



Stellungnahme
zur „Presseerklärung“ vom 8. Mai 2015 von Probandt Rechtsanwälte (Dr. Haaß)
zum Rechtsgutachten Malmendier Partners vom 14. April 2015

1. Ein Widerspruch in der Erschließungsfrage zu „allen anderen Gutachten“ besteht nicht; lediglich Groth (der dann aber die Zumutbarkeit des Erschließungsangebotes verneint), Scharmer und – selbstverständlich – Haaß verneinen klar und nach eigener Prüfung, dass die Grundstücke erschlossen sind. Sie übrigen Gutachten äußern sich relativierend oder gar nicht:

Schwenk, Seite 22: „Die Bewertungsfläche wird nördlich durch die Forckenbeckstraße erschlossen [...] Die ortsüblichen stadttechnischen Medien liegen im Bereich der Forckenbeckstraße an. Für eine Bebauung der Bewertungsfläche nicht nur am Rand der Forckenbeckstraße müssten diese jedoch auch in die noch herzustellenden Erschließungsstraßen verlegt werden.“

Möller/Hatz, Seite 27: Es werden Argumente für und gegen eine bestehende Erschließung genannt und auf das Urteil des VG Berlin vom 9. Mai 2014 hingewiesen, das eine fehlende Erschließung lediglich unterstellt. Fazit: „Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass auch die Rechtsprechung es nicht zu einer zumutbaren Erreichbarkeit tendieren würde. Im Rahmen einer Risikoermittlung sollte deshalb davon ausgegangen werden, dass die zu untersuchenden Grundstücke auch in ihrem Randbereich an der Falkenbergstraße noch nicht als erschlossen anzusehen sind“ .

Finkelburg 2011, Seite 10: „Die Frage, wie der gegenwärtige Erschließungszustand des Plangebietes tatsächlich einzustufen ist, kann jedoch dahinstehen“. Finkelburg 2014, Seite 5: Keine Prüfung, Hinweis auf Scharmer und Zurückweisung der entgegenstehenden Einschätzung von SenStadt (Senatsbaudirektorin) ohne Begründung.

Battis: Erschließung war nicht Thema der Prüfung..

Beachte auch: **Dr. Haaß**: Schriftsatz vom 3. April 2014 im Verfahren LG Berlin – 12 O 353/13 (Kündigungsklage gegen die Kleingartenpächter): „Die innere Erschließung der Grundstücke obliegt dem Bauherrn selbst, der dabei die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse [...] beachten muss. Darüber hinaus verlangt § 30 Absatz 1 BauGB nur, dass das Baugrundstück als solches an einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße liegt. Das ist vorliegend gegeben, weil die Pachtgrundstücke unmittelbar an das in vollständiger Breite als Forckenbeckstraße dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flurstück 175 angrenzen“.



2. Alle behördlichen Stellungnahmen haben bislang die Erschließung ausdrücklich bejaht:

SenStadt GR A 12, Schreiben vom 11. September 2013: „Da das Grundstück auch an einer öffentlichen Straße liegt, ist es im bauplanungsrechtlichen Sinn vollständig erschlossen, ohne dass es auf das Erschließungsangebot des Eigentümers noch ankommt oder darauf, dass die Zufahrt zum Grundstück durch unterschiedliche Geländehöhen erschwert sein mag“. (Ebenso interne Vermerke GR A 12 vom 26. April 2012 und vom 18. Oktober 2013).

BA Charlottenburg-Wilmersdorf Stadt I C (Bauaufsichtsbehörde): Zurückweisungsbescheid zum Vorbescheidsantrag von Lorac vom 12. Juli 2012: „Das von Ihnen geplante Vorhaben ist gemäß § 63 Abs. 1 BauO Bln genehmigungsfrei gestellt, da die Voraussetzungen des § 63 Abs. 2 BauO Bln vorliegen“. (Letzterer lautet: „Ein Bauvorhaben ist genehmigungsfrei gestellt, wenn es 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht [...] und 2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist [...])“. Wortgleich wird der Bescheid des Bezirksamtes bestätigt durch den Widerspruchsbescheid von **SenStadt VI D 33** vom 19. Dezember 2013.

BA Charlottenburg-Wilmersdorf TiefGrün V 26 (Tiefbauamt): Interner Vermerk vom 10. Oktober 2011: „Aus Sicht des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes kann die Erschließung des Baufeldes auf den o.g. Grundstücken nur mittels Gehwegüberfahrten vorgenommen werden. Die innere Erschließung der geplanten Wohnhäuser kann die Lorac [...] nach ihren Wünschen und Erfordernissen vornehmen (wie beim Projekt Lentzallee/Zoppoter Str.)“.

Siehe auch **SenStadt III E**, interner Vermerk vom 19. November 2011: „Im nicht unbedingt zu erwartenden Falle der Übernahme wäre mit haushaltsmäßigen Belastungen in Höhe von ca. 1,0 Mio. € rechnen. Sicherlich ist dieser Ansatz nicht ganz unstrittig, er relativiert sich aber aufgrund der dem Eigentümer zufließenden Pachteinnahmen“.

3. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin prüft die Erschließung nicht, sondern unterstellt sie lediglich; zur Frage der Zumutbarkeit des Erschließungsangebotes sind wir – wie im Gutachten ausdrücklich klargestellt – anderer Auffassung als das Verwaltungsgericht. Das Urteil ist im Übrigen noch nicht rechtskräftig.

gez. Dr. Michael Wild/
11. Mai 2015