranstaltung**

**[GGSC] Seminare GmbH**

10243 Berlin  
info@ggsc-seminare.de  
www.ggsc-seminare.de

**Kurs und Gut – Berliner Fachseminare GmbH**

Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin

**Anmeldung unter:**

[info@fachseminare.de](mailto:info@fachseminare.de)

**Tagungsleitung**

Anwaltsbüro  
[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]  
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB  
Tel. +49 30 726 10 26 0  
Fax +49 30 726 10 26 10  
E-Mail: berlin@ggsc.de