

Begründung zum Siebten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Stand: 03. Dezember 2025

Vorwort:

Bei der nachfolgenden Begründung zur Änderung der Bauordnung für Berlin -BauO Bln- durch das Siebte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin handelt es sich um einen Teil der Gesetzesvorlage, die am **03. Dezember 2025** in das Abgeordnetenhaus Berlin als Beschlussfassung eingebracht wurde (**Drs 19/2798**).

Link zur Parlamentsdokumentation (PARDOK) des Abgeordnetenhauses von Berlin:

<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/DruckSachen/d19-2798.pdf>

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren wurden im Abgeordnetenhaus im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen **Änderungen** der ursprünglichen Gesetzesvorlage vorgenommen. Am 15. Januar 2026 wurde das Siebte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin in zweiter Lesung mit den Änderungen der Beschlussempfehlung des Ausschusses (Drs 19/2857) angenommen.

Link zur Parlamentsdokumentation (PARDOK) des Abgeordnetenhauses von Berlin:

<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/DruckSachen/d19-2857.pdf>

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

Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Abgeordnetenhausvorlage sind:

- Gegenüber der ursprünglichen Abgeordnetenhausvorlage wurde in **§ 73 Absatz 2 BauO Bln** zusätzlich aufgenommen, dass sich die Bauvorhaben bereits vor dem 30. September 2024 in der Ausführung befunden haben müssen, die Frist um maximal zwei Jahre verlängert wird und sich die Fertigstellung des Bauvorhabens aus Gründen, die außerhalb des Einflussbereichs der Bauherrin oder des Bauherrn liegen, verzögert.

Das Gesetz wurde am 03. Februar 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl S. 22) veröffentlicht und ist nach Artikel 2 am **04. Februar 2026 in Kraft getreten**.

Da sich die Einzelbegründung in der Abgeordnetenhausvorlage (Drs 19/2798) auch auf die Nummern der Änderungsbefehle bezieht, wurde der besseren Lesbarkeit halber nachfolgend die Einzelbegründung nur auf die Paragraphen bezogen.

a) Allgemeines

Nach Einführung der Fertigstellungsfrist im Jahr 2016 (damals umfasste sie sieben Jahre) wurde sie mit dem 4. Änderungsgesetz auf sechs Jahre verkürzt. Mit dem 6. Änderungsgesetz wurde auf die Besonderheiten von Vorhaben mit einer von Anfang an erkennbar längeren Fertigstellungsfrist Rücksicht genommen und der Bauherrschaft die Möglichkeit gegeben, anhand eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen eine längere Frist bewilligt zu bekommen. Für zahlreiche Projekte haben sich erhebliche Herausforderungen und Behinderungen ergeben, insbesondere durch die Covid-19-Pandemie ab 2020 und in deren Folge behördlich verhängten Baustopps, internationalen Lieferkettenproblemen hinsichtlich der Baustoffe sowie gestiegene Baukosten, durch den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 und in dessen Folge Materialengpässen und den Fachkräftemangel, die in der Regel nicht durch die Bauherrschaft zu vertreten sind.

Inzwischen mehren sich durch Zeitablauf nach Erteilung der Baugenehmigungen seit 2016 die Fälle, bei denen nicht von vornherein eine Verzögerung erkennbar war, sondern erst nach Baubeginn. Sie würden eine neue Baugenehmigung erfordern, die unter Umständen aufgrund von Änderungen der Sach- oder Rechtslage nicht erteilt werden könnte. Nach Ablauf der sechsjährigen Fertigstellungsfrist drohen immer mehr Vorhaben zu Bauruinen zu werden oder Wohnungsbauvorhaben verloren zu gehen. Diese können frühestens nach etwaiger Erteilung neuer gebührenpflichtiger Baugenehmigungen fortgesetzt werden, soweit die möglicherweise veränderte Sach- und Rechtslage dies überhaupt erlaubt. Sowohl von Seiten der Bauherrschaft als auch von Seiten der Bauaufsichtsbehörden wird deshalb ein hoher Handlungsbedarf gesehen.

Den Verzögerungen bei der Fertigstellung von Bauvorhaben soll mit dem Siebten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Rechnung getragen werden. Die betroffenen Vorhaben sollen nun durch die neuen Regelungen fertiggestellt werden können, ohne dass es neuer Baugenehmigungen bedarf.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1 (: Änderung der Bauordnung für Berlin)

Zu § 62 Absatz 6 Satz 2 BauO Bln - Genehmigungsfreistellung

Die Erleichterungen für Baugenehmigungen werden durch den erweiterten Verweis im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auch für diese „Anzeigeverfahren“, die das Bauen ohne Baugenehmigung ermöglichen, nutzbar gemacht.

Zu § 73 Absatz 2 BauO Bln - Geltungsdauer der Genehmigung

Die Fertigstellungsfrist von 6 Jahren in § 73 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 war ursprünglich als Maßnahme gegen Grundstücksspekulation eingeführt worden. Inzwischen ist es oft wegen Fachkräftemangels, fehlender Baustoffe und gestiegener Baukosten nicht möglich, die Frist zu wahren, sodass eine neue Baugenehmigung erteilt werden müsste, was aber bei veränderten Anforderungen nicht immer möglich ist. Dies führt zu erheblichen Kosten und wirtschaftlichen Schäden. Um dies zu verhindern, wird § 73 geändert.

Die Bauaufsichtsbehörde kann daher die Fertigstellungsfrist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 verlängern oder aussetzen, wenn sich die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögert. Dies ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Durch die Klarstellung in Satz 5 ist eindeutig geregelt, dass die neue Regelung bis zum Ende des Jahres 2027 angewendet werden kann, und nicht die Verlängerung auf diesen Termin begrenzt ist.

Zu § (9 Absatz 9 BauO Bln = Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften

Mit § 89 Absatz 9 wird eine Übergangsregelung aufgenommen, wonach für Bauvorhaben die Erleichterungen des geänderten § 73 in Fällen nicht fertiggestellter Vorhaben, sei es nach Erteilung einer Baugenehmigung oder im Falle der Genehmigungsfreistellung, berücksichtigt werden kann. Sie kann bis zum Ende des Jahres 2027 angewendet werden, sodass bis zu diesem Zeitpunkt Verlängerungen oder Fristaussetzungen gewährt werden können.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Siebten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin.