

Umfangreiche Änderungen im Bauplanungsrecht

Das Problem: Kaum freier Wohnraum und steigende Mieten in den Innenstädten führen dazu, dass der Ruf nach sozialem Wohnungsneubau immer lauter wird. Mit dem am 4. November 2020 beschlossenen Entwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz will die Bundesregierung dazu beitragen, dass schneller und mehr Wohnungen gebaut werden.

Dr. Maximilian Dombert zum Hintergrund: Mit dem Gesetzesentwurf wird das planungsrechtliche Instrumentarium der Gemeinden erheblich erweitert. Er sieht neben Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich unter anderem die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau vor. Hierin kann die Errichtung von Wohnungen davon abhängig gemacht werden, dass die baulichen Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllt sind oder sich der Bauherr gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterwirft. Für bestehende Mietwohnungen würde nach dem Gesetzesentwurf in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein Umwandlungsverbot gelten. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wäre in diesen Marktlagen genehmigungspflichtig.

Seine Empfehlung: Kommunen und Vorhabenträger sollten sich bereits jetzt mit dem Gesetzesentwurf befassen. Denn klar ist, dass die geplanten Regelungen erheblichen rechtlichen Klärungsbedarf aufwerfen werden. Das gilt besonders für das umstrittene Umwandlungsverbot. Hier ist nicht nur die rechtspolitische Sinnhaftigkeit, sondern auch die formale Verfassungsmäßigkeit in Frage gestellt worden. Denn wenn man das Umwandlungsverbot als Regelungsgegenstand des Wohnungswesens verstehen will, fehlt dem Bund die Gesetzgebungszuständigkeit. Materiell verfassungsrechtliche Herausforderungen bringt der neue sektorale Bebauungsplan mit sich. Die Gemeinde wird sich hier mit komplexen Abwägungsfragen auseinandersetzen müssen, wenn bislang ungebundenes Grundeigentum erstmalig überplant werden soll. Das ist aber kein Grund solange abzuwarten, bis kommunale Erfahrungswerte oder gar gerichtliche Entscheidungen zum Umgang mit dem neuen Regelwerk vorliegen. Mit einer eingehenden Analyse der Sach- und Interessenlage lassen sich auch unbekanntere Regelungen rechtssicher handhaben.

Dr. Maximilian Dombert berät Kommunen und Vorhabenträger im Bau- und Planungsrecht, insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnbebauung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum 1. Januar 2021 werden wir auch mit einem Büro in Düsseldorf vertreten sein. Die Entscheidung für einen zweiten Standort ist für unsere Kanzlei von großer Bedeutung. Bislang haben wir unsere Mandanten im ganzen Bundesgebiet von Potsdam aus betreut. Aber wir wissen auch, dass der persönliche Kontakt und die örtliche Nähe insbesondere bei einer längerfristigen Beratung eine bedeutende Rolle spielen. Darüber hinaus bietet Düsseldorf als Landeshauptstadt des bevölkerungsreichsten Bundeslandes und Zentrum einer dynamischen Wirtschaftsregion interessante Perspektiven für unsere Kanzlei.

Es gibt noch weitere Neuigkeiten, über die wir Sie informieren möchten: Die Partnerschaft wird Dr. Beate Schulte zu Sodingen zum 1. Januar 2021 als Partnerin aufnehmen. Dr. Matthias Peine und Dr. Maximilian Dombert werden ebenfalls zum 1. Januar 2021 zu assoziierten Partnern ernannt. Bereits im August dieses Jahres ist Dr. Margarete Mühl-Jäckel, LL.M. (Harvard) aus der Partnerschaft ausgeschieden. Sie steht der Kanzlei aber weiterhin als Of Counsel beratend zur Seite.

Wir wünschen Ihnen trotz aller Corona bedingten Einschränkungen in diesem Jahr ein erholsames und gesegnetes Weihnachtsfest sowie viel Erfolg für das neue Jahr. Bleiben Sie gesund!

