

Die Aufgabe hat 11 Seiten

Dr. Kathrin Marx
Rechtsanwältin

Kurfürstendamm 51
10707 Berlin
Tel. (030) 88 42 96-40
Fax: (030) 88 42 96-50
Mein Zeichen: 289/2005

Berlin, den 8.12.2017

Vermerk:

Heute erschien Herr Stefan Mertens und berichtete folgenden Sachverhalt:

„Ich bin Geschäftsführer der Fa. Immoba GmbH, einem mittelgroßen Bauträgerunternehmen, das sich auf die Modernisierung und Sanierung von Altbauten in Berlin spezialisiert hat. Der Sitz unseres Unternehmens befindet sich in der Fasanenstr. 57, 10719 Berlin.

Wir planen derzeit, ein bestehendes Altbau-Ensemble aus der Jahrhundertwende in der Lauterstr. 21 in Friedenau (Berlin-Schöneberg) zu modernisieren. Es handelt sich um drei viergeschossige Altbauten mit Blick auf den begrünten Perelsplatz. Im Hof befinden sich jeweils Gartenhäuser. Auf dem Baugrundstück soll eine seniorengerechte Wohnanlage entstehen, die älteren Leuten als Wohn- und Lebensmittelpunkt dienen soll. Im Souterrain sollen kleinere Geschäfte zur täglichen Versorgung entstehen. In den oberen Geschossen werden 35 Wohnungen in unterschiedlicher Größe entstehen, die allesamt seniorengerecht (Notrufanlage; spezielle Bäder und Betten; Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen) ausgebaut werden. Eine kleine Krankenstation, das Angebot zu Gemeinschaftsverpflegung sowie neu anzulegende Grünanlagen im Hof runden die Wohnanlage ab. Das Bauvorhaben umfasst verschiedene Baumaßnahmen, u.a. eine Nutzungsänderung hin zu einer gewerblichen Nutzung im Souterrain, diverse Umbauten in den einzelnen Etagen, einen Dachausbau sowie die Errichtung von Aufzügen und Balkonen mit einem voraussichtlichen Kostenaufwand in Höhe von rd. 2 Mio. €. Die geplante Gesamtgeschossfläche für das Bauvorhaben beträgt nach Berechnungen eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs 1.771 qm. Davon entfallen auf das Dachgeschoss 377 qm Geschossfläche. Dort ist neben drei Wohnungen die Krankenstation geplant. Die Höhe der Räume von 2,50 m über 75% der Grundfläche eignet sich hierfür

besonders. Das Gebäude ist zur Zeit entmietet. Für die Umbauarbeiten haben wir am 23. März 2017 den notwendigen Bauantrag* beim zuständigen Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin gestellt.

Das Bezirksamt hat mit Bescheid vom 09. Juni 2017, bei uns eingegangen am 12. Juni 2017, unseren Bauantrag völlig überraschend abgelehnt. Wir haben lange überlegt, dann aber doch mit Schreiben vom 12. Juli 2017 Widerspruch eingelegt.

In der Folgezeit hörten wir zunächst nichts mehr. Auf Anfrage teilte uns die zuständige Sachbearbeiterin im Bezirksamt mit, es müssten noch weitere Ermittlungen durchgeführt werden. Wir würden rechtzeitig Nachricht erhalten. Diese kam dann auch prompt: Am 25. September 2017 erreichte uns ein Bescheid des Bezirksamtes, in dem uns dieses mitteilte, dass es unserem Widerspruch teilweise abgeholfen habe. Im Übrigen habe es den Widerspruch an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weitergereicht. Am 13. November 2017 erhielten wir wiederum Post von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Zu unserem großen Erstaunen entnahmen wir dem Schreiben, das unser Widerspruch zurückgewiesen wurde. Der von uns geplante Dachgeschossausbau verstoße neben den bauplanungsrechtlichen Bedenken auch gegen Bauordnungsrecht, da wir einen Kinderspielplatz und Stellplätze für Gehbehinderte schaffen müssten. Die Argumente sind offensichtlich vorgeschoben. Dass für eine Seniorenanlage ein Kinderspielplatz geschaffen werden muss, ist doch unsinnig, abgesehen davon, dass auch keine geeignete Freifläche vorhanden ist. Der Hof wird für die Grünanlagen zu Erholungszwecken benötigt. Die Forderung verstößt gegen unseren verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz. Die Stellplatzpflicht ist ebenfalls nicht einschlägig, da die meisten Senioren aufgrund ihres Alters gar nicht über ein Auto verfügen.

