

Begründung zum „Sechsten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin“ Stand: 27. September 2023

Vorwort:

Bei der nachfolgenden Begründung zum Entwurf des „Sechsten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin“ (BauO Bln) handelt es sich um einen Teil der Gesetzesvorlage, die am **27. September 2023** in das Abgeordnetenhaus Berlin als Beschlussfassung eingebracht wurde (**Drs 19/1201**).

<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/DruckSachen/d19-1201.pdf>

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren wurden im Abgeordnetenhaus im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen **Änderungen** der ursprünglichen Gesetzesvorlage vorgenommen. Am 14. Dezember 2023 wurde das „Sechste Gesetz zur Änderung der BauO Bln“ in zweiter Lesung mit den Änderungen der Beschlussempfehlung des Ausschusses (**Drs 19/1353**) angenommen.

<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/DruckSachen/d19-1353.pdf>

Diese Änderungen werden aber vom Abgeordnetenhaus nicht begründet und finden sich daher in dem nachfolgenden Auszug aus der Begründung nicht wieder, oder widersprechen der bisherigen Begründung, denn eine Anpassung der Begründung der Gesetzesvorlage erfolgt nicht.

Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Abgeordnetenhausvorlage sind:

- In **§ 8 Absatz 1** BauO Bln wurde die Formulierung dahingehend konkretisiert, dass die der Dachbegrünung entgegenstehende Verwendung **zulässig** sein muss.
- In **§ 26 Absatz 3** BauO Bln wurde die Regelung aus Baden-Württemberg zur Holzbauweise übernommen.
- Nach **§ 50 Absatz 1 Satz 5** BauO Bln müssen ab 2025 zusätzlich bei Gebäuden mit mehr als 100 Wohnungen eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet werden.
- Nach **§ 65 Absatz 4** BauO Bln erfolgt die Eintragung der dort genannten Bauvorlageberechtigten in einer Liste von Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern, anstatt in einem Verzeichnis.

- Mit den Änderungen in **§ 67 Absatz Satz 1 und Satz 2 neu** BauO Bln werden das Bauen im Bestand und das experimentelle Bauen („Gebäudetyp E“) durch eine neu gefasste Abweichungsregelung erleichtert.
- Die Änderung in **§ 72a Absatz 3** BauO Bln bewirkt, dass Typengenehmigungen anderer Länder auch im Land Berlin gelten, soweit die Anforderungen an das barrierefreie Bauen gemäß § 50 Absatz 1 erfüllbar sind. Dies steht im Gegensatz zur bisherigen Begründung in § 72a Absatz 3 BauO Bln, wonach die Typengenehmigungen anderer Länder nur dann auch im Land Berlin gelten sollten, soweit die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung die Anwendbarkeit bestätigt hätte.

Die Begründung der Abgeordnetenhausvorlage (Drs 19/1201) unterteilt sich in einen allgemeinen Teil und eine Einzelbegründung. Da sich die Einzelbegründung in der Gesetzesvorlage auf die Nummern der Änderungsbefehle bezieht, wurde der besseren Lesbarkeit halber nachfolgend die Einzelbegründung direkt auf die Paragraphen bezogen.

Änderungen der BauO Bln, die als Begründung zum Änderungsbefehl für sich genommen unverständlich sind, wurden zum besseren Verständnis mit einer Anmerkung versehen. Eine inhaltliche Änderung der Begründung erfolgt dadurch nicht.

Das Gesetz wurde am 29. Dezember 2023 (GVBl S. 472) im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht und ist nach Artikel 2 am **30. Dezember 2023** in Kraft getreten.

Begründung (Auszug) der Abgeordnetenhausvorlage (Drs 19/1201)

Stand: 27. September 2023

Allgemeines

Der Bedarf an mehr Wohnraum, die weitere Förderung der Barrierefreiheit, der nachhaltige Umgang mit Baustoffen, aber auch der Klimaschutz sind ein Teil der Herausforderungen, denen sich die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) stellen muss. Die BauO Bln ist zur Förderung dieser Ziele zu ändern.

Das Bauordnungsrecht soll seinen Teil zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Erreichen der Berliner Klimaschutzziele beitragen. Die Änderungen der BauO Bln berücksichtigen dies u.a. durch Anforderungen an die Dachbegrünung.

Mit den Änderungen zur Barrierefreiheit (u.a. Verwaltungs- und Gerichtsgebäude sowie Bürogebäude mit Aufzugspflicht müssen barrierefrei sein; ab 2025 müssen zusätzlich insgesamt drei Viertel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein) wird ein weiteres Ziel des Regierungsprogramms umgesetzt, den Bau von barrierefreien Wohnungen weiterhin voranzubringen und im Hinblick auf die Barrierefreiheit seinen bundesweiten Spitzenplatz beizubehalten.

Die Änderungen zu den bauaufsichtlichen Verfahren führen zu mehr Rechtssicherheit, weiterer Vereinfachung und zur Beschleunigung der Verfahren.

Mit der Aufnahme der Typengenehmigung in die BauO Bln wird zusätzlich ein Instrument geschaffen, um das serienmäßige Bauen, insbesondere den Wohnungsbau, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Es erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung (MBO).

Darüber hinaus berücksichtigen die Änderungen sowohl die Erfahrungen der letzten Jahre auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts, als auch die Rechtsentwicklung.

Einzelbegründung

Inhaltsübersicht:

Die Inhaltsübersicht wird entsprechend der Änderungen im Gesetzestext angepasst.

§ 1 BauO Bln - Anwendungsbereich:

Die Regelung in **Absatz 2 Nummer 3**, dass die Bauordnung bei Leitungen einschließlich ihrer Masten, Unterstützungen sowie ihrer unterirdischen Anlagen und Einrichtungen gilt, steht im Widerspruch zu den Regelungen der Verfahrensfreiheit derartiger Anlagen und ist deshalb zu streichen. Aus diesem Grund hat bereits Nordrhein-Westfalen eine gleichlautende Regelung aus seiner Bauordnung gestrichen. Auch § 1 Absatz 2 Nummer 3 der Musterbauordnung (MBO) enthält eine solche Regelung nicht.

§ 2 BauO Bln - Begriffe:

Wenn Wohngebäude und Garagen mit mehr als 1600 Quadratmeter Grundfläche keine Sonderbauten sind, ist es angebracht, auch Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder nicht als Sonderbauten zu behandeln. **Absatz 4 Nummer 3** wird dahingehend ergänzt.

Die Definition der Nutzfläche einer Garage in **Absatz 7 Satz 4** wird gestrichen. Sie wird bereits in § 1 Absatz 7 Muster-Garagenverordnung (MGarVO) konkretisiert, die als Anlage A 2. 2. 2. 1 zur Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) als technische Baubestimmung eingeführt ist. Nach Teil A 2.1.17 der VV TB Bln werden an bauliche Anlagen, die als Garage genutzt werden, besondere Anforderungen gestellt. Dabei ist die unter lfd. Nr. A 2.2.2.1 VV TB Bln genannte technische Regel zu beachten. Zur Vermeidung einer Doppelregelung entfällt die Definition in der BauO Bln.

Die Definition von „Barrierefreiheit“ in **Absatz 9** wird durch das Wort „auffindbar“ ergänzt. Bereits das Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) und das Gesetz über die Gleichberechtigung von Menschen mit und ohne Behinderung (Landesgleichberechtigungsgesetz - LGBG) haben ihre Definitionen von „Barrierefreiheit“ entsprechend ergänzt. Bauliche Anlagen müssen gerade auch für Menschen mit sensorischen Behinderungen grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar sein.

§ 3 BauO Bln - Allgemeine Anforderungen:

Satz 1 Nummer 1 bis 3 wird der besseren Lesbarkeit halber neu strukturiert und in Nummer 2 die angemessene Berücksichtigung des Schutzes von Natur und Landschaft eingefügt.

Mit der **Nummer 4** wird die Berücksichtigung der Belange der Baukultur in einem ersten Schritt als allgemeine Anforderung in die BauO Bln aufgenommen. Als Programmsatz und Bekenntnis ist die Regelung, wie sie auch in der Bayerischen Bauordnung verankert ist, für sich noch nicht vollziehbar. An die Programmatik knüpfen zunächst keine unmittelbaren Rechtsfolgen an. Sie kann aber Grundlage für weitere Konkretisierungen sein mit dem Ziel, dass stadtbildprägende Vorhaben sich durch gute architektonische Qualität auszeichnen müssen. Es gilt der Grundsatz, dass je größer die Stadtbildprägung eines Vorhabens ist, desto wichtiger ist, dass es sich durch gute Proportionalität und Materialität im städtebaulichen Kontext auszeichnet und rechtfertigt.

Satz 2 neu entspricht im Wesentlichen dem alten Satz 3. Bereits mit dem alten Satz 3 bestand die allgemeine Forderung, dass bei der Beseitigung der baulichen Anlage die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks möglichst wiederverwendet oder recycelt werden können.

Über diese Regelung hinausgehend enthält Satz 2 nunmehr die allgemeine Forderung, dass der Bauherr bereits bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen die Lebenszyklusphasen des Gebäudes und der verwendeten Baustoffe berücksichtigen soll. Eine konkrete Anforderung ergibt sich daraus nicht.