Ihre DOMBERT Rechtsanwälte

ÖFFENTLICHE AUFTRÄGE UND VERGABE

Neue HOAI tritt Anfang 2021 in Kraft

Der Bundesrat hat am 06.11.2020 der Ersten Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zugestimmt. Die neue Fassung gilt ab dem 01.01.2021. Die Änderung wurde erforderlich, nachdem der Europäische Gerichtshof (EuGH) die bisherigen Honorarregelungen für unvereinbar mit dem europäischen Recht erklärt hat (Az.: C-377/17 vom 04.07.2019). Entsprechend den EuGH-Vorgaben gelten nun keine verbindlichen Mindest- oder Höchst Honorare mehr. Stattdessen werden lediglich Orientierungswerte festgelegt, die nur dann gelten, wenn eine vertragliche Vereinbarung fehlt. Ansonsten können die Honorare frei verhandelt und vereinbart werden. Nach Auffassung von Rechtsanwalt Janko Geßner wird die freie Vereinbarkeit der Honorare zu mehr Wettbewerb und damit zu günstigeren Ergebnissen für den öffentlichen Auftraggeber bei der Vergabe von Planungsleistungen führen.

STAAT UND VERWALTUNG

BVerwG bestätigt Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg zur Kreisumlage

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 16.09.2020 (Az.: 8 B 27.20) seine Rechtsprechung zur Ermittlung des Finanzbedarfs kreisangehöriger Kommunen bekräftigt und eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 17.12.2019 (Az.: OVG 12 B 22.18) zurückgewiesen. In diesem Urteil hatte das OVG festgestellt, dass die Beteiligungsrechte, die den kreisangehörigen Gemeinden nach der Brandenburger Kommunalverfassung (§129 Abs. 1 BbgKVerf) eingeräumt werden, den Landkreis bei der Aufstellung der Haushaltssatzung nicht davon entbinden, die gemeindlichen Belange zu ermitteln. Das gilt auch dann, wenn die Kommunen von dieser frühzeitigen Beteiligungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen. Vielmehr treffen den Landkreis insoweit weitere, über die (freiwillige) Beteiligung im normierten Verfahren hinausgehende verfassungsunmittelbare Pflichten zur Ermittlung der Finanzbedarfe der kreisangehörigen Kommunen. Damit konstatiert das Bundesverwaltungsgericht nun für Brandenburg, dass die Kommunen im Rahmen der Ermittlungs- und Abwägungspflichten des Landkreises bei der Kreisumlageerhebung zu beteiligen sind und nicht auf die Durchführung des Verfahrens nach § 129 BbgKVerf verwiesen bzw. bei fehlender Beteiligung an diesem präkludiert werden dürfen.

19.01.2021 · Online-Seminar

Die Steuerung der Windenergie in Regional- und Bauleitplänen
Rechtsanwalt Janko Geßner

Veranstalter: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
www.vhw.de

19.01.2021 · Online-Infoveranstaltung

Klimaschutz beginnt bei den Kleinen: Förderfähige Klimaschutzmaßnahmen in Schulen und Kitas

Rechtsanwältin Dr. Beate Schulte zu Sodingen, Rechtsanwältin Franziska Wilke, Rechtsanwältin Luisa Wittner

Veranstalter: DOMBERT Rechtsanwälte
www.dombert.de

20.01.2021 · Hannover

Aktuelles Datenschutzrecht in der kommunalen Praxis

Rechtsanwalt Dr. Dominik Lück

Veranstalter: NST wissenstransfer GmbH
www.wissenstransfer.info

21.01.2021 · Online-Seminar

Update Bauleitplanung
Rechtsanwalt Dr. Maximilian Dombert

Veranstalter: NST wissenstransfer GmbH
www.wissenstransfer.info

25.01.2021 · Berlin

Grundkurs Entsorgung und Abfall
Rechtsanwalt Dr. Matthias Peine

Veranstalter: TÜV Rheinland Akademie GmbH
www.akademie.tuv.com

BILDUNG UND BERUF

Aufnahmevoraussetzungen verstoßen nicht gegen Elternrecht

Die Vorschriften im Brandenburgischen Schulgesetz, die für den Übergang von der Grundschule zum Gymnasium gelten, schränken den elterlichen Erziehungsauftrag nicht unverhältnismäßig ein. Das hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg entschieden (Az.: 3 S 54.20 vom 06.10.2020). Nach dem Schulgesetz müssen die Kinder eine Eignungsprüfung ablegen. Sie kann entfallen, wenn im Grundschulgutachten eine Gymnasialempfehlung vermerkt und ein bestimmter Notendurchschnitt in den Kernfächern Mathematik, Deutsch und der ersten Fremdsprache erreicht ist. In dem vorliegenden Fall hatten Eltern im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes erreichen wollen, dass ihr Kind in die Klassenstufe 7 des Gymnasiums zugelassen wird, obwohl es nicht die Zugangsvoraussetzungen erfüllte. Die Eltern hielten die Vorschriften im brandenburgischen Schulgesetz für verfassungswidrig, da sie das Entscheidungsrecht der Eltern missachten würden.

