



## Programm

mit ausführlichen  
Programminhalten

**13. Mai 2020**  
**Berlin**  
09.00-17.00 Uhr

[GGSC]  
**PROJEKT  
ENTWICKLUNGS  
TAG**

### 09:10 Uhr

#### **Engagierter Wohnungsbau - wie setzen wir ihn durch?**

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

„WOHNUNGSBAU -  
WER ZEIGT ENGAGEMENT?“

Alle in Berlin wollen Wohnungsneubau, aber er kommt nicht voran. Die Gründe hierfür sind vielfältig und werden von RA Dr. Klaus-Martin Groth in seinem Einleitungsvortrag zusammenfassend dargestellt. Es fehlen leistungsfähige Planungs- und Entscheidungsstrukturen und auch die bestehenden Möglichkeiten werden nicht ausgenutzt, sondern häufig sogar blockiert. Tausende Wohnungen könnten zusätzlich durch Befreiungen im Bereich des Baunutzungsplans, durch sachgerechte Anwendung des § 34 BauGB im ehemaligen Ostteil der Stadt, durch zügige Planung nach § 13 a BauGB und durch den Abbau von Verfahrensblockaden entstehen.

### 09.40 Uhr

#### **Hindernisse des Wohnungsbaus durch Zweckentfremdungsrecht**

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

Neben dem anzuwendenden Baurecht, erhaltungsrechtlichen Vorschriften, dem Denkmalschutzrecht und einer Vielzahl weiterer Vorschriften rückt bei Bauvorhaben in Berlin zunehmend auch das Zweckentfremdungsrecht in den Vordergrund.

RA Laurenz Schleicher verschafft zunächst einen Überblick über das in Berlin geltende Zweckentfremdungsrecht und greift hierzu auf verschiedene Fallgestaltungen aus der Praxis zurück. Sodann werden aktuelle Entscheidungen der Verwaltungsgerichtsbarkeit vorgestellt. So hat beispielsweise das Verwaltungsgericht Berlin mit Urteil vom 27.08.2019 entschieden, dass die gesetzlich vorgesehene Mietobergrenze von 7,92 €/m<sup>2</sup> netto kalt für den für eine Zweckentfremdung geschaffenen Ersatzwohnraum nichtig ist (VG 6 K 452.18).

### 10.10 Uhr

#### **Städtebauliche Verträge und Berliner Modell - Neuester Stand**

Grit Schade - Leiterin der Wohnungsbauleitstelle der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW)

Seit 2014 wurden 59 städtebauliche Verträge im Rahmen des „Berliner Modells“ unterzeichnet, die 29.000 WE betreffen. Mehr als die Hälfte der Bebauungsplanverfahren ist jedoch trotz Unterzeichnung der entsprechenden Verträge noch nicht abgeschlossen. An der „Verfeinerung“ der Verträge wird von der Wohnungsbauleitstelle kontinuierlich gearbeitet. Gegenwärtig „gilt“ das Muster vom 06.11.2019. Der Vortrag erläutert die aktuellen Verfahren und gibt Hinweise zu deren Beschleunigung.

Diskussion und Kaffeepause

### 11.20 Uhr

#### **Erste Erfahrungen mit dem urbanen Gebiet**

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

Obwohl das im Jahr 2017 als neuer Gebietstypus eingeführte urbane Gebiet (§ 6a BauNVO) nicht im erhofften Umfang in der Lage ist, innerstädtische Immissionskonfliktlagen adäquat zu bewältigen und die verdichtete, „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege“ zu entwickeln, wird dieses Instrument in letzter Zeit nun doch vermehrt in der Planungspraxis zum Einsatz gebracht. Häufig sehen sich entsprechende Festsetzungen jedoch dem Vorwurf eines „Etikettenschwindels“ ausgesetzt. Welche Gebiete zur Festsetzung urbaner Gebiete geeignet sind, welches Mischungsverhältnis von Wohnen, Gewerbe und sonstigen Einrichtungen gebietstypisch ist und wie das spezifische Differenzierungsinstrumentarium des § 6a Abs. 4 BauNVO sachgerecht angewandt werden kann, wirft eine Vielzahl offener Fragen auf, zu denen RAin Dr. Maren Wittzack Lösungsansätze entwickelt. Es werden Praxisbeispiele vorgestellt und zudem die mittlerweile vorliegende Rechtsprechung zum urbanen Gebiet auf ihre Auswirkungen auf die Planungspraxis ausgewertet.