§ 6 BauO Bln - Abstandsflächen, Abstände:

Mit der neuen **Nummer 3** in **§ 6 Absatz 8** sollen Wärmepumpen abstandsflächenrechtlich privilegiert werden. Diese Anlagen zur Heizung von Gebäuden und anderen Einrichtungen sind bereits heute ein wichtiger Baustein der Energiewende, dessen Bedeutung in Zukunft noch weiter zunehmen wird. Durch die Festlegung einer maximalen Höhe von bis zu zwei Meter und einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze sollen große Anlagen von der Privilegierung ausgeschlossen werden. Durch die Regelung einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von drei Meter kann die Regelung grundsätzlich auch mehrere nebeneinanderstehende Wärmepumpen erfassen, die zusammen die maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze einhalten. Trotz der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Wärmepumpen, wird die Zulässigkeit dieser Anlagen aber auch weiterhin im Einzelfall nach den Anforderungen des Bauplanungsrechts und das Immissionsschutzrecht zu beurteilen sein. Als Folge verschiebt sich der Text der bisherigen Nummer 3 in die neue Nummer 4.

§ 7 BauO Bln - Teilung von Grundstücken:

Bei der Änderung in **Satz 2** mit der Aufnahme der Genehmigungsfreistellung handelt es sich um das Schließen einer Regelungslücke, da Satz 2 auch für solche Grundstücke gelten soll, deren Bebauung genehmigungsfrei gestellt ist.

§ 8 BauO Bln - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Dachbegrünung, Kinderspielplätze:

Die Überschrift wird aufgrund der Aufnahme der Dachbegrünung in § 8 ergänzt.

Absatz 1 Satz 1 erster Halbsatz entspricht dem bisherigen § 8 Absatz 1. Dieser stellt weiterhin die grundsätzliche Forderung auf, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Auch hier gilt weiterhin die Einschränkung, dass die Forderungen dann zu erfüllen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Mit dem neuen **Absatz 1 Satz 1 zweiter Halbsatz** wird eine Regelung aufgenommen, die den Vorrang von Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-/BFF-Landschaftsplänen gegenüber den allgemeinen Regelungen des Satzes 1 erster Halbsatz vorsieht. Das Landschaftsschutzprogramm Berlin formuliert für die Bereiche des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung grundsätzliche Ziele und Maßnahmen für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung. In der Innenstadt ist eine besondere Form der Sicherung von "grünen Qualitäten" mit der Anwendung des Biotopflächenfaktors möglich. Er kann in Berlin in einem Landschaftsplan als Rechtsverordnung festgelegt werden. Ähnlich den bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie der Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ), die die Fläche bzw. den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, bestimmen, benennt der Biotopflächenfaktor den Flächenanteil eines Grundstücks, der als Pflanzenstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt.

Mit **Absatz 1 Satz 2** wird eine grundsätzliche Verpflichtung zur Dachbegrünung bei bis zu 10 Grad geneigten Dächern eingeführt. Flachdächer, deren Dachfläche insgesamt nicht größer als 100 Quadratmeter ist, werden von der Begrünungspflicht ausgenommen. Insbesondere bei kleinen Vordächern, Gartenschuppen, Überdachung von Fahrradabstellplätzen, Carports oder Gartenlauben wäre die Forderung einer Begrünung aufgrund der damit erforderlichen kostenintensiven Konstruktion unverhältnismäßig.

Die Form der Dachbegrünung, ob Extensiv-, einfach Intensiv- oder Intensivbegrünung, wird nicht vorgeschrieben. Bei einer Extensivbegrünung handelt es sich um eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit bis zu 15 cm. Als Bepflanzung dienen u.a. Gräser, Moose und verschiedene Sedumarten. Die Bepflanzung erhält und entwickelt sich weitgehend selbst, eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Sie ist daher mit geringem Aufwand herstellbar und zu unterhalten.

Bei einer einfachen Intensivbegrünung, die eine Substratmächtigkeit von durchschnittlich 15 - 50 cm aufweist, erfolgen Begrünungen mit Kräutern, Stauden, Gräsern und kleineren Gehölzen. Diese Pflanzen müssen nur bei Bedarf zusätzlich bewässert werden. Sie ist eine kostensparende und pflegeleichtere Sonderform gegenüber der intensiven Dachbegrünung. Bei der intensiven Dachbegrünung, die eine Substratmächtigkeit von durchschnittlich über 50 cm aufweist, erfolgt eine Begrünung mit mittelhohen bis hohen Stauden und Gehölzen. Eine Wasserversorgung ist hier erforderlich. Dächer mit einer intensiven Dachbegrünung werden häufig mit Terrassenflächen, Sitz- und Gehbereichen kombiniert.

Die Dächer sind aber nur in dem Umfang zu begrünen, soweit dem nicht eine andere Verwendung der Dachflächen entgegensteht. Andere Verwendungen der Dachflächen sind z.B. technische Einrichtungen, Oberlichter oder andere Dachaufbauten. Auch mögliche Anforderungen aus dem Solargesetz stellen eine erforderliche Verwendung dar.

Flächen oder bauliche Anlagen, die aufgrund anderer Vorschriften angelegt werden müssen, unterfallen dem Anwendungsbereich der Begrünungspflicht der Dächer nur insoweit, wie ihre Funktion dies zulässt.

Absatz 1 Satz 3 entspricht dem bisherigen Satz 2 und bestimmt den Vorrang des Bauplanungsrechts.

§ 12 BauO Bln - Standsicherheit:

Mit der Änderung wird klargestellt, dass die öffentlich-rechtliche Sicherung (dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben) für die Standsicherheit nur dann erforderlich ist, wenn gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen auf verschiedenen Grundstücken verwendet werden.

§ 26 BauO Bln - Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen:

§ 26 Absatz 3 wurde an die Regelung des § 26 Absatz 2 Satz 4 und 5 Musterbauordnung (MBO) wortgleich angepasst. Der neue **Satz 1** nimmt die bautechnischen „Holzbauregelungen“ in Bezug, nach denen abweichend von feuerbeständigen Bauteilen -

deren tragende Teile nach Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen und daher grundsätzlich nicht aus Holz sein können – auch Bauteile aus brennbaren Baustoffen zulässig sind, sofern sie den einschlägigen technischen Baubestimmungen entsprechen. Neben den bereits existierenden Regeln für die statische Bemessung von Holzbauteilen regelt die als Technische Baubestimmung eingeführte Muster-Holzbaurichtlinie feuerwiderstandsfähige Holzbauteile in den Gebäudeklassen 4 und 5 und die Planung von Standardgebäuden in Holzbauweise.

Die Neuregelung des § 26 Absatz 3 ist notwendig, da die bauordnungsrechtliche Definition des Begriffs „feuerbeständig“ auf den Holzbau nicht uneingeschränkt anwendbar ist. Eine Änderung dieser seit Jahrzehnten etablierten, musterkonformen Definition ist jedoch nicht zielführend. Stattdessen wird über die Inbezugnahme der Muster-Holzbaurichtlinie klargestellt, dass Bauteile aus brennbaren Baustoffen eben nicht feuerbeständig sind, aber unter den genannten Voraussetzungen an Stelle feuerbeständiger Bauteile verwendet werden können. Die Muster-Holzbaurichtlinie als technische Baubestimmung wird derzeit dem Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse entsprechend fortgeschrieben und u.a. künftig auch die Holztafelbauweise in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 beschreiben.

Der neue klarstellende **Satz 2** nimmt Brandwände und Wände notwendiger Treppenträume, sofern sie die Bauart von Brandwänden haben müssen (in Gebäuden der Gebäudeklasse 5), von dieser Regelung aus. Brandwände und Wände in der Bauart von Brandwänden haben immer den Zweck, auch ohne Eingreifen der Feuerwehr als Barriere gegen die Brandausbreitung zu dienen. Sie müssen daher zusätzlich zu der erforderlichen Feuerwiderstandsfähigkeit auch aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Die Regelung ist nur klarstellend, weil die bisherigen Baustoffanforderungen an Brandwände und Wände notwendiger Treppenträume, ohnehin vorgeben, dass sie aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen.

§ 28 BauO Bln - Außenwände:

Es handelt sich hier um die MBO-treue Übernahme der Erleichterungen für den Holzbau. Unter bestimmten Randbedingungen sind in den Gebäudeklassen (GK) 4 und 5 künftig Oberflächen von Außenwänden aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig. Ausgenommen sind in der GK 4 und 5 jedoch Dämmstoffe in hinterlüfteten Außenwandbekleidungen, die weiterhin aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen, weil im Lüftungsspalt eine Kaminwirkung entsteht, die das Brandverhalten schwerentflammbarer Baustoffe in Richtung normalentflammbarer Baustoffe negativ beeinflusst. Ob und unter welchen Randbedingungen brennbare Baustoffe künftig in solchen Außenwandkonstruktionen möglich sind, wird noch

erforscht. Positive Forschungsergebnisse müssen abgewartet werden, um weitere brandschutztechnische Erleichterungen zu ermöglichen, von denen auch ökologische Dämmstoffe partizipieren können. In den GK 1 bis 3 sind weiterhin normalentflammbare Dämmstoffe zulässig.

§ 32 BauO Bln - Dächer:

Die Umstrukturierung des **Absatzes 5 Satz 2** erfolgt mit dem Ziel, für Solaranlagen (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) einen geringeren Abstand zu Brandwänden vorzuschreiben, wenn dies aus Brandschutzgründen gerechtfertigt werden kann. Dazu wird die Aufzählung neu strukturiert und die Reihenfolge geändert. Für Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen sowie für Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten bleiben die Anforderungen unverändert. Für Solaranlagen werden partiell geringere Abstände zugelassen als bisher. Die Anforderung in Satz 2 dient der ausreichend langen Verhinderung der Brandweiterleitung auf ein anderes Gebäude in Fällen, in denen Solaranlagen in Brand geraten. Satz 2 sieht deshalb Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden und Wänden anstelle von Brandwänden vor.

Nach **Nummer 1** müssen Solaranlagen keinen Abstand einhalten, wenn sie durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind. Werden beispielsweise bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 Brandwände 0,30 Meter über Dach geführt, sind Solaranlagen gegen Brandübertragung geschützt, wenn sie die Brandwände nicht überragen, sie also höchstens 0,30 Meter über der Bedachung installiert sind. Werden Brandwände bzw. Wände anstelle von Brandwänden dagegen nur unter die Dachhaut geführt oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 Meter auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abgeschlossen, werden Abstände für Solaranlagen erforderlich. Dies gilt auch für dachintegrierte Solaranlagen. Die Abstände sind zwischen den Außenseiten von Solaranlagen und Brandwänden zu messen.

Unter den Voraussetzungen von **Nummer 2** genügt für Solaranlagen ein Abstand von 0,50 Meter, weil von ihnen eine geringere Brandweiterleitungsfahr als von höher aufgeständerten Solaranlagen ausgeht, da ein Überlaufen einer nicht über Dach geführten Brandwand seitens der Feuerwehren kontrolliert bzw. verhindert werden kann. Auf einen Mindestabstand von 0,50 Meter zu einer Brandwand kann in diesen Fällen nicht verzichtet werden. Der Feuerwehr muss es ermöglicht werden, ein Dach für wirksame Löscharbeiten zu öffnen. Die Einsatzpraxis zeigt, dass im Brandfall zwingend der obere Abschluss der Brandwand kontrolliert werden muss um eine Ausbreitung von Feuer über die Brandwand hinweg vorzubeugen. Dies sollte weiterhin ohne Demontage der PV-Elemente möglich sein,

da hier nur geschulte Fachkräfte eingesetzt werden können, über die die Feuerwehr nicht verfügt.

Nach **Nummer 3** müssen höher als 0,30 Meter über der Dachhaut aufgeständerte Solaranlagen einen Abstand von 1,25 Meter einhalten. Bei solchen Photovoltaikanlagen ist die Gefahr der Brandweiterleitung mit anderen Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen vergleichbar.

§ 39 Bau Bln - Aufzüge:

Absatz 4 Satz 1 Halbsatz 2 erleichtert wie auch bisher schon Satz 3 das Bauen im Bestand und dient der Kosteneinsparung. Weitergehend als bisher nach Satz 3 können Dachausbauten und Aufstockungen bestehender Gebäude nunmehr bis zu zwei Geschossen realisiert werden, ohne dass dies eine Verpflichtung nach sich zieht, eine Aufzugsanlage zu errichten. Da die allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von Aufzügen erst ab mehr als vier oberirdischen Geschossen greift, wird in vielen Fällen eine dreigeschossige Aufstockung bereits die Hochhausgrenze von 22 Meter erreichen, die eigene Aufzugspflichten (Feuerwehraufzug) nach sich zieht. Die Regelung wird voraussichtlich wortgleich in die Musterbauordnung übernommen.

Der **bisherige Satz 3** wird aufgehoben. Der Inhalt ist in Satz 1 enthalten.

Bei der Anpassung der Verweise handelt es sich um eine Folgeänderung zu b) und c). *(Anmerkung: Mit „Folgeänderung zu b) und c)“ ist die Nummerierung der Änderungsbefehle in der Abgeordnetenhausvorlage gemeint)*

§ 43 BauO Bln - Sanitäre Anlagen, Wasserzähler:

In **Absatz 2 Satz 1** wird zur Klarstellung das Wort „barrierefrei“ eingefügt. Die Notwendigkeit eines barrierefreien Toilettenraumes erschließt sich bisher nur über die Kenntnis des § 50 Absatz 3 Satz 9 (Barrierefreies Bauen) und nicht aus § 43 Absatz 2 selbst. Die Ergänzung schafft mehr Klarheit und sorgt dafür, dass die spezifischen Anforderungen der Kunden mit Behinderung mehr Berücksichtigung finden.

Absatz 3 Satz 2 enthält bisher eine Ausnahme von der Verpflichtung zum Einbau von Kaltwasserzählern bei einer Nutzungsänderung, wenn der Einbau nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand realisiert werden kann. Diese Ausnahme wird gestrichen, da zukünftig auch bei bestehenden Gebäuden die Verpflichtung zum Einbau von Kaltwasserzählern besteht und die Anforderung auch bei Nutzungsänderungen uneingeschränkt gelten muss.

Nach **Absatz 3 Satz 2** ist der Einbau von Kaltwasserzählern auch im Bestand erforderlich, um den bewussten Umgang mit Trinkwasser zu fördern, aber auch um den Verbrauch in jeder Wohnung erfassen zu können. Die gleichanteilige Umlage der Kosten für Wasser auf alle Mieter führt oftmals zu Streit, was durch eine individuelle Erfassung / Abrechnung mittels eines eigenen Kaltwasserzählers verhindert wird. Die lange Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2030 berücksichtigt den für den Einbau erforderlichen erheblichen baulichen Aufwand bei der hohen Anzahl von bestehenden Gebäuden.

Der neue **Absatz 3 Satz 3** sieht eine Ausnahme von der Bestandsnachrüstung vor, wenn sie nur einem unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfüllt werden kann.

§ 49 BauO Bln - Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder:

Die Regelung bestimmt, dass die Stellplätze von öffentlichen Straßen und dem barrierefreien Hauptzugang auf kurzem Weg zu erreichen sein müssen. Schon bei dem Entwurf ist auf die Verortung der Stellplätze zu achten. Menschen, die auf diese Stellplätze angewiesen sind, ist es aufgrund von Mobilitätseinschränkungen meist auch nicht möglich, weite Wege zurückzulegen.

§ 50 - Barrierefreies Bauen:

Mit der Änderung in **Absatz 1 Satz 3 Nummer 2** erfolgt eine Klarstellung, dass es auf die lichte Durchgangsbreite der Eingangstüren von Wohnungen ankommt und nicht auf die lichte Breite der Wohnungstür.

Absatz 1 Satz 4 wurde wegen der abgelaufenen Fristen neu gefasst. Vorgeschrieben ist, dass - soweit eine Aufzugspflicht nach § 39 Absatz 4 besteht - die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein muss.

Nach **Absatz 1 Satz 5** müssen bei Wohnungsbauvorhaben, die ab 1. Januar 2025 bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt oder beantragt werden (Eingangsstempel Bauaufsicht), zusätzlich zu den zur Hälfte barrierefrei nutzbaren Wohnungen nach Satz 4 insgesamt drei Viertel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.

Die Unberührtheitsklausel des bisherigen Satzes 5 kann mangels Regelungsinhalts entfallen; sie warf unnötig Fragen auf.

Absatz 1 Satz 6 erleichtert das Bauen im Bestand und macht Abweichungsentscheidungen entbehrlich, denn künftig dürfen Gebäude um bis zu zwei Geschosse aufgestockt werden, ohne dass ein Aufzug errichtet werden muss. Gerade in Hinblick auf Nachverdichtungspotenziale, die durch den Ausbau von Dachräumen und die Aufstockung

von Gebäuden erschlossen werden, sollen Ermessensentscheidungen der Bauaufsichtsbehörden darüber, ob die nachträglichen Maßnahmen die Anforderungen der Sätze 1 und 2 erfüllen müssen, entfallen. Die Begrenzung der Aufstockung auf bis zu zwei Geschosse erfolgt vor dem Hintergrund, dass in der Regel darüber hinaus die Hochhausgrenze erreicht ist, die für sich eine Aufzugspflicht begründet und daraus folgend Maßnahmen der Barrierefreiheit verhältnismäßig werden lässt.

In **Absatz 2 Satz 2 Nummer 1** werden Einrichtungen des Erziehungswesens aufgenommen. Damit wird klargestellt, dass auch Tageseinrichtungen für Kinder in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein müssen. Die Benutzung der Tageseinrichtungen für Kinder mit Behinderung wird damit ermöglicht.

Bei dem Neubau von Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden sollen diese nach **Absatz 2 Satz 3** nicht nur in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein müssen, sondern umfassend.

Zur Förderung und Unterstützung der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung sollen die in **Absatz 2 Satz 4** genannten Bürogebäude umfassend barrierefrei sein. Bei öffentlich und nicht öffentlich zugänglichen Bürogebäuden, die sowieso der Aufzugspflicht nach § 39 Absatz 4 Satz 1 unterliegen, ist es vertretbar zu verlangen, dass sie umfassend barrierefrei sein müssen, denn der größte Kostenfaktor ist dabei erfahrungsgemäß der Aufzug.

Öffentlich zugängliche Bürogebäude nach Absatz Satz 2 Nummer 4, die nicht der Aufzugspflicht nach § 39 Absatz 4 Nummer 1 unterliegen, müssen weiterhin nur in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.

Nach **Absatz 4** sollen die Anforderungen des Absatzes 2 Satz 5 (barrierefreie zweckentsprechende Nutzung in erforderlichem Umfang) und Absatz 3 Satz 9 (barrierefreie Toilettenräume in der erforderlichen Anzahl) auch für solche baulichen Anlagen gelten, die weder eindeutig öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen noch dem Wohnen zuzuordnen sind. Zu den baulichen Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen genutzt werden, gehören z.B. Behindertenwerk- und -ausbildungsstätten. Zu den baulichen Anlagen für Menschen, die aufgrund von Alter beeinträchtigt sind, gehören z.B. Tages- und Begegnungsstätten sowie Wohnanlagen des sog. Betreuten Wohnens bzw. Service-Wohnens oder sog. Seniorenwohnanlagen, sofern diese nicht im Einzelfall als Pflegeeinrichtungen dem Anwendungsbereich der Wohnteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV) unterfallen. Bauliche Anlagen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderungen, die dem Anwendungsbereich der Wohnteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV) unterfallen, werden von dem Geltungsbereich dieser Vorschrift nicht erfasst.

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Neunummerierung der Absätze. *(Anmerkung: Mit „Folgeänderungen“ ist eine Anpassung der Verweise in Absatz 5 gemeint)*

§ 51 - Sonderbauten und Garagen:

Zukünftig sollen Garagen im Hinblick auf die Gewährung von Erleichterungen oder wegen besonderer Anforderungen wie Sonderbauten behandelt werden, ohne dass sie selbst Sonderbaueigenschaft erhalten, denn der Sonderbaubegriff hat verfahrenssteuernde Wirkung. Die VV TB Bln konkretisiert mit der MGarVO, wie Garagen zu bauen sind. Die bauaufsichtlichen Verfahren für Garagen werden durch die Änderung nicht berührt.

§ 59 - Grundsatz:

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Streichung des § 63b. Deshalb wird aus dem Grundsatz das Erfordernis einer Genehmigung für die Beseitigung von Wohnraum gestrichen.

§ 61 - Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen:

Mit der Streichung der Wörter „je Wand“ in **Absatz 1 Nummer 1b** erfolgt eine Anpassung an § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 und an die MBO. Bereits mit dem Dritten Änderungsgesetz zur BauO Bln wurde „je Wand“ in § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 gestrichen, damit für die Abstandsflächen bei der Bemessung der mittleren Wandhöhe nur die zum Nachbargrundstück orientierte Wand heranzuziehen ist. In § 61 wurde dies damals nicht angepasst.

Mit der Erhöhung des Schwellenwertes der Brutto-Grundfläche von 30 auf 50 Quadratmeter in **Absatz 1 Nummer 1b** soll u.a. der Fahrradverkehr durch Verfahrensfreiheit für überdachte Abstellplätze für Fahrräder gefördert werden.

Mit der Änderung in **Absatz 1 Nummer 3 a** werden die Errichtung, Änderung und Instandhaltung von Solaranlagen an bzw. auf Gebäuden verfahrensfrei. Mit der Änderung wird dem Senatsbeschluss Nr. S-1352/2023 vom 18.04.2023 entsprochen, nach dem „Solaranlagen zu Gunsten von u.a. Mieterstromprojekten auf Hochhäusern unter der Voraussetzung der Einhaltung der Anforderungen insbesondere an den Brandschutz und die Standsicherheit verfahrensfrei gestellt werden“ sollen. Die nach § 86a Absatz 1 eingeführten Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Evtl. Nachweispflichten nach § 16a Absatz 2 und § 17 Absatz 1 (Anwendbarkeits- bzw. Verwendbarkeitsnachweise) bleiben unberührt. Bei der Installation von Solaranlagen muss zudem die damit verbundene bauliche Änderung betrachtet werden.

Die Erhöhung der Verfahrensfreiheits-Schwellenwerte der Antennen einschließlich der Masten von 10 auf 15 Meter ab Dach sowie von 15 auf 20 Meter im Außenbereich nach **Absatz 1 Nummer 5a** ist ein Beitrag zur Unterstützung der Mobilfunk-/ Digitalisierungsoffensive. Die neue Regelung entspricht der bereits im Land Brandenburg geltenden Regelung. Die gegenüber der MBO erhöhten Schwellenwerte sind sinnvoll, denn immissionsschutzrechtliche vertikale Sicherheitsabstände lassen sonst die bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit ins Leere laufen, weil es unterhalb dieser Schwellenwerte keine Anwendungsfälle gibt.

Die Änderung in **Absatz 1 Nummer 14b** bezweckt die Förderung des Radverkehrs durch Verfahrensfreiheit für nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder mit einer Fläche bis zu 100 Quadratmeter (anstatt bisher 30 Quadratmeter).

Die Änderung in **Absatz 1 Nummer 15a** bezweckt die Förderung der Elektromobilität durch Verfahrensfreiheit von Ladestationen und die damit verbundene Änderung der Nutzung. Die Änderung dient der Klarstellung. Bereits bisher konnten Ladestationen für Elektromobilität als unbedeutende Anlagen nach Absatz 1 Nummer 15d verfahrensfrei errichtet oder geändert werden. Darüber hinaus soll auch eine mit der Errichtung der Ladestation gegebenenfalls verbundene Nutzungsänderung - Hinzutreten einer gewerblichen Nutzung - verfahrensfrei möglich sein.

Die Änderungen in **Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3** dienen als Kompensation der Streichung des § 63b = Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum. Damit auch zukünftig die für die Zweckentfremdung zuständige Stelle rechtzeitig Kenntnis von der beabsichtigten Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum erhält, wird gegenüber dem bisherigen § 63b eine einfachere und unbürokratischere Mitteilungspflicht der Bauaufsichtsbehörde eingeführt. Dies führt zu einer erheblichen Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung. Durch die Verpflichtung, mit der Anzeige auch die Genehmigung nach Zweckentfremdungsrecht vorzulegen, werden die Bauherrin oder der Bauherr explizit auf diese Verpflichtung aufmerksam gemacht und wird das Verfahren vereinfacht.

Zukünftig muss der Bauaufsichtsbehörde immer die beabsichtigte Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum angezeigt werden. Aus diesem Grund ist nach **Absatz 3 Satz 1 Nummer 2** nur die beabsichtigte Beseitigung von Gebäuden ohne Wohnraum der Gebäudeklasse 1 und 2 verfahrensfrei. Die beabsichtigte Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum ist nach Absatz 3 Satz 2 mindestens einen Monat vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Mit den Änderungen in **Absatz 3 Satz 3** muss zukünftig bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum die Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vorgelegt werden, und es wird eine Mitteilungspflicht der Bauaufsichtsbehörde an die für das Verbot der Zweckentfremdung zuständigen Stellen eingeführt. Wird der Bauaufsichtsbehörde die beabsichtigte Beseitigung von Wohnraum angezeigt, hat sie dies unverzüglich der für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zuständigen Stelle mitzuteilen.

§ 62 - Genehmigungsfreistellung:

Bei der Änderung in **Absatz 1 Satz 2** handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Streichung des § 63 b. Die Herausnahme der Schaffung von Ersatzwohnraum aus der Genehmigungsfreistellung ist durch die Streichung des § 63b, welcher in § 63b Satz 2 eine Baugenehmigung für das Gebäude mit Ersatzwohnraum forderte, nicht mehr erforderlich.

Eine weitere Bestimmung zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus bezieht sich auf den Dachausbau. Eine Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind nach **Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe c** im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) grundsätzlich genehmigungsfrei gestellt. Nach der Einfügensregel gemäß § 34 Absatz 1 BauGB gibt die vorhandene Bebauung einen bestimmten Rahmen vor, an dem sich das geplante Vorhaben messen muss. Die Trauf- und Firsthöhen vorhandener Dächer bilden einen Teil dieses Rahmens - unabhängig davon, ob diese Dächer ausgebaut sind. Demzufolge steht in der Regel der Ausbau von Dächern - ohne wesentliche Änderung der Gebäudekubatur - mit den Anforderungen des § 34 Absatz 1 BauGB im Einklang (vgl. Urteil des BVerwG vom 23.03.1994 - 4 C 18/92, NVwZ 1994, 1006).

Unbeschadet dessen entbindet die Genehmigungsfreistellung die am Bau Beteiligten nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

Im Problem- oder Zweifelsfall kann innerhalb der nach § 62 Absatz 3 Satz 2 BauO Bln vorgegebenen Frist von einem Monat (bzw. zwei Monaten bei Verlängerung) die Bauaufsichtsbehörde erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Außerdem kann sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB aussprechen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Etwaige Genehmigungserfordernisse nach Sanierungsrecht, Entwicklungsrecht, Erhaltungsrecht, Denkmalrecht etc. bleiben unberührt.

Auch Dachausbauten sind nur dann genehmigungsfrei gestellt, wenn

- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und
- die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt,

dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.

Der neue **Absatz 2 Satz 2** ist eine Reaktion auf die Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. August 2021 - 2 S 7/21 -, wonach u.a. eine Genehmigungsfreistellung nur dann zulässig ist, wenn die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs (BauGB) erteilt worden sind. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, so sei ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

In der Folge läuft dies aber indirekt auf ein Wahlrecht der Bauherrin oder des Bauherrn hinaus. Solange sie oder er die Bescheide nicht beantragt und diese nicht erteilt werden, ist eine Baugenehmigung erforderlich und damit ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 durchzuführen.

Ein Wahlrecht der Bauherrin oder des Bauherrn zwischen der Genehmigungsfreistellung und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 war jedoch nicht gewollt. Zweck der Genehmigungsfreistellung ist die Vereinfachung und Beschleunigung von Verfahren. Unter den in § 62 geforderten Voraussetzungen kann die Bauherrin oder der Bauherr schneller mit dem Bauen beginnen. Besteht die Möglichkeit, dass das Bauvorhaben in der Genehmigungsfreistellung umgesetzt werden kann, wenn sie die erforderlichen Befreiungen nach § 31 BauGB beantragen, dann soll dieser Weg auch beschriftet werden.

