

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

### Vorwort:

Bei dem nachfolgenden Auszug aus der Begründung zum Entwurf des „Dritten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin“ handelt es sich um einen Teil der Gesetzesvorlage, die im **Februar 2016** in das Abgeordnetenhaus Berlin als Beschlussfassung eingebracht wurde.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren wurden von den Fraktionen des Abgeordnetenhauses verschiedene Änderungsanträge zu der Gesetzesvorlage gestellt. Das Gesetz wurde daraufhin im Juni 2016 in Zweiter Lesung mit Änderungen verabschiedet.

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

Die Änderungen sind aber in der ebenfalls auf der Webseite der Berliner Bauaufsicht veröffentlichten Synopse „Bauordnung für Berlin 2015 (2011) – 2017“ enthalten.

Die **wesentlichen** Änderungen gegenüber der ursprünglichen Abgeordnetenhausvorlage sehen wie folgt aus:

- In § 48 Absatz 2 neu müssen Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 (anstatt 300) Quadratmeter einen Toilettenraum für die Kundschaft haben.
- In § 48 Absatz 4 wurde eine Regelung aufgenommen, wonach die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern in der Wohnung den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten obliegt, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.
- In § 50 Absatz 1 Satz 3 neu werden nun Mindestanforderungen an eine barrierefrei nutzbare Wohnung im Gesetz definiert.
- In § 61 Absatz 1 Nr. 12b bleibt es bei der Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen in Gewerbegebieten bis 3 Meter (und nicht 10 Meter) Höhe.
- Die Einhaltung an die Anforderung der Energieeinsparung ist zukünftig nachzuweisen, § 66 Absatz 1 neu.
- Die in § 70 neu eingeführten nachbarlicher Einwendungs- und Ausschlussfristen wurden einerseits zeitlich auf zwei Monate (anstatt zwei Wochen) verlängert, andererseits wird der Nachbar danach nunmehr mit allen Einwendungen ausgeschlossen.
- Die Möglichkeit des Bauherrn, weiterhin einen Planungsrechtlichen Bescheid zu beantragen, wird beibehalten, § 75 Absatz 2 neu.

Das Gesetz wurde am 28. Juni 2016 im GVBl. veröffentlicht und tritt nach Artikel 3 **am 01. Januar 2017** in Kraft.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

### Begründung (Auszug) der Abgeordnetenhausvorlage Dr. 17/2713 Stand: 09.02.2016

#### Allgemein:

Das Baurecht hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, was eine Anpassung der Bauordnung für Berlin hinsichtlich dieser Entwicklungen erforderlich macht.

Die Änderungen berücksichtigen sowohl die Erfahrungen der letzten 8 Jahre auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts, als auch die Rechtsentwicklung.

Insbesondere erfolgt

- eine weitest gehende Anpassungen an die Musterbauordnung 2012 (MBO), die auch auf die europäische Rechtsentwicklung reagiert,
- eine Annäherung bauordnungsrechtlicher Anforderungen in der Region Berlin/ Brandenburg vor dem Hintergrund einer beabsichtigten weitgehenden Annäherung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) an die MBO und
- eine Regelung und Nachsteuerung, welche die berlinspezifischen Belange berücksichtigt.

Die Änderung und Überarbeitung der Bauordnung für Berlin führt aber nicht zu einer strukturellen Neuausrichtung. Dies ist auch nicht erforderlich, denn die Bauordnung für Berlin 2005 hat sich in ihrer Struktur grundsätzlich bewährt.

Mit Inkrafttreten der geänderten Bauordnung müssen gleichzeitig auch mehrere Verordnungen angepasst, ergänzt oder geändert werden. Um dies zu gewährleisten, tritt das Gesetz erst 6 Monate nach Verkündung im GVBl (Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin) in Kraft.

#### Einzelbegründung:

##### Neunummerierung der Paragraphen:

Die Nummerierung der Paragraphen der Bauordnung für Berlin wird weitestgehend an die Musterbauordnung und an die Brandenburgische Bauordnung (im gegenseitigen Anpassungsprozess des Bauordnungsrechts) angepasst.

Daraus ergeben sich auch zahlreiche Änderungen sowohl in der Nummerierung, als auch in den Verweisen innerhalb der einzelnen Paragraphen. Diese werden nachfolgend im Einzelnen nicht mehr alle genannt, insbesondere wenn innerhalb der Paragraphen keine weitere inhaltliche Änderung erfolgt ist.

##### § 1 BauO Bln<sup>1</sup> Anwendungsbereich

In § 1 Absatz 2 wird in den Nummern 3 und 4 in Anlehnung an die Formulierung in der nordrheinwestfälische Bauordnung klargestellt, dass nicht nur Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fernmelde- und Transportleitungen im engeren Sinn vom Anwendungsbereich der Bauordnung ausgenommen sind, sondern auch ihre Masten und Unterstützungen (Nr. 3) sowie unterirdischen Anlagen und Einrichtungen (Nrn. 3 und 4). Sie sollen unabhängig davon, ob sie oberirdisch oder unterirdisch verlaufen, in ihrer Gesamtheit nicht

---

<sup>1</sup> Nachfolgend sind alle Paragraphen ohne Gesetzesnennung solche der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

dem Bauordnungsrecht unterliegen. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil sie spezialgesetzlichen Vorschriften mit grundstücksübergreifenden Regelungen unterliegen, z. B. dem Energiewirtschaftsrecht oder dem Telekommunikationsgesetz, während das Bauordnungsrecht sich in der Regel auf Anlagen auf einem einzelnen Grundstück bezieht, wie dies insbesondere im Abstandsflächenrecht zum Ausdruck kommt.

**Absatz 2** wird um die **Nummer 6** ergänzt, womit der ausdrückliche Ausschluss von Messeständen in Gebäuden aus dem Anwendungsbereich klargestellt wird. Denn anders als z. B. Messestände, die im Freien auf einem genehmigten Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden und die nach § 61 (neu) Abs. 1 Nummer 13 Buchstabe e unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sind, sind Messestände, die in Gebäuden auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände. Mangels Qualifizierung als bauliche Anlage ist der Anwendungsbereich insoweit nicht eröffnet. Auf Messeständen in Gebäuden findet somit das Bauordnungsrecht keine Anwendung, sondern es gilt das allgemeine Sicherheitsrecht. Die Sicherheitsbehörden können sich im Rahmen der Amtshilfe zwar der Fachkenntnis der zuständigen Bauaufsichtsbehörden bedienen, im Außenverhältnis bleiben sie jedoch für die von ihnen getroffenen Entscheidungen verantwortlich.

Mit der neuen **Nummer 7** werden Regale und Regalanlagen in Gebäuden, die nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben, aus dem Anwendungsbereich der Bauordnung herausgenommen.

Anders als z. B. Regale, die im Freien errichtet werden und die nach § 61 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe c unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sind, sind Regale und Regalanlagen, die in Gebäuden errichtet werden, keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände. Mangels Qualifizierung als bauliche Anlage ist der Anwendungsbereich der Bauordnung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 insoweit nicht eröffnet. Der ausdrückliche Ausschluss von Regalen und Regalanlagen in Gebäuden aus dem Anwendungsbereich durch Anfügen einer Nummer 7 an § 1 Abs. 2 dient somit lediglich der Klarstellung.

Auf Regale und Regalanlagen in Gebäuden findet somit das Bauordnungsrecht keine Anwendung. Davon unberührt bleibt die Berücksichtigung der Regale und Regalanlagen einschließlich Lagergut beim Nachweis der Standsicherheit (Bemessung der Fundamente bzw. der tragenden Bauteile, auf die die Regallasten einwirken) und des Brandschutzes (Brandlasten, Löschmöglichkeiten, Bemessung der Rettungswege).

Die Behandlung von Regalen im Freien als bauliche Anlagen sowie von Regallagern mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m als Sonderbau nach § 2 Abs. 4 Nr. 18 bleibt hiervon unberührt. Maßgeblich für den Sonderbautatbestand nach § 2 Abs. 4 Nr. 18 ist die Art und Form der Lagerung sowie die Höhe des Lagergutes. Es kommt nicht auf das Regal selbst an. Der Tatbestand gilt auch für umhauste Lager. Nicht das Regal selbst, sondern das Lager (Gebäude) wird zum Sonderbau. Hintergrund des Sonderbautatbestandes ist die Gewährleistung wirksamer Löscharbeiten.

Im Freien errichtete Regale und Regale, die Teil der Gebäudekonstruktion sind oder Erschließungsfunktion haben, sind – wie bisher – bauliche Anlagen oder Bestandteile hiervon. Erschließungsfunktion haben Regale, wenn sie Teil der Rettungswege der baulichen Anlage sind. Dies ist dann der Fall, wenn sich Aufenthaltsflächen oder -räume auf den Regalen befinden oder über die Regale zu erreichen sind.

### § 2 Begriffe

In § 2 Absatz 1 Nummer 6 wird durch die Ergänzung klargestellt, dass auch Abstellplätze für Fahrräder bauliche Anlagen sind.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

In **Absatz 3** werden die Definitionen an die Musterbauordnung angepasst. Deshalb wird **Satz 3** aufgehoben. Der allgemeine Begriff der „Nutzungseinheit“ wird zukünftig auf außergesetzlicher Ebene differenziert beschrieben.

Im Übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Anpassung an die Musterbauordnung.

In **Absatz 4** werden einzelne Sonderbautatbestände geändert bzw. ergänzt:

In **Nummer 3** werden nunmehr die Garagen ausgenommen. Die an Garagen zu stellenden Anforderungen werden zukünftig gesondert in einer zu erlassenden Verordnung über den Bau von Garagen auf der Grundlage der Muster-Garagenverordnung der Bauministerkonferenz geregelt (siehe auch Nr. 38 c).

Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass der zukünftigen Verordnung ergibt sich aus § 86 (neu) Absatz 1 Nummer 3.

In **Nummer 7** wird der Tatbestand der Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen enger gefasst, weil die Abgrenzung zwischen „Veranstaltungen im Freien“ und „Versammlungsstätten im Freien“ zu Schwierigkeiten geführt hat. Eine Änderung des Anwendungsbereichs der Bauordnung für Berlin ist damit nicht verbunden. Typische Versammlungsstätten im Freien sind Freilichttheater, Anlagen für den Rennsport oder Reitbahnen sowie Sportstadien – also ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen mit tribünenartiger Anordnung der Besucherbereiche. Das Vorhandensein von Szenenflächen und Tribünen und deren Verkoppelung mit dem dauerhaften Nutzungszweck der Anlage sind Voraussetzungen, um unter die Regelung zu fallen; temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen werden nicht erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen (und Bühnen) aufgestellt, handelt es sich in der Regel um Fliegende Bauten; die Genehmigung Fliegender Bauten regelt § 76 (neu).

Eine Versammlungsstätte im Freien entsteht somit nur, wenn sie als bauliche Anlage Szenenflächen und Tribünen aufweist und für eine dauerhafte Nutzung genehmigt und errichtet wird. Nur für diese Versammlungsstätten gelten die betrieblichen Vorschriften der Betriebsverordnung, mithin die Verpflichtung nach einem Sicherheitskonzept, das bei Versammlungsstätten mit mehr als 5.000 Besucherplätzen aufzustellen ist. Veranstaltungen auf öffentlichen oder privaten Flächen wie Weihnachtsmärkte, Straßen- oder Volksfeste, Sport- und Werbeveranstaltungen machen diesen Ort nicht zu einer „Versammlungsstätte im Freien“, auch wenn der Veranstaltungsbereich durch Bauzäune abgeschränkt ist. Erst wenn die Nutzung dieser Flächen dauerhaft wiederkehrend für die Durchführung von Veranstaltungen vor mehr als 1.000 Besuchern bestimmt ist und der Besucherbereich dabei baulich so ausgebildet und abgegrenzt ist, dass sich die Frage nach Anordnung und Breite der für die Besucher erforderlichen Wege und Ausgänge stellt, liegt eine „Versammlungsstätte im Freien“ im bauordnungsrechtlichen Sinne vor, die nach der neugefassten Definition den Sonderbautatbestand erfüllt.

In **Nummer 8** wird durch die Änderung klargestellt, dass sich die Tatbestandsvoraussetzung von 40 Gastplätzen auf Plätze im Gebäude bezieht. Durch die Aufnahme von Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 1.000 Sitzplätzen im Freien sind auch große Biergärten als Sonderbau zu qualifizieren, sodass die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit hat, nach § 51 (neu) besondere Anforderungen – z. B. auch im Hinblick auf eine angemessene Anzahl von Toiletten – zu stellen. Die Schwelle von 1.000 Sitzplätzen lehnt sich an den Grenzwert für Versammlungsstätten im Freien nach § 2 Absatz 4 Nummer 7 Buchstabe b an.