## 11.50 Uhr

### **Neuerungen im Baugesetzbuch durch die aktuelle BauGB-Novelle („Baulandmobilisierungsgesetz“)**

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

Der Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes, dessen Inkrafttreten kurz bevorsteht, sieht eine Reihe von Änderungen des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und der baurechtlichen Nebengesetze vor, denen von der Praxis mit Interesse entgegengesehen wird. Wesentliche Regelungsgehalte sind voraussichtlich die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich, die vereinfachte Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. RA Dr. Jörg Beckmann wird die neuen Regelungen, deren Intention und voraussichtlichen praktischen Auswirkungen darstellen.

Diskussion und Mittagspause

## 13.30 Uhr

### **Building Information Modeling (BIM) im Wohnungsbau**

Simon Dietzfelbinger, *Geschäftsführer Drees & Sommer,*  
Rechtsanwalt Dr. Joachim Wrase *[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]*

Der Einsatz einer Building Information Modeling (BIM)-Software ermöglicht eine vernetzte, virtualisierte Planung, durch die Planungsprozesse erheblich beschleunigt werden können. Das kann auch einem zügigen Wohnungsneubau zugutekommen. In dem Vortrag von Herrn Simon Dietzfelbinger und RA Dr. Joachim Wrase werden zum einen Grundstrukturen der Arbeitsweise mit BIM und die bisherigen Praxiserfahrungen im Umgang mit BIM vorgestellt.

Das Referat beschäftigt sich zum anderen mit den besonderen vertragsrechtlichen Fragestellungen, die sich durch die Einbeziehung von BIM in einen typischen Planungsvertrag ergeben, mithin: Welchen Einfluss hat BIM auf den nach der Leistungsbeschreibung konkret vereinbarten Werkerfolg, welche Planungsunterlagen und welche Koordinationsleistungen werden geschuldet? Außerdem: Welche Auswirkungen hat die Arbeit mit BIM auf das Planungshonorar und auf eine mögliche Haftung des Planers?

## 14.15 Uhr

### **Lückenschluss in der Stadt - Fenster in Brandwänden**

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

Wenn Lücken geschlossen oder Anbauten errichtet werden sollen, kommt es in Berlin immer häufiger zu Problemen mit Fenstern in Brandwänden. Dabei stoßen zwei unterschiedliche Interessenlagen aufeinander: Der Bauherr will lückenlos an das bereits bestehende Gebäude anbauen und die Schließung der Fenster durchzusetzen, während der Nachbar auf dem Erhalt der Fenster beharrt. RAin Gina Benckert beleuchtet in ihrem Vortrag, inwieweit bestehende Fenster in Brandwänden Bestandsschutz genießen, in welchen Fällen eine Schließung der Fenster verlangt werden kann und welche verfahrensrechtlichen Schritte noch vor Baubeginn erforderlich sind.

## 14.40 Uhr

### **Architektenurheberrecht im Wohnungsbau**

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

Dass die Planung von Bauwerken urheberrechtlich geschützt sein kann, weiß man spätestens seit einigen Gerichtsentscheidungen zu prominenten Bauwerken vergangener Jahre (Berliner Hauptbahnhof, Stuttgart 21). Wann aber genau ist ein Bauwerk urheberrechtlich geschützt? Und welche Rechte haben der Architekt und der Bauherr, wenn die Zusammenarbeit – geplant oder nicht geplant – vor Fertigstellung beendet wird? Darf der Projektentwickler eine künstlerisch gestaltete Reihenhaussiedlung nachträglich um ein weiteres Gebäude ergänzen? RA Till Schwerkolt behandelt Grundzüge des Architektenurheberrechts und zeigt typische Konfliktszenarien und Lösungsmöglichkeiten auf.