Ist dies nicht der Fall, bewirkt der neue Satz 2, dass dann, wenn im Laufe eines anhängigen Baugenehmigungsverfahrens die Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe a erfüllt werden, oder diese Voraussetzungen bereits bei Antragsstellung vorliegen, der Bauantrag als Einreichung der erforderlichen Bauunterlagen in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Absatz 3 Satz 1 gilt.

Die Bauaufsichtsbehörde kann das Baugenehmigungsverfahren aber fortsetzen oder durchführen, wenn sie dies für erforderlich hält. Sie hat die Bauherrin oder den Bauherrn hierüber zu unterrichten.

Mit der Änderung in **Absatz 3 Satz 4** werden der Genehmigungsfreistellung unterfallende Bauvorhaben insoweit den genehmigungsbedürftigen gleichgestellt, als entsprechend § 73 Absatz 1 das Recht zur Bauausführung erlischt, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach

dem möglichen Baubeginn der Bau begonnen oder das Bauvorhaben nach sechs Jahren nicht fertig gestellt worden ist.

Aus der Wendung “Das Recht zur Ausführung ... erlischt ...“ ergibt sich auch, dass keine fiktive Genehmigung erteilt wird. War das angezeigte Bauvorhaben materiell unzulässig, hat nie ein Recht zur Ausführung des Bauvorhabens bestanden, das erlöschen könnte.

Bei den Änderungen in **Absatz 4 Satz 1 und Satz 3** handelt es sich jeweils um Folgeänderungen aufgrund der Aufnahme der Sätze 2 und 3 in Absatz 2.

(Anmerkung: Mit „Folgeänderungen“ ist eine Anpassung der Verweise in Absatz 4 gemeint)

Die bisherige Regelung des Genehmigungsverfahren enthält keine Aussage dazu, welche Folgen die nachträgliche Nichtigkeit des zugrunde gelegten Bebauungsplans auf die Rechtmäßigkeit des Vorhabens hat. Um zugunsten der Bauherrschaft mehr Rechtssicherheit zu schaffen, wird im neuen **Absatz 5** in zweierlei Hinsicht Vertrauensschutz geschaffen. Der Wegfall der Voraussetzungen für die Genehmigungsverfahren führt nicht dazu, dass nunmehr ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Außerdem sind die behördlichen Eingriffsbefugnisse auf den Fall beschränkt, dass Rechte Dritter so beeinträchtigt werden, dass die Beseitigung erforderlich ist.

Der bisherige Absatz 5 wird zu **Absatz 6** und in **Satz 2** werden die Verweise auf die entsprechenden Änderungen der BauO Bln angepasst.

Der Verweis auf § 73 Absatz 1 Satz 3 bewirkt, dass durch entsprechende Anwendung bei Einlegung eines Rechtsbehelfs durch einen Dritten der Lauf der Fristen ebenfalls gehemmt ist.

Der Verweis auf § 73 Absatz 2 Satz 3 bewirkt, dass die Frist von sechs Jahren für die Fertigstellung ebenfalls für die Genehmigungsverfahren nicht gilt, wenn die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert.

§ 63 - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren:

Bei der Aufhebung der Prüfpflicht bzgl. der Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in **Satz 1 Nummer 4** handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Streichung des § 63b. Diese Aufhebung führt zu einer erheblichen Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung.

§ 63b - Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum:

Mit der Aufhebung des § 63b wird eine Doppelregelung gestrichen, da es bereits nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG (§ 1 Absatz 1; § 3 ZwVbG) ein Genehmigungsverfahren für die Zweckentfremdung von Wohnraum gibt. Die Bauherrin oder der Bauherr müssen bisher für eine Beseitigung von Wohnraum zwei Genehmigungen beantragen und bezahlen, eine nach § 63b und eine nach dem ZwVbG. Dadurch wird das gesamte Verfahren auch unnötig in die Länge gezogen. Die Streichung führt zu einer erheblichen Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung. Bauherrinnen und Bauherren, aber auch die Bezirke haben sich in der Vergangenheit mehrfach für die Streichung des § 63b ausgesprochen.

Der Grund für die Einführung des § 63 b im April 2018 war, dass die Sorge bestand, die für die Zweckentfremdung zuständige Stelle wurde vorab keine Kenntnis darüber bekommen, dass Wohnraum beim Abriss von Gebäuden beseitigt wird. Das zusätzlich geschaffene Genehmigungsverfahren nach § 63b hat sich aber als unnötig und hinderlich erwiesen.

Damit aber auch zukünftig die für die Zweckentfremdung zuständige Stelle rechtzeitig vor der Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum Kenntnis erhält, wird in § 61 Absatz 3 einfacher und unbürokratischer eine Mitteilungspflicht der Bauaufsichtsbehörde und die Vorlage der Genehmigung nach Zweckentfremdungsrecht eingeführt.

§ 64 - Baugenehmigungsverfahren:

Bei der Aufhebung der Prüfpflicht zur Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in **Satz 1 Nummer 4** handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Streichung des § 63b. Die Aufhebung führt zu einer erheblichen Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung.

§ 65 bis 65d - Bauvorlageberechtigung:

Aufgrund eines von der Europäischen Kommission gegen Deutschland eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahrens (VVV 2018/2291 - Bauvorlageberechtigung) wegen unzureichender Richtlinienumsetzung der Richtlinie EG 2005/36 (Berufsanerkennungsrichtlinie) haben die Europäische Kommission (KOM) und Deutschland gemeinsam einen Kompromiss zur Beilegung des Vertragsverletzungsverfahrens hinsichtlich der Bauvorlageberechtigung der Ingenieure ausgehandelt. Dieser Kompromiss führt zu Änderungen in der Musterbauordnung in den §§ 65 ff. Diese Änderungen sind nun zwingend

ins Landesrecht als Mindeststandard umzusetzen, um die Beendigung des Vertragsverletzungsverfahrens sicherzustellen. Zum Zwecke der Angleichung an die Regelungen der Musterbauordnung zur Bauvorlageberechtigung werden daher in der Bauordnung für Berlin der § 65 neu gefasst und die §§ 65a bis 65d eingefügt.

Zu § 65 - Bauvorlageberechtigung:

Absatz 1 bleibt unverändert.

In **Absatz 2** werden nur noch die Personen erfasst, die unbeschränkt bauvorlageberechtigt sind. Aufgeführt sind jetzt auch die schon bisher ohne Listeneintragung Bauvorlageberechtigten nach § 65d. Absatz 2 und Absatz 3 bilden insoweit ein Stufenverhältnis.

In **Absatz 3** werden all jene Personen erfasst, die entweder persönlich und sachlich oder nur persönlich oder sachlich eingeschränkt bauvorlageberechtigt sind. Nach der neuen **Nummer 1** sind Berufsangehörige, welche über die in § 65a genannten inländischen oder auswärtigen Hochschulabschlüsse verfügen, für die in Absatz 1 Satz 2 genannten Vorhaben sowie die in Buchstabe a) bis d) genannten Gebäude bauvorlageberechtigt.

Der Bezug zu Absatz 1 Satz 2 dient lediglich der Klarstellung, da bei formaler Betrachtung für derartige Bauvorhaben keine Bauvorlageberechtigung erforderlich ist. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass insbesondere auswärtige Hochschulabsolventen aus EU-Mitgliedstaaten, die über einen Hochschulabschluss nach § 65a verfügen, darüber informiert werden, dass die eingeschränkte Bauvorlageberechtigung auch die Berechtigung zur Erstellung von Bauvorlagen für Bauvorhaben nach Absatz 1 Satz 2 erfasst.

Des Weiteren wird für die eingeschränkte Bauvorlageberechtigung nach Nummer 1 keine zweijährige praktische Berufserfahrung auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden gefordert. Im Gegenzug wird jedoch die Bauvorlageberechtigung auf die in Buchstabe a) bis d) benannten Gebäude beschränkt.

Der in der Musterbauordnung enthaltene Katalog von Vorhaben der **Buchstaben a bis c** wird erweitert um den **Buchstaben d**, welcher Vorhaben mit Garagen bis zu 250 Quadratmeter Nutzfläche beinhaltet. Diese Vorhaben waren bereits bisher in der Bauordnung für Berlin Bestandteil der sogenannten kleinen Bauvorlageberechtigung in § 65 Absatz 7. Durch die Erweiterung werden die in § 65 Absatz 3 Nummer 1 genannten Berufsangehörigen mit Hochschulabschluss nicht schlechter gestellt als die in § 65 Absatz 3 Nummer 4 genannten Technikerinnen und Techniker und Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister.

Die bestehenden eingeschränkten Bauvorlageberechtigungen der Innenarchitekten und Berufsangehörigen im Bereich des öffentlichen Rechts werden aus systematischen Gründen künftig in Absatz 3 als **Nummer 2 und 3** verortet.

Die bisherige sogenannte kleine Bauvorlagenberechtigung aus § 65 Absatz 7 der geltenden Bauordnung für Berlin wird als **Nummer 4** übernommen, soweit sie staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau und die Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister des Maurer- und Beton oder Zimmererfachs betrifft sowie die Staatsangehörigen eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft gleichgestellten Staates unter den Voraussetzungen, dass diese in einem dieser Staaten eine vergleichbare Berechtigung besitzen und dafür vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten.

Im Ergebnis ergibt sich daraus folgendes dreistufiges System der Bauvorlageberechtigung:

1. keine Bauvorlageberechtigung erforderlich, § 65 Absatz 1 Satz 2
2. unbeschränkte Bauvorlageberechtigung, § 65 Absatz 2
3. eingeschränkte Bauvorlageberechtigung, § 65 Absatz 3.