Neben den Spielhallen werden nun in **Nummer 8** auch die **Wettbüros** mit jeweils mehr als 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche in den Katalog der Sonderbauten aufgenommen.

Da Wettbüros keine Spielhallen sind, ist eine Differenzierung und Nennung im Gesetz erforderlich. In Spielhallen wird das Glücksspiel überwiegend an Automaten vollzogen.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

In einem Wettbüro wird zwischen einem Wettunternehmen und interessierter Kundschaft auf den Ausgang eines bestimmten (Sport-)Ereignisses zu festen Gewinnquoten gewettet. Neben dem Counter, der Kasse an dem die Wettannahme erfolgt, besteht ein Wettbüro aus Aufenthaltsräumen in denen der Wettkunde die Ereignisse mit verfolgen kann. In den Wettbüros sind meist Fernseher bzw. Bildschirme auf denen die Sportereignisse übertragen und Live-Ticker der Veranstaltungen angeboten werden.

Bei Wettbüros steht die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund, im Gegensatz zu einem Ladengeschäft, wie z. B. einer Toto- und Lottoannahmestelle. Im Unterschied zur Lottoannahme bedarf das Wetten der ständigen elektronischen Information der Kundschaft, wozu immer ein Bildschirm erforderlich ist, der den notwendigen Aufenthalt der Wettkundschaft belegt.

Ebenfalls wie Spielhallen gelten diese mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche als Sonderbauten. Die Brutto-Grundfläche umfasst dabei die gesamte Fläche, also auch die Bereiche, in denen nicht unmittelbar der Spiel- bzw. Wettbetrieb erfolgt, wie Toiletten oder Vorräume.

Aufgrund der Größe und der Anzahl der zu erwartenden Besucher besteht die Möglichkeit einer größeren Gefährdung, was die Aufnahme in den Katalog der Sonderbauten rechtfertigt.

Nach der **Nummer 9 neu** haben bestimmte Gebäude oder Nutzungseinheiten Sonderbaueigenschaft, wenn sie dem Zweck dienen, dass in ihnen Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gepflegt oder betreut werden. Sonderbauten und Sonderbaunutzungen im Sinne der Nummer 9 sind z.B. vollstationäre Langzeitpflege- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen, stationäre Hospize, teilstationäre Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Pflege-Wohngemeinschaften, stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderung und Wohnungen für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung. Der Begriff „Heime“, der in der Aufzählung der Nummer 9 a. F. noch enthalten war, wird in Nummer 9 durch den Begriff „Nutzungseinheit“ ersetzt, weil die Sonderbauregelung unabhängig von der Organisationsform der Nutzungseinheit gelten soll. Im Übrigen wird der Heimbegriff mit Fürsorge und Abhängigkeit assoziiert und als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Daher wird er auch bei den Nachfolgeregelungen der meisten Länder zum Heimrecht nicht mehr verwendet.

Die Sonderbaueigenschaft hat verfahrenssteuernde Wirkung. Sie bewirkt, dass für die Errichtung dieser Nutzungseinheiten die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 (neu) notwendig ist. Gleiches gilt für eine entsprechende Umnutzung im Gebäudebestand. Dabei ist ein Brandschutznachweis zu erstellen, der nach § 66 (neu) Absatz 3 Satz 2 bauaufsichtlich geprüft sein muss. Die nach § 51 (neu) Absatz 1 Satz 3 Nummer 6 und 7 zu stellenden Anforderungen an den Brandschutz von Nutzungseinheiten nach Nummer 9 können über Richtlinien und Verordnungen konkretisiert werden. Für Nutzungseinheiten mit Pflege- und Betreuungsbedarf soll über eine ermessenssteuernde Richtlinie ein angemessenes Brandschutzniveau definiert werden, das auch den Zielen eines selbstbestimmten Wohnens Rechnung trägt.

Bei Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung handelt es sich um solche, die von vornherein nur einer solchen Nutzung gewidmet werden und in die Menschen nur deshalb einziehen, um dort gepflegt oder betreut zu werden. Somit wird z. B. eine Wohnung, in der aufgrund eines Unfalls pflegebedürftig gewordene Ehepartner weiter leben, nicht zum Sonderbau. Derartige Nutzungseinheiten fallen nicht in den Anwendungsbereich von Nummer 9 und werden nicht in die Regelungen der Buchstaben a und b und demzufolge auch nicht in die Additionsregelung des Buchstaben c einbezogen.

Die Tatbestandsmerkmale Pflege oder Betreuung weisen darauf hin, dass die Personen auf Pflege- oder Betreuungsleistungen angewiesen sind. Pflege oder Betreuung im Sinne von Nummer 9 liegen jedoch nicht vor, wenn lediglich geringfügige allgemeine

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Betreuungsleistungen (Serviceleistungen) in Anspruch genommen oder zur Verfügung gestellt bzw. vorgehalten werden. Als geringfügige Serviceleistungen kommen beispielsweise hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- und Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen oder die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen in Betracht. Auch derartige Nutzungseinheiten unterliegen nicht dem Anwendungsbereich von Nummer 9.

Die Beschränkung auf Personen, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, bewirkt, dass z. B. Nutzungseinheiten für schwer erziehbare Jugendliche, Drogenabhängige oder für Wohngemeinschaften für Menschen mit seelischen Behinderungen nicht als Sonderbauten eingestuft werden.

Nach **Buchstabe a** werden Nutzungseinheiten ab neun Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung zu Sonderbauten, weil ab dieser Personenzahl ein Gefahrenpotential besteht, welches im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 (neu) einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden muss. Hierzu gehört insbesondere die Prüfung des erforderlichen Brandschutznachweises nach § 66 (neu) Absatz 3 Satz 2. Bei Nutzungseinheiten mit bis zu acht Personen liegt kein Sonderbau vor. Bei der Aufnahme einer solchen Nutzung in bestehenden Wohnungen ist auch keine Nutzungsänderung anzunehmen. Im Gegensatz zur Musterbauordnung, wo bereits Nutzungseinheiten ab sieben Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung zu Sonderbauten werden, greift in Berlin die Sonderbaueigenschaft erst ab neun Personen. Denn anders als in einem Flächenstaat mit freiwilligen Feuerwehren, ist die Berufsfeuerwehr einer Großstadt wie Berlin besser ausgerüstet und hat kürzere Wege zum Einsatzort. Ein Sonderbau entsteht auch nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert (mehr als acht Personen) überschreiten. Dadurch soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Abgrenzung der Nutzungseinheit von ihrer baulichen Unabhängigkeit bestimmt ist, nicht durch ihre Organisationsform. Das bedeutet beispielsweise, dass zwei baulich nicht unmittelbar verbundene Wohnungen mit jeweils acht Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung auch im Fall ihrer organisatorischen oder konzeptionellen Zusammengehörigkeit grundsätzlich zwei Nutzungseinheiten mit je acht Personen bleiben. Die Sonderbauschwelle wird in diesem Fall nicht überschritten.

Nach **Buchstabe b** ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn Einrichtungen oder Wohnungen über den allgemeinen Zweck der Pflege oder Betreuung hinaus von Anfang an darauf ausgerichtet sind dem besonderen Zweck zu dienen, Personen mit Intensivpflegebedarf aufzunehmen, z. B. Menschen mit apallischem Syndrom („Wachkoma“) oder mit Langzeitbeatmungsbedarf.

Nach **Buchstabe c** ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn mehr als 16 Personen, die in Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen leben, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, einen gemeinsamen Rettungsweg haben. Hierbei sind nur die Personen anzurechnen, die gepflegt oder betreut werden. So sind insbesondere Pflegerinnen und Pfleger sowie Betreuerinnen und Betreuer nicht hinzuzurechnen. Sinn dieser Regelung ist, dass die Zahl der Personen, die sich im Gefahrenfall nicht selbst retten können, sondern auch auf die Hilfe der Einsatzkräfte der Feuerwehr angewiesen sind, begrenzt wird, soweit nicht im Baugenehmigungsverfahren die Genehmigungsfähigkeit der Nutzung festgestellt wird. Auch hier ist ein gegenüber der Musterbauordnung, die bereits ab 13 Personen die Sonderbaueigenschaft ansetzt, ein erhöhter Schwellenwert aus den zu Buchstabe a genannten Gründen gerechtfertigt.

Der Sonderbautatbestand liegt bereits vor, wenn die Kriterien eines der Buchstaben a, b oder c erfüllt ist.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Durch **Nummer 10** werden Krankenhäuser eine eigene Sonderbau-Kategorie.

Durch **Nummer 11** werden sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen eine eigene Sonderbau-Kategorie; z.B. Unterkünfte für Asylbewerber und Obdachlose. Das Abstellen auf die Pflege entfällt an dieser Stelle, da Sonderbauten, die der Pflege oder Betreuung dienen, künftig abschließend durch Nummer 9 erfasst werden. In Nummer 11 werden Wohnheime neu aufgenommen. Ihre Einstufung als Sonderbauten ist erforderlich, weil die dort den Nutzern jeweils zur Eigennutzung zugewiesenen Räume vielfach nicht so voneinander abgetrennt sind, wie dies den an Nutzungseinheiten zu stellenden Anforderungen entspricht. Deshalb ist die durch die Einstufung als Sonderbau sichergestellte Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere an den Brandschutz, geboten.

Durch die in **Nummer 12** angefügte Ausnahme wird klargestellt, dass Tageseinrichtungen mit bis zu 10 Kindern einschließlich der Tagespflege mit bis zu 10 Kindern, keine Sonderbauten sind. Tageseinrichtungen einschließlich der Tagespflege werden ab 11 Kindern zu Sonderbauten, weil erst ab dieser Kinderanzahl ein erhöhtes Gefahrenpotential besteht, welches im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 (neu) einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden muss und für das insbesondere auch hinsichtlich des Brandschutzes das Vier-Augen-Prinzip gilt § 67 (neu) Absatz 3 Satz 2.

Der Begriff „Tageseinrichtungen für ...behinderte Menschen“ der alten Fassung wird redaktionell auf „Tageseinrichtungen für ...Menschen mit Behinderung“ umgestellt. Da in Nummer 9 Tageseinrichtungen zum Zwecke der Pflege und Betreuung erfasst sind, verbleiben im Anwendungsbereich der Nummer 12 Tageseinrichtungen wie z. B. Werkstätten für Menschen mit Behinderung, bei denen eben nicht die Pflege oder Betreuung im Vordergrund steht. Die Sonderbaueigenschaft ermöglicht es hier insbesondere Anforderungen an die barrierefreie Nutzbarkeit auch der Rettungswege zu stellen, weil hier von einer gegenüber dem Bevölkerungsdurchschnitt überdurchschnittlichen Anzahl von Rollstuhlfahrern auszugehen ist, die sich im Gefahrenfall selbständig in Sicherheit bringen.

**Absatz 9 (neu)** ist identisch mit Absatz 12 a. F. und enthält die Definition der Barrierefreiheit. Die Reihenfolge der Musterbauordnung wird nun entsprechend eingehalten.

### § 3 Allgemeine Anforderungen

Die bauaufsichtliche Generalklausel des **§ 3 Absatz 1** über allgemeine Anforderungen an Anlagen wird neu gefasst und inhaltlich ergänzt.

Die inhaltlich nicht veränderten allgemeinen Anforderungen an die öffentliche Sicherheit und Ordnung werden in **Nummer 1** geregelt.

Die neue Regelung der **Nummer 2** hat programmatischen Charakter und macht deutlich, dass neben den bauordnungsrechtlichen Sicherheitsaspekten der Nummer 1 Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit der Anlagen für alle Menschen in dem durch die Bauordnung vorgegebenen und konkretisierten Umfang gewährleistet sein muss. Dieser zusätzliche Funktionsaspekt appelliert an Entwurfsverfasser und Baugenehmigungsbehörden, die Benutzbarkeit von Anlagen stärker in den Fokus der Betrachtung bzw. Beurteilung zu nehmen.

**§ 3 Absatz 3** wird um einen **Satz 4** ergänzt. Durch Satz 4 werden, abweichend von Satz 3, Abweichungsentscheidungen zu Technischen Baubestimmungen, die das barrierefreie Bauen betreffen, dem bauaufsichtlichen Entscheidungsregime unterworfen. Zukünftig gibt es damit formelle Abweichungsentscheidungen durch die Bauaufsichtsbehörde. Beabsichtigt z.B. ein Entwurfsverfasser von den in der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) bekanntgemachten Normen des barrierefreien Bauens ( DIN

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

18040-1, DIN 18040-2) abzuweichen, bedarf es künftig dieser formellen bauaufsichtlichen Abweichungsentscheidungen nach § 67 neu.

### § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

Mit den neuen **Sätzen 2 und 3** in **Absatz 2** wird das nachträgliche Aufbringen von Außenwand- und Dachdämmungen bei bestehenden Gebäuden dahingehend vereinfacht, dass eine Überbauung des Nachbargrundstücks an der Grundstücksgrenze durch die Dämmmaßnahmen zulässig ist und dies somit keiner Baulasteintragung bedarf.

### § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

In **§ 5 Absatz 1 Satz 3** wird die Festlegung an die Musterbauordnung angepasst. Durch die Streichung wird verdeutlicht, dass nur bei Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen für die Personenrettung Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich sind, nicht aber wenn tragbare Leitern zum Einsatz kommen, um Fenster oder Stellen mit einer Brüstung von maximal 8 m Höhe zu erreichen. Die Ausführung der für Hubrettungsfahrzeuge erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen bestimmt sich dann nach der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, die als Technische Baubestimmung zu beachten ist.

### § 6 Abstandsflächen, Abstände

Die Änderungen im Abstandsflächenrecht betreffen im Wesentlichen

- Erleichterungen bei der Ermittlung der Abstandsflächen der Dächer (Absatz 4),
- den Wegfall seitlicher Abstandsflächen bei bestimmten Vorbauten (Absatz 6),
- Erleichterungen für Maßnahmen der Energieeinsparung (Absatz 7),
- Erleichterungen, die den nachträglichen Anbau von Aufzügen und Treppenräumen im Gebäudebestand ermöglichen, damit Nachverdichtungspotenziale erschlossen werden und dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden kann (Absatz 9),
- Erleichterungen für Veränderungen im Gebäudebestand (Absatz 10),
- die Ermöglichung schutzzielorientierter Abweichungen als Reaktion auf die Rechtsprechung (Absatz 11).

#### Im Einzelnen:

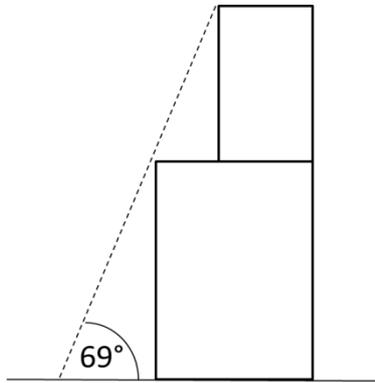
In **Absatz 1** muss wegen der Bemessungsregel in Absatz 4 das Abstandsflächenerfordernis auch auf Dächer ausgedehnt werden, die in der alten Fassung des Abstandsflächenrechts ganz oder teilweise der Außenwand zugerechnet wurden.

In **Absatz 4** ist die Bemessungsregel für Abstandsflächen neu gefasst worden. Ziel der Neuregelung ist, die Bemessung der Abstandsflächen von Dächern zu vereinfachen. Dies geschieht in Annäherung an Brandenburgisches Abstandsflächenrecht. Nach Absatz 4 alte Fassung wurde die Tiefe der Abstandsfläche für Dächer und Wände nach der Wandhöhe bemessen; die Höhe eines Daches wurde, abhängig von dessen Neigungswinkel, der Wandhöhe voll oder anteilmäßig hinzugerechnet. **Absatz 4 neu** bewirkt, dass die Höhe der Punkte der Dachhaut über der Geländeoberfläche eine eigene Bemessungsregel erhalten, die von der Wandhöhe unabhängig ist. Ausgangsüberlegung für die neue Regelung ist, dass der obere Abschluss der Wand eines Staffelgeschosses den gleichen Schatten wirft, wie ein

### Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

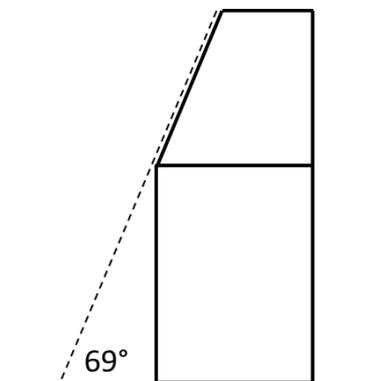
entsprechender Firstverlauf eines Daches. Es gibt also keinen Grund, das Dach abstandsflächenrechtlich gegenüber dem Staffelgeschoss schlechter zu stellen, wie es im geltenden Recht der Fall ist.

Schattenwurf (gestrichelte Linie) eines Staffelgeschosses:



Hinweis: Der in der Zeichnung dargestellte Winkel von  $69^\circ$  ergibt die in Absatz 5 geforderte Tiefe der Abstandsfläche von  $0,4 H$ .

Schattenwurf eines Daches:



**Satz 1** regelt nunmehr, dass sich die Abstandsfläche nach der Höhe  $H$  bemisst und nicht mehr ausschließlich nach der Wandhöhe, wie es Satz 1 alte Fassung vorsah.

In **Satz 2** wird die Ermittlung der Höhe  $H$  für verschiedene Gebäudeteile beschrieben. Gemessen wird von oben nach unten bis zur Geländeoberfläche. Unabhängig vom Geländeverlauf, der horizontal oder geneigt sein kann, ist hier durch das Wort „lotrecht“ klargestellt, dass das Höhenmaß einem Lot und damit der Schwerkraft folgt und nicht einer Linie, die rechtwinklig zur Geländeoberfläche liegt. Die oberen Messpunkte sind in den Buchstaben **a** und **b** beschrieben.

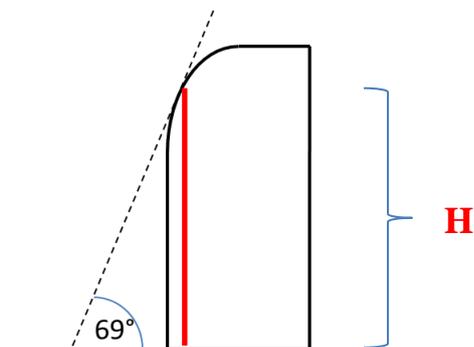
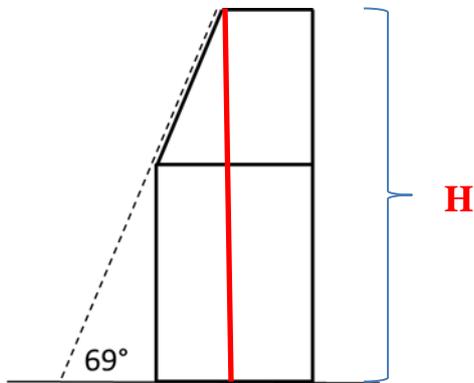
**Zu Buchstabe a:** Bei Wänden sind für die Ermittlung der Höhe  $H$  alle Punkte des oberen Abschlusses der Wand relevant. Da diese Bezugspunkte lotrecht bis zur Geländeoberfläche gemessen werden, ist nun klargestellt, dass bei gegenüber der Geländeoberfläche geneigten Wänden, der obere Abschluss der Wand gegenüber den Durchdringungspunkten der Wand

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

mit der Geländeoberfläche, vor- oder zurückversetzt liegen kann. Geneigte und/oder gebogene Wände können mehrere obere Abschlüsse haben, die abstandsflächenrelevant sind. Bei gegenüber der Horizontalen nach außen gebogenen Wänden (z. B. Tonnenkonstruktionen) ergibt sich die Höhe eines oberen Wandabschlusspunktes, wenn von der Geländeoberfläche aus, in einem Winkel von  $69^\circ$  (dieser erzeugt eine Tiefe der Abstandsfläche von  $0,4 H$ ) eine Tangente an die gewölbte Wand angelegt wird.

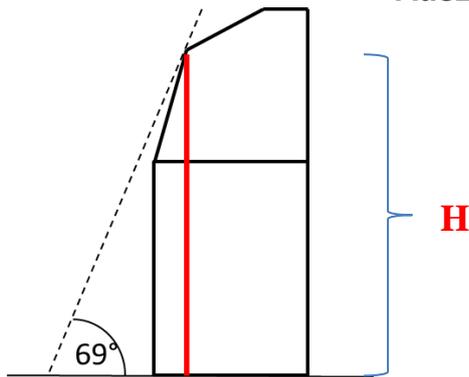
**Zu Buchstabe b:** Jeder Punkt der Dachhaut verursacht Abstandsflächen (vgl. Absatz 1). Dachhaut ist die oberste wasserführende Schicht (z.B. Ziegel, Metalleindeckung). Für  $H$  Maßgebend ist der jeweilige oberste Punkt der Dachhaut. Zur Messung gilt das zu Buchstabe a gesagte. Die Regelung bewirkt eine Vereinfachung des Abstandsflächenrechts, erzeugt eine kürzere Abstandsfläche zur Traufseite eines Gebäudes und beseitigt die Benachteiligung der abstandsflächenrechtlichen Dachbemessung gegenüber der Bemessung der Staffelgeschosse. Im Bereich der Blockrandbebauung wird es weniger Fälle geben, bei denen in unzulässiger Weise die Abstandsfläche über die Straßenmitte fällt, weil nicht mehr, wie in der bisherigen Regelung, die Höhe des Daches ganz oder zum Teil der Wandhöhe in der Ebene der Außenwand hinzugerechnet wird.

**Satz 3** bestimmt, von wo und in welche Richtung gemessen wird. Ausgangspunkt für das Antragen der Tiefe der Abstandsfläche ist der Punkt der Geländeoberfläche, an dem  $H$  ermittelt wird. Dies ist der Punkt, in dem die Linie, die dem lotrechten Maß nach Satz 2 folgt, die Geländeoberfläche schneidet. Da die Abstandsfläche senkrecht zur Wand gemessen wird, ist auch deren Richtung bestimmt. Dies gilt auch für die Höhenpunkte der Dachhaut nach Satz 1 Buchstabe b, denn jede Dachfläche kann Außenwänden zugeordnet werden. Bei Nur-Dach-Häusern wird die Abstandsfläche senkrecht und horizontal zur Schnittlinie der Dachhaut mit der Geländeoberfläche gemessen.

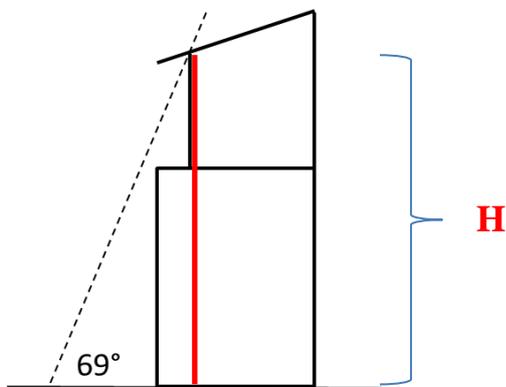


**H** ergibt sich aus dem Lot jedes Punktes der Gebäudeoberfläche über der Geländeoberfläche

### Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung



Die Abstandsflächen von Wänden, die gegenüber der Außenwand zurückgesetzt sind (zurückgestaffelte Geschosse), werden nach Satz 1 bemessen.



Durch Änderung des Begriffs „Wohngebäude“ in „Gebäude“ in **Absatz 5 Satz 3** wird die pauschale Abstandsfläche in den Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen nun auch auf andere als Wohnnutzungen ausgedehnt. So führt z. B. die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Arztpraxis nicht zu einer neuen Abstandsflächenbetrachtung.

Die Regelung korrespondiert auch mit Absatz 9 Satz 1 Nummer 2.

Beeinträchtigende Nutzungen werden über das Rücksichtnahmegebot verhindert.

**Absatz 5 Satz 4** entspricht inhaltlich Absatz 8 alte Fassung. Die Änderung erfolgt in Anlehnung an die Musterbauordnung.

**Absatz 6** regelt Fälle, bei denen die Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibt. Mit den Änderungen wird eine Anpassung an die Musterbauordnung vorgenommen. Der Wegfall des Satzes 2 alter Fassung bewirkt, dass die vor die Außenwand vortretenden Bauteile nach Nummer 1, wie Gesimse und Dachüberstände, keine Mindestabstände zur Nachbargrenze einhalten müssen. Bei Gesimsen besteht mangels grenznaher Anwendungsfälle kein Regelungsbedarf. Bei Dachüberständen besteht kein Regelungsbedarf, weil das Brandwiderstandsfähigkeitsanforderung (unter 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze) grundstücksnahen Dachüberständen entgegensteht.

Vorbauten nach Nummer 2 bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, weil sie sich der abstandsflächenrelevanten Fassade unterordnen; Kriterien hierfür liefern die Buchstaben a, b und c. Der Mindestabstand der Vorbauten zur gegenüberliegenden Nachbargrenze, der früher in Satz 2 geregelt wurde und nun in **Buchstabe c** geregelt ist, wird von 3 m auf 2 m reduziert. Dadurch werden in der offenen Bauweise z. B. seitliche Hauseingangstreppen ohne Erteilung einer Abweichung ermöglicht.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Den in Nummer 3 alte Fassung geregelten abstandsflächenrechtlich privilegierten Maßnahmen der Energieeinsparung ist nun Absatz 7 gewidmet.

**Absatz 6 Nummer 3 neu** regelt Fälle, bei denen die Abstandsflächen der Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten bei der Bemessung außer Betracht bleiben. Dachaufbauten werden gedanklich wie ein selbstständiges Gebäude betrachtet; die getrennt ermittelten Abstandsflächen werden übereinander projiziert. Das führt in der geschlossenen Bauweise dazu, dass für Dachaufbauten, die nicht an der (seitlichen) Grundstücksgrenze errichtet werden, bisher eine Abweichung nach § 67 Absatz 1 (neu) zu erteilen ist. Die Neuregelung macht dies künftig entbehrlich und führt zu einer Verfahrensvereinfachung. Sinngemäß ist diese Regelung auch auf die Seitenwände von Dacheinschnitten anzuwenden.

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien und das Erfordernis der Energieeinsparung auch im Hinblick auf die Regelungen der EnEV sieht **Absatz 7 neu**, über Absatz 6 Nr. 3 alte Fassung hinausgehend, im Gebäudebestand eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen der Wärmedämmung und von Solaranlagen vor.

Von der Formulierung „Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung“ sind nachträgliche Außenwandbekleidungen und Dach-Dämmmaßnahmen mit erfasst. Die Formulierung „Solaranlagen an bestehenden Gebäuden“ umfasst auch Solaranlagen an Dachflächen. Aufgeständerte, nicht der Dachebene folgende Solaranlagen sind jedoch nicht erfasst, weil sie insbesondere auch abstandsflächenrechtliche Probleme aufwerfen können.

Die Voraussetzungen, an welche die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gebunden ist, tragen mit dem Mindestabstand von 2,50 m den Interessen des Nachbarn ausreichend Rechnung und ermöglichen mit einer Stärke von 25 cm nach bisherigen Erkenntnissen ein optimales Dämmergebnis, da üblicherweise bei Sanierungen Dämmungen zwischen 10 und 15 cm aufgetragen werden und zur Erreichung eines Passivhausstandards i.d.R. bereits 20 cm ausreichen. Die bauordnungsrechtliche Privilegierung im Hinblick auf die Abstandsflächen korrespondiert mit § 248 BauGB.

Die Streichung der Worte „je Wand“ in **Absatz 8 Satz 1 Nummer 1** bewirkt, dass bei der Bemessung der mittleren Wandhöhe nur die zum Nachbargrundstück orientierte Wand heranzuziehen ist. Die Wandhöhe wird vom Baugrundstück aus gemessen. Ein etwaig tiefer liegendes Nachbargrundstück findet bei der Bemessung der Wandhöhe keine Berücksichtigung.

Der Begriff „Gesamtlänge“ wurde durch die Formulierung „Gebäuelänge einschließlich Dachüberstand“ klarstellend ersetzt. Auf diese Weise werden Diskussionen über die Länge wandloser Carports vermieden. Da die Gebäuelänge von 9 m einschließlich Dachüberstand je Grundstücksgrenze nicht überschritten werden darf, ist die Ansichtslänge vom Nachbargrundstück maßgeblich. Bei schräg zur Grundstücksgrenze angeordneten Garagen und Gebäuden gemäß Nr. 1 ist die Garagenlänge an der Grundstücksgrenze das Maß zwischen den in einem rechten Winkel zur Grundstücksgrenze abgetragenen Gebäudeeckpunkten. Gebäudeteile, die mehr als 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind, bleiben bei der Längenermittlung unberücksichtigt.

Absatz 8 alt wird aufgehoben. Die Regelung steht nunmehr in **Absatz 5 Satz 4 neu**.

**Absatz 9** hat rechtmäßig bestehende Gebäude zum Gegenstand, die den aktuellen Regelungen des Abstandsflächenrechts nicht entsprechen, aber Bestandsschutz genießen sowie die Neuerrichtung eines abgerissenen Gebäudes an demselben Ort innerhalb der Abmessungen des beseitigten Gebäudes. Veränderungen in oder an diesen Gebäuden führen nach geltender Rechtsprechung häufig dazu, dass die Abstandsflächenfrage für das bestehende Gebäude neu aufgeworfen werden muss, weil durch diese Veränderungen der

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Bestands-schutz aufgehoben wird. Absatz 9 beschreibt für sechs Fallkonstellationen abstandsflächen-rechtlich zulässige Maßnahmen.

Nach **Satz 1 Nummer 1** sind klarstellend Änderungen innerhalb des Gebäudes zulässig.

Nach **Satz 1 Nummer 2** sind Nutzungsänderungen im bestehenden Gebäude abstandsflächenrechtlich zulässig; die Einschränkung erfolgt aus Brandschutzgründen. Planungsrecht kann jedoch der Nutzungsänderung entgegenstehen.

**Satz 1 Nummer 3** reagiert auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27.01.2011 (OVG S 50.10), wonach Vorbauten, auch wenn sie für sich selbst die Abstandsflächen einhalten, die Abstandsflächenfrage des Gebäudes, an das sie angebaut werden, neu aufwirft.

**Satz 1 Nummer 4** ermöglicht die Realisierung nachträglich zu errichtender Dach- und Staffelgeschosse in folgenden Anwendungsfällen: Ein bestehendes Gebäude steht auf der Grundstücksgrenze oder grenznah. Wenn man diesem Gebäude eine Abstandsfläche nach aktuellem Recht zuweist, würde die Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück liegen. Die Regelung bewirkt, dass ein nachträglich zu errichtendes Dach- oder Staffelgeschoss zulässig ist, wenn seine Abstandsflächen innerhalb der Abstandsfläche des bestehenden Gebäudes liegen. In diesem Fall entsteht keine weitere Beeinträchtigung des Nachbarn. Gleiches gilt für die Überschneidung der Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäude.

**Satz 1 Nummer 5** ermöglicht die Neuerrichtung von Dachräumen oder -geschossen innerhalb der ursprünglichen Geometrie der zurückgebauten Dachräume oder -geschosse. „Innerhalb der Abmessungen“ bedeutet hierbei, dass das neue Dach auch anders oder kleiner realisiert werden darf; entscheidend ist, dass nicht über die alte Geometrie hinaus gebaut wird. Ist dies doch beabsichtigt, entstehen Abstandsflächen. Die Regelung verhindert unwirtschaftliche „Dachneubauten“, bei denen unter Beibehaltung der äußeren Hülle aufwändig die Dachkonstruktion ausgewechselt wird, um die Abstandsflächenfrage nicht neu aufzuwerfen.

**Satz 2** ermöglicht abstandsflächenrechtlich den Abriss eines Gebäudes und eine Gebäudeneuerrichtung am selben Ort innerhalb der Abmessungen des beseitigten Gebäudes. Abgesehen vom Abstandsflächenrecht ist geltendes Recht einzuhalten. So muss ggfs. einer Verpflichtung zur Herstellung eines Aufzugs innerhalb der Abmessungen des beseitigten Gebäudes nachgekommen werden. Das Planungsrecht kann einem Ersatzbau entgegenstehen.

**Satz 3** regelt, dass die Privilegierungen der Sätze 1 und 2 für die in Absatz 8 Nummer 1 genannten Gebäude, die keine eigenen Abstandsflächen haben und entweder an der Grundstücksgrenze oder in den Abstandsflächen eines Gebäudes errichtet werden durften und dürfen, nicht gilt.

**Absatz 10** erleichtert den nachträglichen Anbau von Aufzügen, Treppen und Treppenträumen im Gebäudebestand. Die Regelung reagiert auf den demografischen Wandel. Ferner werden Erleichterungen für Dachraumausbauten und Aufstockungen geschaffen, die auf zusätzliche bauliche Rettungswege angewiesen sind. Mit Absatz 10 wird auf eine Regelung zurückgegriffen, die bis zum Jahr 2006 in der Bauordnung für Berlin verankert war. Sie wurde für entbehrlich gehalten, weil man glaubte, dass z. B. Aufzüge innerhalb der Maße der Regelungen des Absatzes 6 Nr. 2 keine Abstandsflächen entstehen lassen. In der Realität hat sich herausgestellt, dass Aufzüge, die vernünftigerweise auch von Rollstuhlfahrern oder Eltern mit Kinderwagen genutzt werden sollen, größere Abmessungen

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

haben müssen. Für nachträglich angebaute Aufzüge, Treppen und Treppenräume können geringere Abstandsflächen durch Abweichungsentscheidung zugelassen werden, wenn wesentliche Beeinträchtigungen an-grenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind. Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung ist zu berücksichtigen, ob z. B. nur Sanitäräume oder Küchen betroffen sind. Zu Nachbargrenzen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

**Absatz 11** ist eine Reaktion auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19.12.2012 (OVG 2 S 44.12).

**Satz 1** bestimmt, dass Abweichungen zugelassen werden können, wenn deren Schutzziele eingehalten werden.

**Satz 2** bestimmt, dass die Erteilung einer Abweichung von Vorschriften des Abstandsflächenrechts nicht das Vorliegen einer atypischen Grundstückssituation voraussetzt.

### § 7 Teilung von Grundstücken

§ 7 wurde neu gefasst. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Angleichung des Bauordnungsrechts in der Region Berlin/ Brandenburg und zielen darauf ab, rechtswidrige Grundstücksteilungen zu vermeiden. Nach Absatz 1 Satz 1 alte Fassung durften durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. Nunmehr wird diese Anforderung auf die Einhaltung bauordnungsrechtlicher (**Satz 1**) und planungsrechtlicher (**Satz 2**) Vorschriften reduziert. Die Regelung anderer fachrechtlicher Belange bleibt dem Fachrecht überlassen, zumal deren Belange ohnehin nicht in der bauordnungsrechtlichen Prüfsphäre liegen.

Klarstellend wird in **Satz 1** neu zusätzlich das bauaufsichtliche Verfahren der Genehmigungsfreistellung aufgenommen, da der bisherige Bezug auf genehmigte Bauten zu eng gefasst war. So darf durch die Teilung eines Grundstücks auch ein der Genehmigungsfreistellung unterfallendes Vorhaben nicht gegen die einzuhaltenden Vorschriften verstoßen.

**Satz 2** greift auf eine Regelung der Brandenburgischen Bauordnung zurück. Sie vermeidet rechtswidrige Grundstücksteilungen und dient der Rechtssicherheit. So darf eine die Grundstücksteilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung nur vorgenommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde erforderliche bauordnungsrechtliche Abweichungen zugelassen oder planungsrechtliche Befreiungen erteilt hat. Zurzeit können unrechtmäßige Teilungen nur nachträglich durch repressives, personalintensives Vorgehen der Bauaufsichtsbehörden korrigiert werden.

Die Teilung eines Grundstücks ist gem. § 19 Abs. 1 BauGB die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

Steht die Teilung mit bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht im Einklang, kann präventiv ein rechtmäßiger Zustand hergestellt werden durch

- öffentlich-rechtliche Sicherung mittels einer Baulast nach § 84 (neu) unter Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde,
- Zulassung einer Abweichung nach § 67 (neu), Zulassung einer Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) oder Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB).

Bisher konnten die Vermessungsstellen nur auf die Rechtswidrigkeit der beabsichtigten Teilung hinweisen, hatten jedoch keinen Einfluss auf die Teilungserklärung beim Grundbuchamt.

## **Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin** **Auszug aus der Begründung**

Die Prüfungspflicht im Rahmen der die Grundstücksteilung vorbereitenden Liegenschaftsvermessung liegt bei den Vermessungsstellen, die darauf zu achten haben, dass die erforderlichen Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsanträge sowie Baulasten durch die Bauaufsichtsbehörde beschieden bzw. eingetragen sind

Absatz 2 a. F. wird aufgehoben, da diese Regelung im neuen Satz 2 enthalten ist.

### **§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

In **Absatz 2 Satz 1 2. Hauptsatz** erfolgt eine sprachliche Anpassung, da Abweichungen nicht erteilt, sondern zugelassen werden.

Mit den Änderungen in **Absatz 3 Satz 2 und Satz 3** erfolgt eine sprachliche Anpassung. Nunmehr wird in § 8 der einheitliche Begriff der Instandhaltung verwendet. Der Begriff der "Instandhaltung" ist als Oberbegriff zu verstehen, welcher den einzelnen Akt der "Instandsetzung" mitumfasst.

### **§ 9 Gestaltung**

In **Absatz 3 Satz 4** erfolgt eine sprachliche Anpassung, da Abweichungen nicht erteilt, sondern zugelassen werden.

### **§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten**

Es handelt sich hierbei um redaktionelle Änderungen. Aufgrund des bereits mit Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin und des Denkmalschutzgesetzes Berlin vom 8. Juli 2010 (GVBl. S. 396) aufgehobenen Absatzes 3 werden nunmehr die bisherigen Absätze 4 bis 7 zu den Absätzen 3 bis 6.

### **§ 11 Baustelle**

**Absatz 1** wird an die Musterbauordnung angepasst und Satz 2 aufgehoben. Einer Sonderregelung für Baustelleneinrichtungen bedarf es nicht, da für diese die gebäudebezogenen Anforderungen nicht gelten. Bei Baustelleneinrichtungen handelt es sich nicht um dauerhaft genutzte Gebäude mit Aufenthaltsräumen. Die betriebsbedingten Brandschutzanforderungen einer Baustelle ergeben sich aufgrund der arbeitsschutzrechtlichen Sicherheitsvorschriften der Baustellenverordnung und der Betriebssicherheitsverordnung.

### **§ 17 Bauprodukte**

**Absatz 1 Satz 1 Nummer 2** wird an die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 9. März 2011 (ABl. EG Nr. L 88 S. 5 – im Folgenden: Bauproduktenverordnung) angepasst. Die Bauproduktenverordnung ersetzt mit Artikel 65 Absatz 1 die Richtlinie 89/106/EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 40 S. 12), geändert durch Art. 4 der Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 (ABl. EG Nr. L 220 S. 1).

Die Bauproduktenverordnung gilt unmittelbar und bedarf keiner Umsetzung ins nationale Recht, sodass die einschlägigen Transformationsvorschriften damit gegenstandslos sind und

## **Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin** **Auszug aus der Begründung**

ihre in Bezugnahme in § 17 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstaben a und b a. F. seit dem 1. Juli 2013 ins Leere gehen.

**Absatz 7** wird entsprechend redaktionell der MBO angepasst. Einer Übergangsregelung bedarf es wegen des unmittelbar geltenden Artikel 66 Absatz 1 der Bauproduktenverordnung nicht.

### **§ 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

Das Schriftformerfordernis wird aufgehoben und somit der Antragstellerin oder dem Antragsteller die Möglichkeit gegeben, den Antrag für die Verlängerung der allgemeinen bauaufsichtliche Zulassung künftig elektronisch zu stellen. Die Art und Weise, wie dies zu erfolgen hat, ist Gegenstand einer zukünftigen Rechtsverordnung nach § 86 Abs. 3 neu.

### **§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

**§ 19 Absatz 2** wird um **Satz 3** ergänzt. Bislang hat die Anerkennungsbehörde der Prüfstellen für den Fall, dass diese ihre Aufgaben bei der Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse nicht ordnungsgemäß erfüllen, lediglich die Möglichkeit, der Prüfstelle ihre Anerkennung zu entziehen bzw. als milderer Mittel fachaufsichtliche Weisungen zu erteilen. Das Recht zur Ersatzvornahme, das als weiteres Instrument der Fachaufsicht in Fällen erforderlich ist, in denen sich die Prüfstelle den Weisungen widersetzt, steht ihr dagegen nicht zu. Die Ergänzung schließt diese Lücke im Instrumentarium der Fachaufsicht.

### **§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

**Satz 1 Nummer 1 und 2** werden an die neue Rechtslage angepasst.

Nach § 20 Satz 1 Nummer 1 in der bisherigen Fassung dürfen mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, dessen Anforderungen jedoch nicht erfüllen, verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Absatz 2 nachgewiesen ist. Die Bauproduktenrichtlinie ist durch Artikel 65 Absatz 1 der Bauproduktenverordnung ersetzt worden. Da diese Verordnung unmittelbar gilt, bedarf sie keiner Umsetzung ins nationale Recht; die einschlägigen Transformationsvorschriften des Bauproduktengesetzes sind damit gegenstandslos, insofern geht auch ihre in Bezugnahme in § 20 Satz 1 Nummer 1 a. F. ins Leere.

### **§ 25 Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen**

In **§ 25** werden aufgrund der Aufhebung der Bauproduktenrichtlinie durch die Bauproduktenverordnung der Absatz 2 Satz 2 und 3 und Absatz 3 a. F. aufgehoben. Ebenso wird Absatz 4 a. F. aufgehoben, der eine Übergangsregelung für Stellen nach altem Recht vorsah. Eine neue Übergangsregelung kommt nicht in Betracht, da eine solche in der Bauproduktenverordnung fehlt.

### **Änderung Überschrift „Vierter Abschnitt“**

Die bisherige **Überschrift des Vierten Abschnitts** deckt den Regelungsinhalt des § 26 nicht ab, so dass sie entsprechend ergänzt wird.

### **§ 27 Tragende Wände, Stützen**

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Die in **Absatz 3** festgelegten Anforderungen an tragende Wände und Stützen von nicht verfahrensfreien eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und von verfahrensfreien eingeschossigen Gebäuden mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> gemäß § 61 (neu) Absatz 1 Nummer 1a, die nicht im Außenbereich liegen, sind entbehrlich. Diese Mindestanforderung an das Brandverhalten der Bauteile, die mindestens normalentflammbar sein müssen, ist bereits in § 26 Absatz 1 Satz 2 formuliert. Künftig werden die Anforderungen an tragende Bauteile für sog. Kleingaragen aus der Rechtsverordnung gemäß § 86 (neu) Absatz 1 Nummer 3 ablesbar sein.

### § 28 Außenwände

In **§ 28 Absatz 2 Satz 2** wird in der erweiterten Ausnahmeregelung klargestellt, dass nicht wie bisher nur Fensterprofile, sondern Fenster und Türen gänzlich (Profile und Verglasung) von den Anforderungen des Satzes 1 nicht erfasst werden. Die Erleichterung gilt allerdings nur für (einzelne) Fenster und Türen in Außenwänden (sog. Lochfassaden), nicht aber für großflächige Verglasungen oder Glasfassaden.

Mit der Ergänzung in **Absatz 3 Satz 2** wird klargestellt, dass Solaranlagen an Außenwänden als Teil der Außenwand ebenfalls schwer entflammbar sein müssen, sofern sie mehr als zwei Geschosse überbrücken, da andernfalls das Schutzziel nach Absatz 1 (begrenzte Brandausbreitung), nicht gewährleistet wäre.

Mit der Ergänzung um den neuen **Satz 3** soll verhindert werden, dass das Schutzziel des Absatzes 1 für Außenwände durch brennende abfallende oder abtropfende Bauteile unterlaufen wird.

In **Absatz 4** wird mit dem neuen **Satz 2** eine Klarstellung und Differenzierung vorgenommen, denn Doppelfassaden werden allgemein nicht als Außenwandkonstruktion mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen angesehen. Zudem sind bei Doppelfassaden die bei einer Brandausbreitung, insbesondere der Rauchgase, verbundenen möglichen Gefahren größer einzuschätzen als bei hinterlüfteten Außenwandbekleidungen. Aus diesem Grund kann auch nur bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 auf besondere Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung verzichtet werden (siehe zu d).

**Absatz 5 2.Halbsatz** nimmt mit der dort formulierten Ausnahmeregelung Bezug auf die Regelung des Absatzes 4 Satz 2. Für Doppelfassaden wird der Verzicht auf Vorkehrungen auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 beschränkt.

**Absatz 6** wird aufgehoben. Die Festlegung von Anforderungen an Außenwände von nicht verfahrensfreien eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und von verfahrensfreien eingeschossigen Gebäuden mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> gemäß § 61 (neu) Absatz 1 Nummer 1a, die nicht im Außenbereich liegen, ist entbehrlich, da die Mindestanforderung an das Brandverhalten der Bauteile, die mindestens normalentflammbar sein müssen, bereits in § 26 Absatz 1 Satz 2 formuliert ist. Künftig ergeben sich die Anforderungen an Außenwände für sog. Kleingaragen aus der zu erlassenen Rechtsverordnung nach § 86 (neu) Absatz 1 Nummer 3.

### § 30 Brandwände

In **Absatz 3 Satz 2** wird durch die Bezugnahme auf Absatz 2 klargestellt, in welchen Fällen die Erleichterungen des Satzes 2, die sich ausschließlich an den Gebäudeklassen orientieren, gelten.

Die Erleichterung für Brandwände nach Absatz 2 Nummer 4 regelt der **neue Satz 3**; Bezugsgröße ist – unabhängig von den Gebäudeklassen – der Rauminhalt. Zur Anpassung

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

an die anderweitige Diktion wird der Begriff des „umbauten Raums“ durch den Begriff „Brutto-Rauminhalt“ ersetzt.

In **Absatz 6** handelt es sich bei der Ergänzung des 2. Halbsatzes um eine Erleichterung, die dem Umstand Rechnung trägt, dass die in Absatz 3 Satz 2 vorgesehenen Erleichterungen (Wände anstelle von Brandwänden) bei der Ausbildung der hier betroffenen Außenwände auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 Berücksichtigung finden (hochfeuerhemmende anstelle von feuerhemmenden Außenwänden).

**Absatz 7 Satz 2** wird entsprechend der Änderungen in § 28 Absatz 4 angepasst. Der neue **Satz 3** trägt der Notwendigkeit Rechnung, dass in Hinblick auf das mit § 28 Absatz 4 verfolgte Schutzziel auch gegen eine seitliche Brandausbreitung Vorkehrungen zu treffen sind. Die „Brandwand“ bildet das „klassische“ Bauteil der brandschutztechnischen Abschottung, an dem ein Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr gestoppt werden soll und sich jedenfalls nicht weiter ausbreiten darf. Da diese Funktion voraussetzt, dass auch die (äußeren) Bekleidungen der Wand (Außenwandbekleidungen) nichtbrennbar sind, hat Satz 3 lediglich eine klarstellende Bedeutung. Die Anforderung an die Oberfläche der Bekleidungen (wie Anstrich, Beschichtung oder Dünnputz) ergibt sich, wie für andere Außenwände, aus § 28 Absatz 3 Satz 1.

**Absatz 12** wird aufgehoben, da eine Aussage zu Anforderungen an Brandwände von nicht verfahrensfreien eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und von verfahrensfreien eingeschossigen Gebäuden mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> gemäß § 61 (neu) Absatz 1 Nummer 1a, die nicht im Außenbereich liegen, entbehrlich ist.

### § 31 Decken

**§ 31 Absatz 5** wird aufgehoben, da die Festlegung von Anforderungen an Decken von nicht verfahrensfreien eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und von verfahrensfreien eingeschossigen Gebäuden mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> gemäß § 61 (neu) Absatz 1 Nummer 1a, die nicht im Außenbereich liegen, entbehrlich ist. Die Mindestanforderung an das Brandverhalten der Bauteile, die mindestens normalentflammbar sein müssen, ist bereits in § 26 Absatz 1 Satz 2 formuliert. Künftig werden die Anforderungen an Decken für sog. Kleingaragen aus der Rechtsverordnung gemäß § 86 (neu) Absatz 1 Nummer 3 ablesbar sein.

### § 32 Dächer

In **§ 32** wird in **Absatz 3 Nummer 3** der Ausnahmetatbestand auf Dachflächenfenster erweitert. Er korrespondiert mit der Ausnahmeregelung für Fenster in Außenwänden gemäß § 28 Absatz 2.

Die Änderungen in **Absatz 5** dienen der Anpassung an Absatz 3. Es wird klargestellt, dass sich das Schutzziel des Satzes 1 und die Anforderung des Satzes 2 (auch) auf Dachflächenfenster erstrecken. Ferner wurde durch die Ergänzung von Solaranlagen der zunehmenden Errichtung dieser Anlagen auf Dächern Rechnung getragen.

**Absatz 8** wird entsprechend der Regelung im Land Brandenburg redaktionell angepasst. Auch wenn die Musterbauordnung eine Forderung nach Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis nicht mehr enthält, wird diese Anforderung weiterhin für sinnvoll erachtet.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

### § 33 Erster und zweiter Rettungsweg

§ 33 Absatz 3 Satz 1 wird geändert, da die Regelung des Satzes 1 a. F. in der Anwendung zu Problemen geführt hat. Es wird die Regelung der Musterbauordnung übernommen und somit das in allen Bundesländern geltende Brandschutzkonzept auch in Bezug auf diese Regelung umgesetzt.

### § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

In § 35 wird zur Vereinfachung und zur besseren Verständlichkeit der Regelungen die durchgängige Differenzierung zwischen außenliegenden und innenliegenden Treppenräumen aufgegeben.

In Absatz 3 wird in Hinblick auf die Aufgabe dieser Differenzierung, das Erfordernis der Lage von notwendigen Treppenräumen an einer Außenwand gestrichen. Satz 2 a. F. wird aus dem gleichen Grund aufgehoben; der Sachverhalt wird in Absatz 8 behandelt.

Auch in Absatz 7 Satz 2 wird in Hinblick auf die Aufgabe dieser Differenzierung hinsichtlich des Erfordernisses des Vorhandenseins einer Sicherheitsbeleuchtung ab einer bestimmten Gebäudehöhe auf notwendige Treppenräume ohne Fenster im Sinne des Absatzes 8 Satz 2 Nummer 1 abgestellt.

Absatz 8 wird unter Berücksichtigung des Absatzes 3 Satz 2, der entfallen ist, neu gefasst. Satz 1 enthält die Grundanforderung.

Satz 2 unterscheidet zwischen Treppenräumen mit und ohne Fenster. Die Fenster dienen der Belüftung und Belichtung sowie der Rauchableitung und – in Verbindung mit der geöffneten Haustür – als Nachströmöffnung für die Zuluft.

Zur Erfüllung der Grundanforderung sind nach Satz 3 in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse und der Beschaffenheit des Treppenraums zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Diese können bei Treppenräumen ohne Fenster z. B. darin bestehen, dass der Raucheintritt aus anschließenden Nutzungseinheiten begrenzt (Anordnung notwendiger Flure/Vorräume, qualifizierte Abschlüsse) und die Zuluft Zufuhr verstärkt wird (ggf. maschinelle Spülluft).

Satz 4 bestimmt die Mindestgröße der Öffnungen für die Rauchableitung und regelt die Bedienung der Abschlüsse dieser Öffnungen.

### § 36 Notwendige Flure, offene Gänge

Die Änderung der Reihenfolge in § 36 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 dient der Klarstellung, dass sich die Größenbegrenzung von 200 m<sup>2</sup> nur auf die Nutzungseinheiten und nicht auch auf Wohnungen bezieht.

Nummer 4 wird sprachlich korrigiert und neu untergliedert. Die genannten Anforderungen werden dadurch besser lesbar und somit verständlicher. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

### § 39 Aufzüge

§ 39 Absatz 3 wird um einen neuen Satz 2 ergänzt, der der Erfahrung Rechnung trägt, dass aus Gründen der Energieeinsparung vermehrt die Öffnungen zur Rauchableitung mit Verschlüssen versehen werden sollen, die im Brandfall selbsttätig öffnen müssen. Als eine geeignete Stelle für die Bedienung des Abschlusses (Handauslösung) kommt der Bereich vor der Fahrstachttür des Erdgeschosses (Zugangsebene des Gebäudes) in Betracht. Als Folgeänderung wird der bisherige Satz 2 zum neuen Satz 3.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

In **§ 39 Absatz 4** werden die **Sätze 2 und 3** eingefügt, die die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen nach Satz 1 präzisieren und an die alte Regelung des § 39 Absatz 4 Satz 4 anknüpfen.

Satz 4, alte Fassung, bezog das oberste Geschoss aus der Anrechnung der oberirdischen Geschosse aus, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert. **Satz 2 neu** ersetzt das Kriterium des Nutzungserfordernisses nach Satz 4, alte Fassung, durch das Kriterium der Aufenthaltsraumqualität. **Satz 2 neu** bestimmt, dass auf die die Aufzugspflicht auslösenden fünf oberirdischen Geschosse nach Satz 1, das oberste Geschoss nur angerechnet wird, wenn es Aufenthaltsräume enthält oder in ihm Aufenthaltsräume möglich sind; Anforderungen an Aufenthaltsräume regelt § 47. Soweit das oberste Geschoss keinen Aufenthaltsraum hat, aber auf einen Aufzug angewiesen ist, wird dessen Realisierung dem Markt überlassen.

Mit **Satz 3 neu** wird die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen nach Satz 1 bei bestehenden Gebäuden ausgeschlossen, wenn ein oberstes Geschoss nachträglich errichtet oder ausgebaut wird. Satz 4, alte Fassung, schloss nur den Ausbau bestehender oberster Geschosse aus der Aufzugspflicht (wenn sie vom Grunde her besteht) aus. Nunmehr darf auch ein oberstes Geschoss bei bestehenden Gebäuden nachträglich ohne die Herstellung eines Aufzuges neu errichtet werden. Die Regelung soll kostengünstige Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeschossiger Aufstockungen fördern; bei der Formulierung „ein oberstes Geschoss“ ist „ein“ als Zahlwort zu verstehen. Ferner werden Abweichungsentscheidungen nach § 67 entbehrlich, was entbürokratisierend wirkt.

In **Satz 6 neu** ist die Umstellung des Begriffs „Behinderte im Rollstuhl“ auf den Begriff „Rollstuhlnutzer“ rein redaktioneller Art gemäß den Begriffen der Normenreihe DIN 18040.

In **§ 39 Absatz 5 Satz 3** ist das Maß für die Bewegungsfläche entfallen und wird durch die allgemeine Formulierung „ausreichende Bewegungsfläche“ ersetzt, weil in der Technischen Baubestimmungen DIN 18040-1 und DIN 18040-2 jeweils unter Punkt 4.3.5 der Begriff „ausreichend“ differenziert konkretisiert wird.

### § 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

**§ 40 Absatz 1** wird an die Regelungen für Lüftungsleitungen gemäß § 41 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. Absatz 5 angepasst, da es keinen sachlichen Grund für die unterschiedliche Behandlung gibt.

In **Absatz 2** wird der Verweis auf den Raum zwischen einem Treppenraum und dem Ausgang ins Freie nach § 35 Absatz 3 Satz 2 berichtigt. Es handelt sich dabei um eine Folgeänderung.

### § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

Die Einführung der Pflichttoiletten in **Absatz 2 neu** für die Kundschaft für Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen zusammen mehr als 300 Quadratmeter haben, folgt dem demographischen Wandel. Dieser geht davon aus, dass der Anteil der älteren Bevölkerung steigen wird. Insbesondere dieser Bevölkerungsgruppe wird nun in Verkaufsstätten von insgesamt mehr als 300 Quadratmeter Verkaufsfläche genüge getan, indem dort ein barrierefreier Toilettenraum mit mindestens einer Toilette vorhanden sein muss.

Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist § 2 Absatz 4 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 3 neu maßgeblich. Nur der Halbsatz 2 des Satz 3 neu findet keine

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Anwendung, da dieser eine Verweisung auf Satz 1 des § 2 Absatz 3 beinhaltet, so dass die dort vorgenommene Modifikation der Brutto-Grundfläche auf die Gebäudeklassifizierung beschränkt bleibt.

Für den Begriff der Verkaufsstätte ist § 2 Absatz 4 Nummer 4 maßgeblich. Danach ist die Verkaufsstätte der Oberbegriff, unter welchen einerseits Verkaufsräume und andererseits Ladenstraßen fallen. An Letzteren befinden sich ebenfalls Verkaufsräume, während die Ladenstraße selbst nicht als Verkaufsraum gilt, wie sich aus § 8 Absatz 2 der Betriebsverordnung ergibt.

Die Größenangabe „mit mehr als 300 Quadratmeter Brutto-Grundfläche“ bezieht sich also auf den Teil der Verkaufsstätte, der sowohl die Verkaufsräume, als auch auf den Teil, der die Ladenstraßen beinhaltet; zuzüglich der Umfassungswände.

Die neue Vorschrift bezieht sich im Ergebnis sowohl auf Verkaufsstätten mit nur einem Verkaufsraum als auch auf Verkaufsstätten mit mehreren Verkaufsräumen oder mit Ladenstraßen. Daraus folgt unter anderem, dass künftig zum Beispiel Supermärkte entsprechender Größe eine Kundentoilette haben müssen. Soweit in Einkaufszentren zentrale Toilettenanlagen errichtet werden, ist der Herstellungsverpflichtung genüge getan. Die Errichtung von Einkaufszentren wird voraussichtlich in der Praxis nicht stärker belastet, weil diese üblicherweise ohnehin mit Toilettenräumen errichtet werden. Bei Einkaufszentren, deren Größenordnungen den Sonderbautatbestand erfüllen (das heißt, die mehr als 800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche haben, vgl. § 2 Absatz 4 Nummer 4), konnten auch schon bisher Toiletten als besondere Anforderungen nach § 52 Absatz 1, Satz 1 und Satz 3 Nummer 17 seitens der Bauaufsicht gefordert werden.

Einer Verordnung nach § 86 Absatz 1 Nummer 1 bleibt im Bedarfsfalle die Regelung der Einzelheiten eines zeitgemäßen Toilettenraumes vorbehalten.

Da sich die Pflicht zum Einbau eines Warmwasserzählers bereits aus der HeizkostenV ergibt, wird zur Klarstellung **Absatz 3 Satz 1** so gefasst, dass jede Wohnung einen eigenen Kaltwasserzähler haben muss.

### § 44 neu Anlagen für Abwasser

Die neue Nummerierung der Paragraphen ergibt sich aus der Anpassung an die Musterbauordnung und dem gegenseitigen Anpassungsprozess im Bauordnungsrecht mit der Brandenburgischen Bauordnung. Deshalb werden die Regelungen der bisherigen §§ 44 und 45 im **§ 44 (neu)** – ohne inhaltliche Änderungen – zusammengeführt.

Als Überschrift wird mit „Anlagen für Abwasser“ nur noch der Oberbegriff verwendet, da dieser u. a. die Kleinkläranlagen, als auch die Abwassersammelbehälter beinhaltet. Ebenso wird das Niederschlagswasser von dem Oberbegriff des Abwassers umfasst.

Da sich der Anschlusszwang aus dem Gesetzestext ergibt, ist eine zusätzliche Erwähnung in der Überschrift nicht erforderlich.

### § 45 neu Aufbewahrung fester Abfallstoffe, Abfallschächte

Mit dem neuen **Satz 2** wird klargestellt, dass bei noch bestehenden Abfallschächten weiterhin die Einhaltung der abfallrechtlichen Trennpflichten und die brandschutzrechtlichen Belange gewährleistet sein müssen, ansonsten sind sie außer Betrieb zu nehmen.

Die Festlegungen zur Schließung von Abfallschächten in § 46 Absatz 3 Satz 2 bis 4 a. F. kann entfallen, da bestehende Abfallschächte spätestens bis zum 31. Dezember 2013 außer Betrieb zu nehmen waren, es sei denn, die Einhaltung der abfallrechtlichen Trennpflichten und die brandschutzrechtlichen Belange waren und sind seit diesem Zeitpunkt weiterhin gewährleistet.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

### § 46 neu Blitzschutzanlagen

Die neue Nummerierung des Paragraphen ergibt sich aus der Anpassung an die Musterbauordnung und dem gegenseitigen Anpassungsprozess im Bauordnungsrecht mit der Brandenburgischen Bauordnung.

### § 47 neu Aufenthaltsräume

In **Absatz 2** wird **Satz 1** redaktionell geändert, indem das fachlich richtige Wort „belichtet“ verwendet wird.

Mit der Aufhebung von **Absatz 2 Satz 3** entfällt nur die dort formulierte Klarstellung. Eine inhaltliche Änderung ist damit aber nicht verbunden, sodass weiterhin bei einer nachträglichen Umnutzung von den Anforderungen des Satzes 2 abgewichen werden kann.

### § 48 neu Wohnungen

**Absatz 2** wird neu gefasst.

Die Anforderungen an die in **Satz 1 Nummer 1** genannten Abstellräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 werden zugunsten von Menschen mit Behinderung erweitert, indem diese nun barrierefrei nutzbar und dementsprechend dann auch barrierefrei erreichbar sein müssen. Die Anforderungen gelten für sämtliche Arten der genannten Abstellräume und ebenso dann, wenn es Sammelabstellräume gibt. Das bedeutet zum Beispiel, dass auch ein Abstellraum, der nur für Fahrräder oder nur für Kinderwagen vorgesehen ist, barrierefrei erreichbar und nutzbar sein muss. Die Barrierefreiheit bezieht sich bezüglich der Erreichbarkeit des Abstellraumes einerseits auf den Weg zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Abstellraum und andererseits auch auf den Weg zwischen Wohnung und Abstellraum, sofern die Wohnung eine barrierefreie Wohnung nach § 50 Absatz 1 ist.

Es gibt zwar keine DIN-Vorschriften über barrierefreie Abstellräume in Wohngebäuden. Jedoch gibt es DIN-Vorschriften im Zusammenhang mit Wohngebäuden für Gebäude mit barrierefreien Wohnungen (DIN 18040-2, Stand September 2011). Die darin enthaltenen Anforderungen an die Bereiche der Infrastruktur unter Punkt 4 können sinngemäß für die Auslegung herangezogen werden. Unter Punkt 4.1 ist erläutert, dass die Norm unter Infrastruktur die Bereiche eines Gebäudes mit barrierefreien Wohnungen versteht, die – einschließlich ihrer Bauteile und technischen Einrichtungen – seiner Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus bis zum Eingang der barrierefreien Wohnungen dienen (Zugangsbereich, Eingangsbereich, Aufzüge, Flure, Treppen usw.).

Die Regelung in **Satz 1 Nummer 2** über die Herstellung eines ausreichend großen Abstellraumes ist inhaltlich unverändert übernommen worden. Diese – weiterhin nicht barrierefreien - Abstellräume müssen also weiterhin innerhalb des Wohngebäudes liegen.

**Satz 2** erleichtert die Errichtung der aufgezählten Abstellräume, indem die Abstellräume wahlweise im Wohngebäude selbst oder aber auch außerhalb desselben errichtet werden können. Damit der Zusammenhang mit der Wohnnutzung erhalten bleibt und weiterhin eine leichte Erreichbarkeit der Abstellräume vorhanden ist, müssen diese in zumutbarer Entfernung vom Wohngebäude und auf demselben Grundstück errichtet werden. Der Begriff der zumutbarer Entfernung knüpft an die bisherige Regelung über Stellplätze in § 50 Absatz 2 Satz 1 (alt) an und an die künftige entsprechende Regelung in § 49 Absatz 1 Satz 4 (neu).

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

In **§ 48 (neu)** werden die bisherigen Festlegungen zu Aufenthaltsräumen ergänzt um den **Absatz 4**. Zur Verbesserung der Sicherheit in Wohnungen im Brandfall wird vorgeschrieben, dass in Wohnungen alle Aufenthaltsräume und die Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten sind. Ausgenommen werden die Küchen, die anders als Bäder auch als Aufenthaltsräume gelten.

Rauchwarnmelder dienen als Frühwarnsystem ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen, gerade dann, wenn diese schlafen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden kann durch Rauchwarnmelder jedoch planmäßig nicht erzielt werden. Bei frühzeitiger Alarmierung durch Rauchwarnmelder können Leben gerettet werden, da im Brandfall aufgrund toxischer Rauchgase in kürzester Zeit Lebensgefahr besteht.

Hauptursache der Todesfälle bei Wohnungsbränden ist nicht die Temperatureinwirkung, sondern der Erstickungstod infolge einer Rauchvergiftung. Langjährige Aufklärungskampagnen haben nicht zu der erhofften Steigerung der Anzahl an installierten Rauchwarnmeldern in Wohnungen geführt. Dies führt zu der Erkenntnis, dass nur durch die Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung, bei gleichzeitiger Intensivierung von Öffentlichkeitskampagnen, das Ziel einer verstärkten Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern und einer Verbesserung der Sicherheit in Wohnungen erreicht werden kann.

Mit **Satz 1** werden die Bauherrinnen oder Bauherrn bzw. die Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer für die Ausstattung bzw. Installation von Rauchwarnmeldern bei Wohnungsneubauten verpflichtet. Zur Ausstattung bzw. Installation gehört auch, dass die Rauchwarnmelder ordnungsgemäß in Betrieb genommen werden.

**Satz 2** benennt das Schutzziel: Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Für den Einbau, Betrieb und die Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnungen ist die DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Die Rauchwarnmelder müssen im Regelfall mittig im Raum an der Decke angebracht werden.

Es sind jedoch auch andere Anbringungsvarianten möglich, wenn besondere Einbaubedingungen bestehen. Eine technische Lösung wird nicht vorgeschrieben, sodass der Mindestschutz mit batteriebetriebenen, kostengünstigen Rauchwarnmeldern ausreichend ist.

Allerdings müssen Rauchwarnmelder regelmäßig fachgerecht gewartet werden.

Insbesondere ist die Lebensdauer bei Batteriegeräten begrenzt. Inzwischen sind jedoch Rauchwarnmelder mit fest eingebauten Batterien erhältlich, die eine Betriebsbereitschaft von mindestens 10 Jahren garantieren. Weitergehende Lösungen, z. B. eine Vernetzung der Rauchwarnmelder untereinander, oder ein Anschluss der Rauchwarnmelder an das Stromnetz, sind in der Norm ebenfalls beschrieben.

Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die nach der europäisch harmonisierten Bauproduktnorm EN 14604 in Verkehr gebracht wurden und eine entsprechende CE-Kennzeichnung tragen.

Der Austausch nicht mehr funktionierender oder beschädigter Rauchwarnmelder obliegt den Bauherrinnen oder Bauherrn bzw. den Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern, da die Rauchwarnmelder zur Wohnungsausstattung gehören. Sie sind auch für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der einzelnen Rauchwarnmelder (regelmäßige, aber mindestens einmal jährliche fachgerechte Wartung, Funktionsprüfung und ggf. Batteriewechsel) zuständig.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Die Verkehrssicherungspflicht kann in diesem Fall auch nicht auf die Mieterin oder den Mieter übertragen werden, da die Wichtigkeit funktionierender Rauchwarnmelder ein einheitliches Überprüfen und Sicherstellen der Betriebsbereitschaft gebietet, zumal eine Übertragung auf die Mieterin oder den Mieter, die Eigentümerin / den Eigentümer bzw. die Vermieterin / den Vermieter nicht von seiner Kontrollpflicht befreien würde.

**Satz 3** enthält die Nachrüstverpflichtung bestehender Wohnungen im Gebäudebestand. Da Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer mit großen Wohnungsbeständen eine angemessene Vorbereitungszeit für die Ausrüstung ihrer Wohnungen mit Rauchwarnmeldern benötigen, ist eine längere Nachrüstungsfrist für den Wohnungsbestand sachgerecht.

Spätestens bis zum 31. Dezember 2020 müssen auch bestehende Wohnungen mit Rauchwarnmeldern von Eigentümerinnen oder Eigentümern ausgestattet werden.

In bestehenden Wohnungen bereits vorhandene Rauchwarnmelder dürfen weiterhin betrieben werden, soweit sich die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer von deren ordnungsgemäßer Ausstattung bzw. Installation überzeugt hat.

### § 49 neu Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder

Die Änderung der Formulierung von „Abstellmöglichkeiten“ in „Abstellplätze“ für Fahrräder erfolgt aufgrund der Anpassung an die Formulierung der Musterbauordnung.

**§ 49 wird** zum einfacheren Verständnis und der besseren Lesbarkeit halber redaktionell überarbeitet.

**Absatz 1 neu** enthält künftig nur die Festlegungen für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

**Absatz 2 neu** enthält künftig die Festlegungen für Abstellplätze für Fahrräder.

### § 50 neu Barrierefreies Bauen

Die Fortschreibung der Regelungen des barrierefreien Bauens orientiert sich an der Musterbauordnung und berücksichtigt berlinspezifische Standards.

Die Änderungen des § 50 bewirken, dass

- mehr barrierefrei nutzbare Wohnungen hergestellt,
- barrierefrei herzustellende Bereiche in öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen konkretisiert,
- öffentlich zugängliche baulichen Anlage beispielhaft erfasst und
- Regelungen möglichst durch bauaufsichtlich eingeführte Technischen Baubestimmungen detailliert

werden.

In **Absatz 1 Satz 1** wird die Verpflichtung zur Herstellung von barrierefrei nutzbaren Wohnungen eines Geschosses von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen ausgedehnt.

Die Formulierung „...barrierefrei nutzbar...“ knüpft an die Technische Baubestimmung DIN 18040-2 an, in der zwischen „...barrierefrei nutzbaren Wohnungen...“ und „...barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen R...“ unterschieden wird. Für die in Satz 1 beschriebenen Wohnungen gelten ausschließlich die grundlegenden Anforderungen der DIN 18040-2 im Sinne „...barrierefrei nutzbar...“. Es gelten **nicht** die zusätzlichen und weitergehenden Anforderungen, die in der Norm mit einem „R“ gekennzeichnet sind. Da die mit „R“ gekennzeichneten Abschnitte der DIN 18040-2 auch

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

durch Anlage 7.3.2 der Liste Technischer Baubestimmungen ausgenommen sind, entsteht nicht die kostenintensive Forderung der Rollstuhlgerechtigkeit. Die grundlegenden Anforderungen der DIN 18040-2 im Sinne „...barrierefrei nutzbar...“ entsprechen den Bedürfnissen des betroffenen Personenkreises und des demografischen Wandels. Die Wohnungen gewährleisten die Nutzung mit Rollatoren und normalen Rollstühlen, nur eingeschränkt mit großen elektrisch betriebenen Rollstühlen. Für Wohnungen, die für die Nutzung elektrisch betriebener Rollstühle geeignet sind, d.h. große Bewegungsflächen haben und somit größere Wohnflächen und Mietbelastungen erzeugen, besteht kein gesetzlicher Regelungsbedarf, denn die Wohnungsunternehmen bieten diese nach Markterfordernissen in ausreichender Zahl an.

**Absatz 1 Satz 2** wird ergänzt, um einem Bedürfnis der Praxis folgend durch die mögliche Anordnung barrierefrei nutzbarer Wohnungen in entsprechendem Umfang in mehreren Geschossen eine flexiblere Handhabung der Verpflichtung zuzulassen. Da Satz 2 auf die Verpflichtung aus Satz 1 Bezug nimmt („...Diese.“), verringert sich durch die Regelung (gegenüber Satz 1) die Zahl der zu schaffenden barrierefrei nutzbaren Wohnungen nicht.

In **Absatz 1** wird ein neuer **Satz 3** eingefügt, der dem durch den demografischen Wandel erzeugten Bedarf an zusätzlichen barrierefrei nutzbaren Wohnungen Rechnung trägt. Nach Satz 3 müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und wenn eine Pflicht zur Herstellung von Aufzügen nach § 39 Abs. 4 Satz 1 besteht, ein Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Dies gilt zunächst für alle bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 62, § 63 oder § 64, die bis zum 31.12.2019 angezeigt oder beantragt werden. Bei allen ab dem **01.01.2020** angezeigten oder beantragten bauaufsichtlichen Verfahren muss dann die  **Hälfte** der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein.

Ergibt sich bei der Berechnung der herzustellenden barrierefrei nutzbaren Wohnungen in einem Gebäude eine Dezimalzahl mit einer Dezimalstelle hinter dem Komma, so ist die Dezimalstelle auf die nächste ganze Dezimalzahl aufzurunden. (Beispiel: In einem Fünf-Geschossigen Gebäude mit insgesamt 15 Wohnungen müssen für alle ab dem 01.01.2020 angezeigten oder beantragten bauaufsichtlichen Verfahren die Hälfte = 7,5 barrierefrei nutzbaren Wohnungen hergestellt werden. Diese Zahl ist auf 8 herzustellende barrierefrei nutzbare Wohnungen aufzurunden.)

Satz 2 alte Fassung ist zu streichen, weil diese Einschränkungen inhaltlich überholt und systematisch im Hinblick auf die Technische Baubestimmung DIN 18040-2 problematisch sind.

In **Absatz 2** wird eine klarstellende Regelung aufgenommen, welche die Bereiche öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen beschreibt, die barrierefrei im Sinne der Technischen Baubestimmung DIN 18040-1 sein müssen. Es handelt sich dabei um jene Bereiche, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen. Die Unterscheidung zwischen Besucher- und Benutzerverkehr macht deutlich, dass nicht nur die dem Besucherverkehr dienenden Teile barrierefrei sein müssen, sondern dass sich die Barrierefreiheit bei baulichen Anlagen mit ständigen Benutzern, die nicht dort beschäftigt sind, wie z. B. Schüler oder Studenten in Schulen oder Hochschulen, auch auf die barrierefreie Benutzbarkeit für diesen Benutzerkreis erstreckt.