Ich habe schon Zweifel, ob die Fläche im Dachgeschoss überhaupt bei der Berechnung der Geschossfläche berücksichtigt werden darf. Nach meiner Kenntnis ist es zudem möglich, von den Vorgaben eines Bebauungsplans Ausnahmen zu machen.“

Auf Nachfrage betont Herr Mertens, dass er gegen die Bescheide vom 22.09.2017 und 10.11.2017 noch nichts unternommen habe. Er wolle möglichst schnell anfangen zu bauen; jeder weitere Verzögerungstag koste nur weiteres Geld. Ziel sei die möglichst schnelle Erlangung der Baugenehmigung, wie er sie ursprünglich beantragt habe. Es solle geprüft werden, welche Rechtsbehelfe hierfür notwendig seien. Unmittelbar gegen den Bebauungsplan sollen vorläufig noch keine rechtlichen Schritte geprüft werden. Herr Mertens erteilt ordnungsgemäße Vollmacht und überreicht folgende Unterlagen:

- Versagung der Baugenehmigung vom 09.6.2017 (Anlage 1)
- Durchschrift eines Widerspruchsschreibens vom 12.07.2017 (Anlage 2)
- Teilabhilfebescheid vom 22.09.2017 (Anlage 3)
- Widerspruchsbescheid vom 10.11.2017 (Anlage 4)

Außerdem möchte Herr Mertens wissen, ob ein weiter Widerspruch gegen die Entscheidung der Senatsverwaltung erforderlich ist und ob diese überhaupt zuständig war.

gez. Marx

Anlage 1

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

– Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz –



Dienstgebäude:

Tempelhofer Damm 165

12099 Berlin

[Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Tempelhofer Damm 165, 12099 Berlin](#)

Mit Postzustellungsurkunde

Immoba GmbH
Herrn Geschäftsführer Mertens
Fasanenstr. 57

10719 Berlin

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Telefon (Durchwahl)	Datum
AR II – 67/17 B 32	Frau Schenke	354	7560-247	09.6.2017

Betr.: Grundstück Berlin-Schöneberg, Lauterstr. 21

Vorg.: Ihr Bauantrag vom 23. März 2017

Sehr geehrter Herr Mertens,

Sie haben am 23. März 2017 für das o.g. Grundstück einen Bauantrag für eine Nutzungsänderung im Souterrain, diverse Umbauten in den einzelnen Etagen, einen Dachgeschossausbau sowie die Errichtung von Aufzügen und Balkonen gestellt. Nach Prüfung Ihrer Bauantragsunterlagen ergeht folgender Bescheid:

Versagung der Baugenehmigung.

Begründung:

Die bauaufsichtliche Genehmigung musste versagt werden, weil dem Bauvorhaben Bauplanungsrecht entgegen steht. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-208/87. Für das Baugrundstück sieht der Plan ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) vor. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude zulässig. Der Be-

bauungsplan lässt ferner Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die von Ihnen geplante Umnutzung zu einer Seniorenwohnanlage sieht die Errichtung einer Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke vor. Dies wird insbesondere an der geplanten Errichtung der Krankenstation deutlich, die integraler Bestandteil der Wohnanlage sein soll. Von der Möglichkeit einer Zulassung solcher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hat der Plangeber bewusst keinen Gebrauch gemacht. Diese Entscheidung kann nicht umgangen werden, indem das Bauvorhaben als Wohngebäude eingeordnet wird.

Zudem sehen die Festsetzungen für das Baugrundstück die Errichtung einer maximal zulässigen Geschossfläche von 1.700 qm vor. Da Ihr Bauvorhaben eine Gesamtgeschossfläche von 1.771 qm umfasst, steht es in Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Rechtsbehelfsbelehrung: (...) **[Anmerkung des GJPA: vom Abdruck wurde abgesehen.]**

Hochachtungsvoll

i.A. Schenke

Immoba GmbH
Fasanenstr. 57
10719 Berlin

Anlage 2

Berlin, den 13.7.2017

Vorab per Fax

An die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Ablehnung des Bauantrags v. 23.03.2017

Bescheid v. 09.6.2017, Gz.: AR II 67/17 B 32

Unser Zeichen: GF I 127/17

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit legen wir gegen den Bescheid des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 09.6.2017 (Gz.: AR II – 67/17 B 32)

WIDERSPRUCH

ein.