Nach **Absatz 4** werden Personen, die nach § 65 Absatz 3 Nummer 1 beschränkt bauvorlageberechtigt sind, künftig in ein von der Baukammer Berlin zu führendes Verzeichnis eingetragen.

Zu den §§ 65a bis 65d allgemein:

Die nachfolgenden §§ 65a bis 65d werden entsprechend des mit der Europäischen Kommission erzielten Kompromisses neu eingefügt und strukturieren die Bauvorlageberechtigung systematisch neu. An verschiedenen Stellen wird auf einzelne anzuwendende Regelungen des Berufsqualifikationsfeststellungsgesetzes Berlin verwiesen, das entsprechende Anwendung findet.

Zu § 65a - Voraussetzung für die Eintragung in die Liste nach § 65 Absatz 2 Nummer 2:

In **Absatz 1** werden allgemein die Voraussetzungen für eine Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten bei der Baukammer Berlin geregelt. Nach **Nummer 1** ist neben dem bisher geforderten berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Bauingenieurwesen an einer deutschen Hochschule ergänzend hinzugekommen, dass der Studiengang den in der Anlage geregelten Leitlinien entsprechen muss. Des

Weiteren wird an der Anforderung der mindestens zweijährigen Berufserfahrung auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden nach **Nummer 2** weiter festgehalten.

Nach **Absatz 2** sind Personen, die über einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union verfügen, in die Liste der Bauvorlageberechtigten einzutragen, wenn der auswärtige Hochschulabschluss bezüglich der Anforderung aus Absatz 1 Nummer 1 gleichwertig ist und die Anforderung an eine zweijährige Berufserfahrung erfüllt ist. Das weitere Festhalten an der Anforderung hinsichtlich der Berufserfahrung bei Personen aus Mitgliedstaaten der Europäischen Union mit auswärtigen Hochschulabschlüssen ist ausdrücklicher Bestandteil des mit der Europäischen Kommission ausgehandelten Kompromisses.

Es war Hauptkritikpunkt der Europäischen Kommission, dass die zweijährige Berufserfahrung auch von Ingenieuren gefordert wird, die in ihrem Land die volle Bauvorlageberechtigung auch ohne Berufserfahrung haben. Es kann nach Artikel 13 Absatz 2 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) eigentlich nur eine einjährige Tätigkeit und das auch nur in den Grenzen des Artikel 13 Absatz 2 letzter Satz dieser Richtlinie gefordert werden.

Die abschließende Entscheidung über die Gleichwertigkeit auswärtiger Hochschulabschlüsse nach Absatz 2 ist von der Baukammer Berlin zu treffen, soweit diese nicht der automatischen Anerkennung unterliegen. Die Bewertung der Gleichwertigkeit der Studieninhalte auswärtiger Hochschulabschlüsse mit den nationalen Anforderungen werden in der Regel von einer zentralen Stelle durchgeführt, nämlich der Zentralstelle für ausländisches Bildungswesen (ZAP). Die Baukammer Berlin wird sich für die Bewertung der Gleichwertigkeit der Studieninhalte an die zuständige zentrale Stelle wenden und eine Stellungnahme im jeweiligen Einzelfall abfordern, um damit die Grundlage für eine konkrete Entscheidung zu erhalten.

Der **Absatz 3** stellt eine der zentralen Neuerungen im Bereich der Bauvorlageberechtigung dar. Strukturell werden in Satz 1 und Satz 2 jeweils kumulative Voraussetzungen für die Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten bestimmt, die neben Absatz 1 und 2 gelten.

Nach **Satz 1** wird in **Nummer 1** zunächst bestimmt, dass in Bezug auf die Studienanforderungen nach Absatz 1 Nummer 1 ein Ausbildungsnachweis nach Artikel 11 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) erforderlich ist, soweit dieser in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem diesem durch Abkommen gleichgestellten Staat erforderlich ist, um in dessen Hoheitsgebiet die Erlaubnis zur Aufnahme und Ausübung

dieses Berufes zu erhalten (reglementierter Beruf in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union). Aufgrund des verwendeten Begriffs Ausbildungsnachweis und der Bezugnahme auf Artikel 11 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) kommen auch Ausbildungsberufe in Betracht, wenn diese nach dem Recht des jeweiligen Mitgliedstaates für die unbeschränkte Befähigung zur Erstellung von Bauvorlagen genügen. Durch den nach Artikel 11 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) weit gefassten Anwendungsbereich bezüglich der Ausbildungsnachweise genügen beispielsweise auch regelmäßig Diplome.

Welche Berufsausbildungen in Bezug auf die geforderten Studienanforderungen als „gleichwertig“ anerkannt werden müssen, sind ebenfalls im konkreten Einzelfall durch die Baukammer Berlin zu entscheiden.

In **Satz 1 Nummer 2** wird durch die Bezugnahme auf Artikel 13 Absatz 2 Satz 2 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) festgelegt, welche konkreten Anforderungen die Ausbildungsnachweise erfüllen müssen.

Der **Satz 1 Nummer 3** verlangt als letzte Voraussetzung eine berufspraktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren, die mit den Anforderungen des Absatz 1 Nummer 2 vergleichbar ist. Die Feststellung der Vergleichbarkeit der auswärtigen berufspraktischen Tätigkeit ist ein Teil der Kompromisslösung und obliegt ebenfalls der Baukammer Berlin.

In **Satz 2** werden die nach Satz 1 zu erfüllenden Anforderungen für den Fall modifiziert, dass nach dem Recht eines Mitgliedstaates der Europäischen Union keine berufsreglementierenden Regelungen für die Bauvorlageberechtigung existieren.

Nach **Satz 2 Nummer 1** ist dann lediglich die Berufsausübung von einem Jahr in Vollzeit oder im Falle der Teilzeit von insgesamt einem Jahr Gesamtdauer nachzuweisen.

Nach **Satz 2 Nummer 2** muss ebenfalls der Befähigungs- oder Ausbildungsnachweis den Anforderungen des Artikel 13 Absatz 2 Satz 2 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) entsprechen und nach **Satz 2 Nummer 3** dürfen keine wesentlichen Unterschiede in Bezug auf die geforderte Studienanforderung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bestehen. Die Feststellung der Gleichwertigkeit hinsichtlich der Anforderungen gemäß Satz 2 obliegt entsprechend der Ausführungen zu Satz 1 der Baukammer Berlin, gegebenenfalls unter Beteiligung der zuständigen Stelle.

Nach **Absatz 4** entfällt das Erfordernis der Eintragung in die Liste, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller aufgrund einer Regelung eines anderen Landes bauvorlageberechtigt ist. Diese Regelung bringt das Prinzip der gegenseitigen Anerkennung bei bereits erfolgter

Listeneintragungen zum Ausdruck und liegt im Interesse aller Beteiligten hinsichtlich des Bürokratieabbaus.

Nach **Absatz 5** wird über den Verweis auf § 17 Berufsqualifikationsfeststellungsgesetz Berlin klargestellt, dass über die Verfahren zur Feststellung der Gleichwertigkeit eine Landesstatistik geführt wird. Auskunftspflichtig sind die für das Verfahren zur Feststellung der Gleichwertigkeit zuständigen Stellen, vorliegend die Baukammer Berlin.

Zu § 65b - Eintragungsverfahren für Antragstellerinnen und Antragsteller nach § 65a Absatz 3:

Der **Absatz 1** bestimmt für die Form des Antrags auf Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten für Antragstellende aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union nach § 65a Absatz 3 die einzureichenden Unterlagen sowie das diesbezügliche Verfahren, dass die §§ 12 und 13 des Berufsqualifikationsfeststellungsgesetzes Berlin Anwendung finden. Die Unterlagen sind bei der Baukammer Berlin einzureichen, die für die Durchführung des Eintragungsverfahrens zuständig ist.

Durch den **Absatz 2** wird Artikel 50 (Unterlagen und Formalitäten) der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) umgesetzt, der insoweit Absatz 1 ergänzt. Im Wesentlichen wird in Absatz 2 geregelt, dass Antragstellerinnen und Antragsteller Unterlagen nach Artikel 50 Absatz 1 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) in Verbindung mit deren Anhang VII Nummer 1 Buchstabe a und b Satz 1 sowie auf Anforderung nach Anhang VII Nummer 1 Buchstabe b Satz 2 dieser Richtlinie vorzulegen haben. Sollten sie hierzu nicht in der Lage sein, wendet sich die Baukammer Berlin zur Beschaffung der erforderlichen Unterlagen an die Kontaktstelle, die zuständige Behörde oder eine Ausbildungsstelle des Herkunftsmitgliedstaates.

Des Weiteren kann bei Ausbildungsnachweisen gemäß Artikel 50 Absatz 3 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) die Baukammer Berlin bei berechtigten Zweifeln von der zuständigen Stelle des Ausstellungsstaates die Überprüfung der Kriterien gemäß Artikel 50 Absatz 3 Buchstabe a bis c der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) verlangen.

Die auf Verlangen übermittelten Unterlagen und Bescheinigungen dürfen bei ihrer Vorlage nicht älter als drei Monate sein. Der Informationsaustausch erfolgt über das Binnenmarkt-Informationssystem (IMI).