Kaffeepause

### 15.30 Uhr

#### **Die letzten 3,5 % - Umgang mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums**

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

Für Bauträgerprojekte gelten die Zahlungsraten der MaBV. Insbesondere die Bezahlung der letzten Rate (Fertigstellungs-Rate) bereitet immer wieder Probleme; dies führt nicht selten dazu, dass Projektentwickler Monate oder sogar Jahre um die letzten 3,5 % streiten müssen, weil es Diskussionen über Mängel im Sonder- und Gemeinschaftseigentum, über etwaige Gegenansprüche oder Verzugsschäden gibt. Das schafft Aufwand, blockiert Liquidität und zwingt oft zu Kompromissen, um lange Auseinandersetzungen zu vermeiden.

RA René Hermann beschäftigt sich mit den rechtlichen Hintergründen dieses Praxisproblems und zeigt Lösungsansätze auf, wie Bauträger und Projektentwickler dem Thema auf vertraglicher Ebene und in der Spätphase des Projekts begegnen können.

### 16.00 Uhr

#### **Bürgschaften in der Projektentwicklung - Absicherung, Fehlervermeidung, Durchsetzung**

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

Bürgschaften sind in allen Phasen eines Bauprojekts wichtig, um Risiken abzusichern, insbesondere Insolvenzrisiken. Leider geht aber die Durchsetzung solcher Bürgschaften erfahrungsgemäß permanent schief. Damit das nicht passiert, muss schon bei Vertragsschluss, aber auch später einiges beachtet werden. RAin Stefanie Jauernik zeigt anhand einer Reihe von „Horrorfällen“ auf, was man alles falsch machen und wie man dies vermeiden kann.

### 16.30 Uhr

#### **Baunachträge: Kalkulierte oder „erforderliche“ Kosten?**

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

Die VOB/B enthält in § 2 seit Jahrzehnten Regelungen zu Mengenänderungen bei Einheitspreisverträgen. Dabei galt für Mengenänderungen bislang das Prinzip der kalkulatorischen Preisfortschreibung („Guter Preis bleibt guter Preis, schlechter Preis bleibt schlechter Preis“). Die jüngere Rechtsprechung will in Abkehr von diesem Grundsatz gerade bei Mengenmehrungen den neuen Einheitspreis nunmehr anhand der tatsächlich erforderlichen Kosten ermitteln. Das BGB 2018 hat dies ebenfalls bereits aufgegriffen. RA Dr. Benjamin Tschida setzt sich mit der Frage auseinander, was das konkret für die Vertragsparteien bedeutet: Kommt es künftig nur noch die aktuellen Ist-Preise an? Kann man hierzu andere Vereinbarungen treffen?

Ende der Veranstaltung

13. Mai 2020  
Berlin

[GGSC]  
PROJEKT  
ENTWICKLUNGS  
TAG 2020

### Zielgruppe

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

### Veranstaltungsort

SANA Berlin Hotel\*\*\*\*  
Nürnberger Str. 33 / Eckhaus Lietzenburger Str.  
10777 Berlin  
Tel.: 030 2005 1510  
FAX: 030 2005 1519  
sanaberlin@sanahotels.com  
[www.berlin.sanahotels.com](http://www.berlin.sanahotels.com)

### Veranstaltungskosten

Der Kostenbeitrag pro Person (Teilnahme, Skript, Kaffeepausen, Mittagessen) beträgt

**Frühbucher-Rabatt bis einschließlich 29.02.2020**  
**250,00 € zzgl. 19 % MwSt**

**Seminargebühr ab dem 01.03.2020**  
**350,00 € zzgl. 19 % MwSt**

### Anmeldung unter

Kurs und Gut - Berliner Fachseminare GmbH  
[info@fachseminare.de](mailto:info@fachseminare.de)

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

### Kooperationsveranstaltung

**[GGSC]** [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]  
SEMINARE

Stralauer Platz 34  
10243 Berlin  
info@ggsc-seminare.de  
[www.ggsc-seminare.de](http://www.ggsc-seminare.de)



**KURS UND GUT** Berliner Fachseminare GmbH

Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
info@fachseminare.de  
[www.fachseminare.de](http://www.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  
[www.ggsc.de](http://www.ggsc.de)