Begründung:

Unserem Bauantrag steht Bauplanungsrecht nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für unser Bauvorhaben nicht, da der Bebauungsplan bereits 1988 erlassen worden ist und daher aufgrund Zeitablaufs obsolet geworden ist. Das Vorhaben hätte daher nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden müssen. Die Geschossfläche entspricht den benachbarten Gebäuden im Straßenareal und fügt sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung neben Wohnnutzung auch diverse Geschäfte (Lebensmittel, Reinigung, Schreibwaren etc.) sowie Ärzte, Apotheken und Rechtsanwälte. Die von uns geplante Seniorenanlage widerspricht der vorhandenen Nutzung nicht. Wir bitten daher um Überprüfung des Ablehnungsbescheides.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 3**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg**

– Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz –

**Dienstgebäude:**

Tempelhofer Damm 165

12099 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Tempelhofer Damm 165, 12099 Berlin**Mit Postzustellungsurkunde**

Immoba GmbH
 Herrn Geschäftsführer Mertens
 Fasanenstr. 57

10719 Berlin

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Telefon (Durchwahl)	Datum
AR II – 67/17 B 32	Frau Schenke	354	7560-247	22.9.2017

Bauantrag Bauvorhaben Lauterstr. 21**Ihr Widerspruch v. 12.7.2017; Ihr Zeichen: GF I 127/17**

Sehr geehrter Herr Mertens,

Sie haben mit Schreiben vom 12.7.2017 Widerspruch gegen den Ablehnungsbescheid unserer Behörde vom 09.6.2017 eingelegt. Der Widerspruch erfolgte frist- und formgerecht. Nach erneuter Überprüfung der Rechtslage ergeht folgender

TEILABHILFEBESCHEID

1. Dem Widerspruch wird hinsichtlich der Nutzungsänderung im Souterrain, diverser Umbauten in den einzelnen Etagen sowie der Errichtung von Aufzügen und Balkonen abgeholfen. Insoweit wird die beantragte Baugenehmigung erteilt.
2. Im Übrigen wird der Widerspruch an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weitergeleitet.
3. Die Kostenentscheidung bleibt dem Widerspruchsbescheid vorbehalten.

Begründung: **[Anmerkung des GJPA: vom Abdruck wurde abgesehen.]**Rechtsbehelfsbelehrung: (...) **[Anmerkung des GJPA: vom Abdruck wurde abgesehen.]**

Hochachtungsvoll

i.A. Schenke

Anlage 4

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Planen Bauen Wohnen Umwelt Verkehr



Dienstgebäude:

Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin

Mit Postzustellungsurkunde

Immoba GmbH
Herrn Geschäftsführer Mertens
Fasanenstr. 57

10719 Berlin

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Telefon (Durchwahl)	Datum
AR II – 67/17 B 32	Frau Graf	380	9012-176	10.11.2017

Betr.: Bauantrag Bauvorhaben Lauterstr. 21

Ihr Widerspruch v. 12. Juli 2005; Ihr Zeichen: GF I 127/17

Sehr geehrter Herr Mertens,

auf Ihren Widerspruch vom 12. Juli 2017 gegen die Versagung einer Baugenehmigung (Bescheid vom 09.6.2017) ergeht folgender

WIDERSPRUCHSBESCHEID

1. Der Widerspruch wird, soweit ihm nicht durch Bescheid vom 22.09.2017 abgeholfen worden ist, als unbegründet zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Widerspruchsverfahrens hat die Widerspruchsführerin zu 3/10 zu tragen.
3. Die für das Widerspruchsverfahren zu erhebende Gebühr beträgt 463,75 €.

Begründung:

Die Widerspruchsführerin hat mit Schreiben vom 12. Juli 2017 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Widerspruch gegen den Bescheid vom 09. Juni 2017 des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg eingelegt, mit dem ihr Bauantrag vom 23. März 2017 abgelehnt worden ist. Mit Bescheid vom 22. September 2017 hat das Bezirksamt dem Widerspruch teilweise stattgegeben. Insoweit hat sich der Widerspruch erledigt. Im Übrigen war der Widerspruch zurückzuweisen.