In **Absatz 3** wird die Verpflichtung zur Ausstellung einer Bescheinigung über die Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten geregelt. Des Weiteren enthält Absatz 3 konkrete

Vorgaben hinsichtlich der Mindestangaben, die die Liste der Bauvorlageberechtigten aufweisen muss. Wesentliche Änderungen dieser Angaben sind der Baukammer Berlin unverzüglich mitzuteilen. Die für die Löschung aus Listen der Baukammer Berlin geltenden Regelungen des Berliner Architekten- und Baukammergesetz gelten auch für diese Liste.

Absatz 4 bestimmt, dass soweit eine Eintragung in die Liste nach § 65 Absatz 2 Nummer 2 wegen fehlender Gleichwertigkeit der Ausbildungsnachweise nicht erfolgen kann, dies nach § 10 Berufsqualifikationsfeststellungsgesetz Berlin zu bescheiden ist. In dem Bescheid wird des Weiteren festgestellt, durch welche konkreten Ausgleichsmaßnahmen nach § 65c die wesentlichen Unterschiede gegenüber der erforderlichen landesrechtlich geregelten Berufsqualifikation ausgeglichen werden können.

Zu § 65c - Ausgleichsmaßnahmen:

In **Absatz 1** wird geregelt, wie zu verfahren ist, wenn eine Person aufgrund von wesentlichen Unterschieden nicht über eine gleichwertige Berufsqualifikation und über einen Ausbildungsnachweis verfügt, der dem Berufsqualifikationsniveau nach Artikel 11 Buchstaben b, c, d oder e der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) entspricht. Die jeweilige Person kann in einem solchen Fall einen höchstens dreijährigen Anpassungslehrgang absolvieren oder eine Eignungsprüfung ablegen. Falls ein Inhaber einer Berufsqualifikation gemäß Artikel 11 Buchstabe a der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) die Anerkennung seiner Berufsqualifikationen beantragt, kann die Baukammer Berlin im jeweiligen Einzelfall einen Anpassungslehrgang und eine Eignungsprüfung vorschreiben, weil die nationale Berufsqualifikation unter Artikel 11 Buchstabe d der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) eingestuft ist. Mit Absatz 1 wird Artikel 14 der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) umgesetzt.

Absatz 2 enthält eine Ermächtigung zugunsten der Baukammer Berlin, die weitere Konkretisierung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch Satzung festzulegen. Seit dem 21.02.2023 liegt den Ländern eine weitere mit Gründen versehene Stellungnahme der Europäischen Kommission zum Vertragsverletzungsverfahren 2021/2212 (Falschumsetzung RL 2018/958/EU - Verhältnismäßigkeitsprüfung vor Erlass neuer Berufsreglementierungen) vor. Nach Auffassung der Europäischen Kommission ist für alle Bestimmungen, die von den Kammern erlassen werden und den Zugang zu Berufen oder die Ausübung von Berufen reglementieren, die Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde erforderlich. Daher wird angeordnet, dass die Satzung der Genehmigung der für die Baukammer Berlin zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde bedarf.

Aufgrund von **Absatz 3** ist die Baukammer Berlin berechtigt, länderübergreifende Vereinbarungen zur Durchführung von Ausgleichmaßnahmen durchzuführen. Diese Vereinbarungen stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt der für das Bauberufsrecht zuständigen Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung. Im Übrigen wird durch die Regelung die grundsätzliche Möglichkeit geschaffen, länderübergreifend für eine effiziente und einheitliche Regelung zur Durchführung von Ausgleichmaßnahmen sorgen zu können.

Zu § 65d - Vorübergehende und gelegentliche Dienstleistungserbringung von bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen und Ingenieuren, Anzeigeverfahren:

Nach **Absatz 1** werden auswärtige Bauvorlageberechtigte, die ihren Geschäftssitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union haben und nur vorübergehend und gelegentlich im Land Berlin tätig werden, von der Baukammer Berlin in ein zu führendes Verzeichnis eingetragen, damit die Berufspflichten kontrollierbar sind. Infolge der Rechtslage nach der EU RL 2005/36/EG und der Historie der Kompromissverhandlungen enthält § 65d Absatz 1 eine Formulierung, aus welcher klarer als bei der Formulierung in der Musterbauordnung hervorgeht, dass es sich nicht um eine konstitutive Eintragung handelt.

Nach **Absatz 2** haben auswärtige bauvorlageberechtigte Dienstleisterin, die nur vorübergehend und gelegentlich im Land Berlin tätig werden wollen, dies der Baukammer Berlin vor dem erstmaligen Tätigwerden anzuzeigen. Soweit die Dienstleisterin bereits aufgrund einer Regelung eines anderen Landes zur Dienstleistungserbringung bzw. Erstellung von Bauvorlagen berechtigt sind, ist eine erneute Anzeige bei der Baukammer Berlin entbehrlich. Diese Regelung entspricht dem System der gegenseitigen Anerkennung der Länder untereinander. Des Weiteren wird in Satz 3 konkret geregelt, welche Unterlagen mit der Anzeige vorzulegen sind. Die Vorschriften der §§ 12 und 13 Berufsqualifikationsfeststellungsgesetzes Berlin gelten entsprechend.

In **Absatz 3** wird einleitend klargestellt, dass nach erfolgter Anzeige Dienstleisterin grundsätzlich zur Erstellung von Bauvorlagen berechtigt sind. Der Baukammer Berlin wird jedoch im Weiteren ein Prüfvorbehalt eingeräumt, d. h. ihr steht es frei, die mit der Anzeige vorgelegten Unterlagen zu überprüfen. Die Baukammer Berlin hat der Dienstleisterin oder dem Dienstleister die Erstellung von Bauvorlagen zu untersagen, wenn sie oder er nicht zur Ausübung desselben Berufs rechtmäßig in einem Mitgliedstaat niedergelassen ist, ihr oder ihm die Ausübung dieser Tätigkeit nach der Anzeige untersagt wird oder sie oder er die Voraussetzungen des § 65a Absatz 3 Satz 2 nicht erfüllt. In einem solchen Fall hat die Baukammer Berlin der Dienstleisterin oder dem Dienstleister anzubieten, fehlende Kenntnisse,

Fähigkeiten und Kompetenzen durch einen Anpassungslehrgang oder eine Eignungsprüfung auszugleichen (Artikel 7 Absatz 4 der Richtlinie 2005/36/EG).

Sind die Dienstleistenden in einem Mitgliedstaat rechtmäßig niedergelassen oder erfüllen die Voraussetzungen nach § 65a Absatz 3 Satz 2, darf die Erstellung von Bauvorlagen nicht beschränkt werden. Aufgrund dieser Regelung wird im Rahmen des mit der Europäischen Kommission ausgehandelten Kompromisses auf die Umsetzung von Artikel 4 f (partieller Zugang) der Richtlinie 2005/36/EG verzichtet. Für die Bestimmung desselben Berufs im Sinne dieses Absatzes wird auf das gestufte System des § 65 verwiesen.

In **Absatz 4** wird die Berechtigung zur Führung von Berufsbezeichnungen nach dem Recht des Niederlassungsstaates geregelt. Die Führung dieser Berufsbezeichnung bleibt in vollem Umfang bestehen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass eine Verwechslung mit einer inländischen Berufsbezeichnung ausgeschlossen ist.

In **Absatz 5** wird bestimmt, dass auswärtige Dienstleistende zur Beachtung der Berufspflichten verpflichtet sind. Sie sind diesbezüglich wie Mitglieder der Baukammer Berlin zu behandeln. Die Baukammer Berlin stellt über die Eintragung in das Verzeichnis eine auf fünf Jahre befristete Bescheinigung aus, die auf Antrag verlängert werden kann. Durch die Eintragung in das Verzeichnis darf das Erbringen der Dienstleistung nicht verzögert, erschwert oder verteuert werden. Diese Regelung entspricht insoweit Artikel 6a der Richtlinie 2005/36/EG.

Die Regelung in **Absatz 6** entspricht § 65a Absatz 5. Insoweit wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

§ 67 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen:

Durch die Änderung in Satz 3 wird der Verweis konkretisiert. In der Praxis kam man teilweise zu der Auslegung, dass aufgrund der bisherigen Verweisung in § 67 Absatz 2 Satz 3 der gesamte § 69 insgesamt einbezogen sei und damit die Fiktionsregel in § 69 Absatz 4 Satz 3 auch für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gelte. Diese gilt aber nur für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Um künftig eine unzutreffende Anwendung zu vermeiden, ist der Verweis konkretisiert.

§ 69 - Behandlung des Bauantrags:

Es handelt sich in **Absatz 3 Satz 2** und in **Absatz 4 Satz 2. Hauptsatz** jeweils um eine redaktionelle Änderung, da die bisherigen Verweise falsch waren.

§ 70 - Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit:

Nach **Absatz 3 Satz 3 Nummer 2** ist die Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Genehmigung von Schutzobjekten entbehrlich, wenn sich bei einer Änderung von Schutzobjekten die Zahl der gefährdeten Nutzer nicht erhöht.

Bei der Änderung von den in Satz 2 Nummer 3 genannten Sonderbauten kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung damit entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht. Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Genehmigung von Schutzobjekten soll die nach dem Übereinkommen von Aarhus erforderliche effektive Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung gewährleisten. Die Öffentlichkeit soll u. a. Meinungen und Bedenken äußern können, die für die Entscheidung möglicherweise von Belang sind. Die Seveso-III-Richtlinie verlangt aber nicht, dass die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt wird.

Es handelt sich in **Absatz 5 Satz 4** um eine redaktionelle Änderung, da der bisherige Verweis falsch war.