Das OVG hat klargestellt, dass die brandenburgischen Vorschriften, die den Zugang zum Gymnasium von eignungs- und leistungsbezogenen Voraussetzungen abhängig machen, das elterliche Wahlrecht nicht unverhältnismäßig begrenzen. Zum Elternrecht nach Art. 6 Grundgesetz gehöre auch grundsätzlich die freie Wahl zwischen verschiedenen Schularten und Bildungswegen. Dieses Wahlrecht könne jedoch nicht grenzenlos gewährt werden. Vielmehr müsse auch der staatliche Bildungs- und Erziehungsauftrag beachtet werden, der das Recht umfasst, den Zugang zu den Schulen zu regeln. Das brandenburgische Schulgesetz setze weder übermäßig hohe Zugangshindernisse, noch werde der schulische Werdegang abschließend festgelegt, argumentierten die Richter. Auch wenn ein Kind die Zulassungsvoraussetzungen für das Gymnasium nicht erfülle, werde der Erwerb der allgemeinen Hochschulreife nicht dauerhaft ausgeschlossen.

ENERGIE

DOMBERT berät beim größten Windkraftneubau in Norddeutschland

Östlich von Bernau in Brandenburg entsteht derzeit der größte Windkraftneubau in Norddeutschland. Der Windpark Albertshof wird zunächst aus neun Windkraftanlagen mit einer Leistung von insgesamt 30 Megawatt bestehen. Auftraggeber sind die Berliner Stadtwerke, die DOMBERT Rechtsanwälte in dem Genehmigungsverfahren beraten haben. Der neue Windpark, der Ende 2020 ans Netz gehen soll, wird 30.000 Haushalte mit Strom versorgen können. Für die Windkraftanlagen und das dazu gehörende Umspannwerk investieren die Berliner Stadtwerke fast 39 Millionen Euro. „Der Windpark Albertshof wird maßgeblich zu dem Ziel beitragen, dass Berlin bis zum Jahr 2050 klimaneutral wird“, sagt Rechtsanwalt Dr. Jan Thiele.



Dr. Susanne Weber ist Counsel

Seit Jahresbeginn 2020 ist Dr. Susanne Weber Counsel bei DOMBERT Rechtsanwälte. Die Kanzlei hat diese Funktion eingeführt, um Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten, für die aus unterschiedlichen Gründen die Verantwortungsübernahme als Partner nicht in Betracht kommt, eine dem Status angemessene Einbindung in die Partnerschaftsgesellschaft zu ermöglichen. Damit reagiert die Kanzlei auf unterschiedliche Lebensentwürfe, berufliche Werdegänge und nicht zuletzt auf die Frage nach der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Voraussetzung für den Status als Counsel sind eigene fachliche Profilierung, eigenverantwortliche Mandatsbetreuung und Mitarbeiterführung. Susanne Weber erfüllt diese Kriterien in vorbildlicher Weise. Nachdem sie früher Bereichsleiterin beim Verband kommunaler Unternehmen (VKU) war, betreut sie in der Praxis seit langem erfolgreich Fragen des kommunalen Finanzierungsrechts und hat ungeachtet ihrer Teilzeittätigkeit schon früh Personalverantwortung übernommen. Ihr obliegt es zudem, zukünftig für die Arbeitsgruppe Kommunales, die mittlerweile immerhin fünf Rechtsanwälte umfasst, die organisatorischen Voraussetzungen für die rasche und regelmäßige Information kommunaler Mandanten zu sorgen.

Von Prof. Dr. Matthias Dombert

Verfassungs- und Verwaltungsrechtlerin mit exzellentem Ruf

Zum 1. August 2020 ist Dr. Margarete Mühl-Jäckel, LL.M. (Harvard) aus dem Status einer Partnerin in die Funktion eines „Of Counsel“ gewechselt. Mit dieser Bezeichnung wird sie seitdem auf unserem Briefbogen und im Internetauftritt der Praxis geführt.

Der Begriff des „Of Counsel“ stammt aus dem anglo-amerikanischen Rechtskreis und ist in der deutschen Anwaltschaft immer noch gewöhnungsbedürftig. Als „Of Counsel“ sind die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte tätig, die nach ihrem Ausscheiden aus der Partnerschaft und außerhalb der Struktur von Partnern und angestellten Anwälten ihrer Praxis beratend zur Seite stehen. Oder wie es ein allgemein zugängliches Internetlexikon beschreibt: „Eine of counsel tätige Person ist zumeist eine erfahrene, namhafte und auf ein bestimmtes Rechts- oder Fachgebiet spezialisierte Persönlichkeit“. Fast scheint es, als habe der Verfasser dieser Zeilen Margarete Mühl-Jäckel vor Augen gehabt.

Dass Margarete Mühl-Jäckel – wie die zitierte Definition es nennt – „namhaft“ ist, also als Verfassungs- und Verwaltungsrechtlerin einen exzellenten Ruf genießt, kann man bis heute in den einschlägigen Anwaltshandbüchern nachlesen. Und dass sie „erfahren“ ist, steht fest. Das ist sie in einem Umfang, der unter anderem die Ursache dafür war, dass Janko Geßner und ich sie nach Gründung unserer Praxis sofort ansprachen, als wir erfuhren, dass sich Margarete Mühl-Jäckel als Angehörige im Berliner Büro einer amerikanisch dominierten Anwaltspraxis umorientieren wollte („... das öffentliche Recht gehört nicht gerade zu den Kernthemen amerikanischer Großkanzleien“). Tatsächlich sind ihre beruflichen Erfahrungen nahezu ein Alleinstellungsmerkmal, das sie bis heute von anderen Anwälten abhebt. Als langjährige Richterin am Verwaltungsgericht Berlin (mit Abordnung als wissenschaftliche Mitarbeiterin zum Bundesverwaltungsgericht) und Senatsrätin bei der Berliner Justizsenatorin mischen sich bei ihr richterliche, administrative und anwaltliche Erfahrungen, was sie in unserer Praxis geradezu dazu prädestinierte, als gefragte Beraterin von Landesregierungen tätig zu werden. Für eine

seinerzeit auf dem Anwaltsmarkt neu auftretende Boutique waren diese Mandatierungen ein nicht zu unterschätzender Ritterschlag.

Bei DOMBERT Rechtsanwälte war sie die erste weibliche Partnerin und eine, die als Ehefrau und Mutter jedenfalls nach außen hin die unweigerlichen Belastungen zwischen Familie und anwaltlichem Dezernat mühelos bewältigte. Eine Sonderrolle zu fordern, kam für sie nicht infrage. Wie jeder Partner versah Margarete Mühl-Jäckel ihr Dezernat mit deutlich sichtbarer Profilierung. Das öffentliche Bau- und Planungsrecht hat sie immer begleitet. Ihre Tätigkeit als Verwaltungsrichterin in der Baukammer wirkte nach, schließlich stammte aus ihrer Feder als zuständige Berichterstatterin auch das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin zu den Genehmigungsvoraussetzungen eines Heizkraftwerkes (UPR 1982, 312 – Reuter-West). Es ist noch heute immer wieder Befassungsgegenstand der Verwaltungsgerichtsbarkeit, damals war es in vielfacher rechtlicher Hinsicht Neuland. Bei DOMBERT Rechtsanwälte konzentrierte sich Margarete Mühl-Jäckel später in großem Umfang auf die Beratung von Universitäten, auch in Bezug auf verwaltungsorganisationsrechtliche Fragen. Mit den Auseinandersetzungen zwischen Hochschulen, Trägerstiftungen und staatlichen Aufsichtsbehörden beschäftigt sie sich nach wie vor. Für Margarete Mühl-Jäckel gilt im Besonderen, dass der anwaltliche Horizont nicht am Aktendeckel endet. Wie alle anderen Partner engagiert sie sich gesellschafts- und berufspolitisch. Bis vor kurzem war sie noch die langjährige Vorsitzende der Potsdamer Juristischen Gesellschaft; Mitglied des Verwaltungsrechtsausschusses der Bundesrechtsanwaltskammer sowie des Ausschusses für Menschenrechte bleibt sie weiterhin, und dem Beirat des MenschenRechtsZentrums der Universität Potsdam wird sie neben anderen Engagements in gemeinnützigen Vereinigungen auch in Zukunft angehören. Sie war die erste weibliche Partnerin in unserer Praxis, sie ist nunmehr die erste „Of Counsel“. Was sie in der neuen Funktion als Beraterin ihrer Praxis raten wird? Vermutlich weiterhin auch auf Frauen zu setzen...

DOMBERT Rechtsanwälte

Konrad-Zuse-Ring 12A · 14469 Potsdam · Tel. 0331 62042-70 · Fax 0331 62042-71 · rundbrief@dombert.de · www.dombert.de