Der Widerspruch ist zulässig, aber unbegründet. Dem Dachgeschossausbau steht Bauplanungsrecht entgegen. Auch eine erneute Überprüfung der Rechtslage führt zu keinem abweichenden Ergebnis gegenüber den im Bescheid vom 09. Juni 2017 gemachten Ausführungen. An der Gültigkeit des für das Baugrundstück geltenden Bebauungsplans bestehen keine Zweifel.

Darüber hinaus widerspricht der Dachgeschossausbau auch bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln muss für das Vorhaben ein Kinderspielplatz errichtet werden. Die Bauunterlagen sehen hierzu keine geeignete Fläche auf dem Baugrundstück vor. Zudem hat der Bauherr den Stellplatznachweis nicht erbracht. Da gemäß dem Nutzungskonzept die Gebäude von älteren Personen bewohnt werden sollen, sind Stellplätze in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl zu errichten (§ 49 Abs. 1 BauO Bln).

Rechtsbehelfsbelehrung: (...) **[Anmerkung des GJPA: vom Abdruck wurde abgesehen.]**

Hochachtungsvoll

i.A. Graf

Dr. Kathrin Marx
Rechtsanwältin

Kurfürstendamm 51
10707 Berlin
Tel. (030) 88 42 96-40
Fax: (030) 88 42 96-50
Mein Zeichen: 289/2005

Berlin, den 08.12.2017

Vermerk in Sachen Immoba GmbH:

Eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan IX-208/87 hat ergeben, dass für das Baugrundstück tatsächlich ein reines Wohngebiet und eine maximale Geschossfläche von 1.700 qm festgesetzt sind. Der Bebauungsplan sieht ferner unter den textlichen Festsetzungen folgende Regelung vor:

„Die Geschossfläche kann in begründeten Ausnahmefällen um bis zu 10 Prozent überschritten werden.“

gez. Marx

Bearbeitervermerk:

1. Versetzen Sie sich in die Lage von Rechtsanwältin Dr. Marx. Beurteilen Sie am **12.12.2017** in einem Vermerk die Rechtslage. Hierbei sind alle im Sachverhalt angesprochenen Rechtsprobleme zu erörtern. Erläutern Sie das zur Wahrnehmung der Interessen des Mandanten erforderliche Vorgehen. Es sind die nach dem Ergebnis Ihres Vermerks erforderlichen rechtlichen Schritte in Form eines Schriftsatzes an das zuständige Gericht und/oder Schreibens an die zuständige Behörde zu entwerfen. Nur sofern weder ein Schriftsatz an das zuständige Gericht noch ein Schreiben an die zuständige Behörde angezeigt ist, ist ein dem Ergebnis des Vermerks entsprechendes Mandantenschreiben zu verfassen. In den Schriftsätzen/Schreiben sind konkrete Verweisungen auf geeignete Teile des Vermerks möglich, z.B. durch <Einrücken in Spitzklammern>. Bei Abfassung eines Mandantenschreibens ist zu berücksichtigen, dass der Mandant juristischer Laie ist, ihm mit fachsprachlichen Erwägungen ohne Erläuterungen also nicht gedient sein wird.
2. Unterstellen Sie, dass auf den Bebauungsplan IX-208/87 die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 Anwendung finden. Die Vorgaben des § 17 BauNVO werden durch das Bauvorhaben gewahrt.
3. Vollmachten, Unterschriften, Zustellungen und Rechtsbehelfsbelehrungen sind in Ordnung.
4. Die mit einem * versehenen, nicht abgedruckten Schriftstücke haben den angegebenen Inhalt.
5. Es ist davon auszugehen, dass
 - a) die zuständigen Behörden gehandelt haben und
 - b) der Mandant keine weiteren Angaben zum Sachverhalt machen kann.
6. Zugelassene Hilfsmittel
 - a) Schönfelder, Deutsche Gesetze
 - b) Sartorius, Band I, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze
 - c) Trojahn, Die Gesetze über die Berliner Verwaltung
 - d) Kopp/Schenke, Verwaltungsgerichtsordnung
 - e) Kopp/Ramsauer, Verwaltungsverfahrensgesetz