§ 71 - Baugenehmigung:

Bei Nachträgen zur Baugenehmigung handelt es sich um kleinere Änderungen eines bereits genehmigten, aber noch nicht oder nicht vollständig ausgeführten Bauvorhabens, die das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berühren. Daher ist es gerechtfertigt, diese nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung galten. Für die Bauherrin oder den Bauherrn wird aber eine Günstigkeitsregelung aufgenommen, dass nach seiner Wahl die nach der Erteilung der Baugenehmigung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften angewendet werden können.

§ 72 - Baubeginn:

Mit dem neuen **Absatz 4** wird eine Vertrauensschutzregelung aufgenommen, die erforderlich ist, um die fehlende Legalisierungswirkung durch eine Baugenehmigung und bei der Genehmigungsfreistellung zu ersetzen.

Die formelle Legalisierungswirkung der Baugenehmigung – und damit die verbindliche Feststellung der Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften – erstreckt sich nur soweit, wie die entsprechenden Vorschriften auch Teil des jeweiligen Prüfungsprogramms im Genehmigungsverfahren sind. An diesem Grundsatz ändert auch die Regelung über die

Geltungsdauer der Baugenehmigung nichts, da sie nicht den Inhalt, sondern die zeitliche Verbindlichkeit der Baugenehmigung regelt. Bauherrinnen oder Bauherren sind in der Folge gezwungen, im Rahmen der Bauausführung geändertes Recht insoweit zu berücksichtigen, als dies nicht durch die Feststellungswirkung einer Baugenehmigung umfasst ist.

Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 vermittelt keine formelle Legalisierungswirkung und demnach auch keinen Bestandsschutz. Die Genehmigungsfreistellung enthält nicht die Feststellung, dass das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Rechtswirkung der Genehmigungsfreistellung erschöpft sich allein darin, dass mit Rücksicht auf § 62 Absatz 3 mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf. Da in der Genehmigungsfreistellung keinerlei Prüfung der materiell-rechtlichen Zulässigkeit erfolgt, tragen die Bauherrin und der Bauherr die alleinige Verantwortung für die Einhaltung aller Anforderungen. Allerdings wäre es auch hier nicht sachgerecht, die Bauherrschaft dem Risiko auszusetzen, dass sich zwischen möglichem Baubeginn und Fertigstellung Anforderungen des Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrechts ändern. Durch die Genehmigungsfreistellung soll lediglich auf eine präventive Prüfung des materiellen Rechts verzichtet werden, im Übrigen aber keine Besser- oder Schlechterstellung von Bauherrinnen und Bauherren gegenüber dem Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

§ 72a - Typengenehmigung:

Die Typengenehmigung wird in die Bauordnung für Berlin aufgenommen.

Nach **Absatz 1 Satz 1** kann für bauliche Anlagen, die mehrfach an verschiedenen Stellen errichtet werden sollen, auf Antrag eine Typengenehmigung durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erteilt werden.

Die Typengenehmigung bestätigt, dass die genehmigte bauliche Anlage den bauaufsichtlichen Anforderungen entspricht. Dies gilt aber nur, soweit es sich nicht um Anforderungen handelt, die einen Bezug zum jeweiligen Standort haben. Das betrifft neben den bauplanungs- und umweltrechtlichen Anforderungen, die ohnehin nicht Prüfungsgegenstand sind, grundstücksbezogene bauaufsichtliche Anforderungen wie die Erreichbarkeit des Grundstücks, eventuelle Gestaltungsanforderungen, die Einsatz- und Rettungsmöglichkeiten der Feuerwehr, das Erfordernis der Herstellung von Brandwänden und andere Anforderungen des Brandschutzes. Zu prüfen sind dagegen wegen der Einheit von Bauwerk und Nutzung nutzungsbezogene Anforderungen.

Nach **Absatz 1 Satz 2** kann eine Typengenehmigung auch für unterschiedliche Ausführungen der baulichen Anlage erteilt werden. Möglich sind z.B. verschiedene Grundrissvarianten, Dach- und Fassadengestaltungen.

Nach **Absatz 1 Satz 3** wird für Fliegende Bauten eine Typengenehmigung nicht erteilt, da für diese § 76 ein eigenes (standortloses) Zulassungsverfahren vorsieht.

Absatz 2 regelt die Geltungsdauer der Typengenehmigung. Aufgrund des mit der Typengenehmigung auch für den Hersteller verbundenen Aufwands gilt die Typengenehmigung länger als die Baugenehmigung. Dadurch hat der Hersteller die Möglichkeit, eine größere Zahl von Bauvorhaben zu errichten, was auch einen Beitrag zur Baukostensenkung darstellen kann.

Absatz 3 regelt die Übertragbarkeit der Typengenehmigungen anderer Länder. Die Typengenehmigungen anderer Länder gelten dann auch im Land Berlin, soweit die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung die Anwendbarkeit bestätigt hat. Die Bestätigung kann zusätzlich mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen werden. Die von der MBO abweichende Regelung in Absatz 3 entspricht der bereits im Land Brandenburg geltenden Regelung des § 72a Absatz 3 Satz 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Dies ist somit ein weiterer Schritt zur Rechtsangleichung mit Brandenburg.

Nach **Absatz 4 Satz 1** entbindet die Typengenehmigung nicht von der Durchführung des für die jeweilige bauliche Anlage nach den §§ 62 bis 64 vorgesehenen bauaufsichtlichen Verfahrens. Das ist erforderlich, da die Typengenehmigung nur einen Teil der in einem Genehmigungsverfahren zu prüfenden Anforderungen abdecken kann.

Nach **Absatz 4 Satz 2** muss die Bauaufsichtsbehörde die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen nicht mehr prüfen. Da nicht ausgeschlossen ist, dass aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse die Typengenehmigung nicht umgesetzt werden kann oder darf, ist der Bauaufsichtsbehörde eine eigene Prüfung nicht untersagt. In der Regel werden aber von der Typengenehmigung abweichende Entscheidungen nicht in Betracht kommen.

§ 73 - Geltungsdauer der Baugenehmigung:

Nach **Absatz 1 Satz 3** neu hemmt die Einlegung eines Rechtsbehelfs den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung. Nach § 212a BauGB haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings baut eine Bauherrin oder ein Bauherr im Fall eines Drittwiderspruchs auf eigenes Risiko und muss davon ausgehen, dass im Fall eines erfolgreichen Drittwiderspruchs ein Rückbau angeordnet wird. Wartet der Bauherr wegen

dieses Risikos die Bestandskraft der Genehmigung ab, könnte der Fall eintreten, dass die Geltungsdauer mit Bestandskraft der Entscheidung scheinbar bereits abgelaufen ist. Die Rechtsprechung ist uneinheitlich, so dass ein Drittwiderspruch zur Hemmung des Fristlaufs führen kann, was eine Klarstellung unbedingt erforderlich macht.

Im Einzelfall benötigen Bauvorhaben aufgrund ihrer Größe oder Komplexität einen längeren Realisierungszeitraum bis zur Fertigstellung. So können zum Beispiel Umbauten im laufenden Betrieb dazu führen, dass sich die Bauzeit erheblich hinzieht. Wenn bereits bei Einreichung des Bauantrags feststeht, dass die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 nicht eingehalten werden kann, soll diese Frist im Einzelfall auch nicht gelten. Um jedoch eine Umgehung dieser Frist zu verhindern, hat die Bauherrin oder der Bauherr bereits bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen nachvollziehbar darzustellen, warum das Bauvorhaben die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 nicht einhalten kann.

§ 77 - Bauaufsichtliche Zustimmung:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, denn es wurde die „doppelte Verneinung“ übersehen.

(Anmerkung: In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b) wird das Wort „nicht“ gestrichen)

§ 85 - Ordnungswidrigkeiten:

Mit der Aufnahme des Verweises in **§ 85 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6** auf § 53 Absatz 1 Satz 3, stellt auch für die Bauherrin oder den Bauherrn, wie bereits für die Unternehmerin oder den Unternehmer, das nicht Bereithalten der erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten eine Ordnungswidrigkeit dar.

Der Verweis auf § 53 Absatz 1 Satz 4 musste gestrichen werden, denn ein Verstoß gegen die dort geregelte Pflicht, die Leistungserklärung bereitzuhalten, ist bereits in § 8 Bauprodukten-gesetz (BauPG) als Ordnungswidrigkeit enthalten.

Bei den Streichungen in **§ 85 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7** und **Nummer 8** handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung aufgrund der Aufhebung des § 63b (Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum).

§ 89 - Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften:

Die Übergangsregelung in **Absatz 7** neu bestimmt, dass die in der Anlage bestimmten Ausbildungsanforderungen nicht für diejenigen Personen gelten, die zum Zeitpunkt des

Inkrafttretens dieses Gesetzes ihr Studium bereits begonnen haben. Klarstellend wird benannt, dass für diese dann noch die vorherigen Regelungen des § 65 a.F. gelten.

Absatz 8 neu behandelt die Aufnahme einer allgemein gültigen Übergangsregelung, die auch für zukünftige Änderungen der BauO Bln gilt. Der Vorteil dieser Regelung ist, dass nicht mehr wie bisher für jede Änderung des Gesetzes eine eigene Übergangsregelung geschaffen werden muss.

Anlage zu § 65 Absatz 3 Nummer 3 und § 65a Absatz 1 Nummer 1:

Die **Anlage** benennt zu § 65 Absatz 3 Nummer 3 und § 65a Absatz 1 Nummer 1 die Leitlinien zu Ausbildungsinhalten in den Bereichen „Allgemeines“ und „Inhaltliche Anforderungen an das Studium des Bauingenieurwesens“.