Anforderungen an die barrierefreie Ausgestaltung der baulichen Anlagen für Arbeitnehmer bleiben wie bisher dem Arbeitsstättenrecht vorbehalten. (Hier gelten die Technischen Regeln für Arbeitsstätten über die „Barrierefrei Gestaltung von Arbeitsstätten“ – ASR V3a.2)

Findet jedoch an Arbeitsplätzen Besucherverkehr statt, müssen auch dort die dem Besucherverkehr dienenden Bereiche barrierefrei sein. Andere Bereiche, die nicht dem Besucher- oder Benutzerverkehr dienen, also nicht öffentlich zugänglich sind und damit nicht barrierefrei sein müssen, sind z.B. Heizungskeller oder bei Notariaten und Arztpraxen die Privat- oder Nebenräume. Der Anwendungsbereich wird mit der Ergänzung in **Satz 1** deutlicher und weitergehender als im Anwendungsbereich der Technischen Baubestimmung

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

DIN 18040-1 beschrieben („...Die Barrierefreiheit bezieht sich auf die Teile des Gebäudes und der zugehörigen Außenanlagen, die für die Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen sind...“)

Die Regelungen in Absatz 2 Satz 2 und 3 alte Fassung über Rettungswege für Behinderte im Rollstuhl wird im Gesetz gestrichen und findet Eingang in die Betriebs-Verordnung.

**Absatz 2 Satz 2** neue Fassung dient der Klarstellung. Beispielhaft werden öffentlich zugängliche bauliche Anlagen aufgeführt, für die die Anforderungen des Absatzes 2 Satz 1 gelten.

Nach Satz 2 wird der neue **Satz 3** angefügt. Er regelt, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf den für die zweckentsprechende Nutzung tatsächlich erforderlichen Umfang beschränkt sein dürfen. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn mehrere bzw. viele gleichartige Einrichtungen, Räume oder Anlagen, wie Gastplätze in Gaststätten oder Besucherplätze in Versammlungsstätten zur Verfügung stehen.

In **Absatz 3 Satz 9** wurden die Begriffe korrigiert und der Text den Formulierungen der Norm DIN 18040-1 angepasst. Er verdeutlicht, dass die Anzahl der barrierefreien Toilettenräume für Besucher und Benutzer in Abhängigkeit von den insgesamt vorgesehenen Toilettenräumen bauaufsichtlich geregelt ist.

Absatz 3 bleibt auf Wunsch der Verbände und als Ergebnis der Anhörung mit allen Detailregelungen bestehen, obwohl die Verbände an der Erarbeitung der Norm im Normengremium aktiv teilgenommen haben und die komplexeren und umfassenderen technischen Detailregelungen in der Technischen Baubestimmung DIN 18040-1 mit § 3 Abs. 3 Satz 1 bauaufsichtlich eingeführt, öffentlich bekannt gemacht und zu beachten sind.

In **Absatz 4** wurde gegenüber der alten Fassung die Anforderung an bauliche Anlagen gestrichen, wonach bei deren wesentlicher baulicher Änderung die Anforderungen des Absatzes 2 an öffentlich zugängliche bauliche Anlagen gelten. Bei der Regelung handelt es sich um eine Doppelregelung, die bereits von § 81 (bestehende bauliche Anlagen) erfasst ist.

In **Absatz 5** erfolgt eine redaktionelle Anpassung aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

### § 51 neu Sonderbauten

Die Ergänzung in **Absatz 1 Satz 3 Nummer 15 (neu)** dient der Anpassung an die Musterbauordnung. Damit wird klargestellt, dass bei Sonderbauten, die auch Stellplätze und Garagen umfassen, die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 sich auch auf die Stellplätze und Garagen erstrecken können; nach **Nummer 19 (neu)** auch auf den Umfang, Inhalt und Zahl weitere Unterlagen (z. B. spezielle Gutachten), die keine Bauvorlagen sind.

Der neue **Satz 4** gestattet Erleichterungen von der barrierefreien Nutzbarkeit nach Satz 3 Nummer 16 nur unter den Voraussetzungen des § 50 Absatz 5 neu. Zukünftig dürfen Erleichterungen von der barrierefreien Nutzbarkeit nur gestattet werden, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Mit der Streichung von **§ 52 Absatz 2 a. F.** wird eine bauordnungsrechtliche Regelungslücke korrigiert. § 52 Absatz 2 a.F. schreibt vor, dass Garagen so zu behandeln sind wie Sonderbauten, um in einem bauaufsichtlichen Verfahren die Anforderungen prüfen zu können. In den Verfahren nach den §§ 62 und 63 (neu) können bei Garagen über 100 m<sup>2</sup>

## **Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin** **Auszug aus der Begründung**

Nutzfläche gemäß § 67 Absatz 2 Satz 2 a. F. aufgrund des eingeschränkten Prüfprogramms im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung der Brandschutznachweise nur die besonderen Anforderungen in Hinblick auf den Brandschutz beurteilt werden, nicht jedoch die sicherheitstechnischen Anforderungen an Zu- und Abfahrten, Rampen, Einstellplätzen und Fahrgassen.

Zur Wahrung der Sicherheitsanforderungen und zur Verfahrensvereinfachung soll nunmehr von der geltenden Ermächtigung des § 86 Absatz 1 Nummer 3 (neu) Gebrauch gemacht und eine Rechtsverordnung über Anforderungen an Garagen auf der Grundlage der von den Gremien der Bauministerkonferenz erarbeiteten Muster-Garagen-Verordnung erlassen werden, deren Anforderungen aus sich selbst heraus gelten. Ihr Erlass ermöglicht gleichzeitig die Streichung Bauteilanforderungen an Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> in den §§ 27, 28 30 und § 31. Die betrieblichen Vorschriften für Garagen sind hingegen – wie bisher – der Rechtsverordnung nach § 86 Absatz 1 (neu) – Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (Betriebs-Verordnung) zu entnehmen.

### **§ 53 neu Bauherrin oder Bauherr**

In **§ 53 Absatz 1** wird das Schriftformerfordernis für die Mitteilung des Wechsels der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers aufgehoben und somit der Bauherrin oder dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, diese Mitteilung künftig elektronisch der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln. Die Art und Weise, mit der das zu erfolgen hat, ist Gegenstand der Rechtsverordnung nach der Neufassung des § 86 Absatz 3 Nummer 1 (neu).

### **§ 54 neu Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser**

In **§ 54 Absatz 2** wird das Erfordernis für Fachplanerinnen oder Fachplaner, die von ihnen erstellten Bauvorlagen zu unterzeichnen, aufgehoben und damit die Möglichkeit eröffnet, zukünftig auch elektronisch die Bauvorlagen zu übermitteln. Die Art und Weise, wie dies zu erfolgen hat, ist Gegenstand einer zukünftigen Rechtsverordnung nach § 86 Abs. 3 neu.

### **§ 57 neu Aufbau der Bauaufsichtsbehörden**

Mit dem neuen **§ 57** wird eine Regelung zum Aufbau der Bauaufsichtsbehörden eingefügt. Die Personalqualität der Bauaufsichtsbehörden wird in Anlehnung an die Musterbauordnung vorgesehen. Die Regelung reagiert auf die Tatsache, dass die Fachbereichsleitungen der Bauaufsichtsbehörden zunehmend mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des gehobenen Dienstes besetzt sind; im Fachbereich sollte eine Person dem höheren Dienst angehören.

Zudem soll durch diese Vorschrift sichergestellt werden, dass die Bauaufsichtsbehörden zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben – insbesondere der Vollzugs- und Ordnungsaufgaben – über geeignetes und fachlich kompetentes Personal verfügen müssen. Der Personalabbau in den Bauaufsichtsbehörden hat ein Niveau erreicht, das nicht mehr unterschritten werden darf, da bereits jetzt ein Rückgang an Fachwissen und Erfahrung zu verzeichnen ist.

Auch fehlt gut ausgebildeter Nachwuchs für die Bauaufsichtsbehörden. Insbesondere eine qualifizierte Bauberaterin, die an die Stelle der umfassenden präventiven Beurteilung und Prüfung von Bauvorhaben geleistet werden muss, erfordert eine ausreichende Anzahl von geeignetem Fachpersonal, ansonsten können (bei gleichzeitig vermehrt repressiven Aufgaben, wie u.a. die Notwendigkeit, bei Verstößen gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften repressiv angemessen einzuschreiten) die Bauaufsichtsbehörden ihre Aufgaben nicht mehr zuverlässig wahrnehmen.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

### § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

§ 58 Absatz 1 wird um die **Sätze 2 bis 4** ergänzt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, in der Baugebührenordnung einen Gebührentatbestand zu schaffen, der es den Bauaufsichtsbehörden erlaubt, Beratungsgebühren zu erheben.

Die Bauaufsichtsbehörden fordern seit geraumer Zeit die Einführung einer Gebühr für eine längere Beratung (ab 30 Minuten), da wegen der Reduzierung der Genehmigungserfordernisse und des Prüfumfanges innerhalb der noch erforderlichen Verfahren, der Beratungsbedarf von Bauherrinnen und Bauherrn und Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern aufgrund der höheren Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten stark gestiegen ist.

Mit dem neuen **Satz 4** wird die Möglichkeit eingeräumt, in einer Verordnung nach § 86 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 eine Bagatellschwelle zu definieren, inwieweit eine Beratung gebührenfrei ist.

Mit dem neu formulierten **Satz 6** wird sowohl die bisherige Regelung des § 80 Absatz 5 Satz 1 alt, als auch eine allgemeingültige Regelung aufgenommen, die es den Bauaufsichtsbehörden ermöglicht, bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und bei der Bauüberwachung in schwierigen Fällen sich Sachverständiger und sachverständiger Stellen zu bedienen und diese auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn beauftragen können. Damit wird eine für die Bauüberwachung seit Jahrzehnten geltende Regelung weiter ausgeführt. Den Bauaufsichtsbehörden ist es bei technisch immer schwieriger werdenden Bauausführungen mangels technischer Fachkräfte nicht immer möglich, diese zu überwachen oder zu beurteilen und so ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen.

### § 59 alt = § 87 neu Verarbeitung personenbezogener Daten

Die neue Nummerierung des Paragraphen ergibt sich aus der Anpassung an die Musterbauordnung und dem gegenseitigen Anpassungsprozess im Bauordnungsrecht mit der Brandenburgischen Bauordnung. Deshalb wird § 59 a. F. zu **§ 87 (neu)**.

Des Weiteren handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Neu Nummerierung der Paragraphen.

### § 60 neu Vorrang anderer Gestattungsverfahren

**§ 60 Satz 1** wird entsprechend den Neuformulierungen der Musterbauordnung geändert. Ziel der Regelung ist es, auf das bauordnungsrechtliche Verfahren zugunsten eines anderen Gestattungsverfahrens zu verzichten, bei dem der Beurteilungsschwerpunkt liegt. Aufgrund der Vorrangregelung erteilt die zuständige Fachbehörde ihre Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis.

Unter der neuen **Nummer 3** werden nunmehr auch Werbeanlagen, soweit sie einer Erlaubnis nach Landesstraßenrecht bedürfen, aufgenommen. Diese Regelung korrespondiert mit der Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland gemäß § 62 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe c (siehe Nr. 49). Künftig sind also Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland zwar grundsätzlich genehmigungspflichtig nach § 64a der Bauordnung für Berlin, wobei es aber keine gesonderte Genehmigung nach der Bauordnung für Berlin gibt, sofern die Werbeanlagen im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis genehmigt werden. Das Bauordnungsrecht drängt sich dem straßenrechtlichen Verfahren nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) auf.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Anders als in der Musterbauordnung drängt sich das Bauordnungsrecht jedoch nicht dem Straßenverkehrsrecht auf. Hierfür wird einerseits kein Bedarf gesehen, da die fraglichen Werbeanlagen in der Praxis der Sondernutzungserlaubnis nach Straßenrecht unterfallen und andererseits es auch fraglich ist, ob die Länder die Kompetenz haben, sich den Verfahren zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht (hier: Ausnahmegenehmigung gemäß § 46 der Straßenverkehrsordnung – StVO) aufzudrängen (vgl. dazu auch Beschluss des Sächsischen Obergerichtes vom 08.03.2010 – AZ: 1 B 35/10 bei Juris).

Nach der neuen **Nummer 4** gilt die Vorrangregelung auch für Anlagen, die nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG einer Genehmigung bedürfen.

**Nummer 5** wird der Musterbauordnung redaktionell angepasst, zumal seit dem 1. Dezember 2011 das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG) durch das Produktsicherheitsgesetz (ProdSG) ersetzt wurde.

**Satz 2** wird aufgrund der Erfahrungen mit der Rechtsänderung vom 21. Juni 2011 (siehe Erstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin, GVBl. S. 286) abgeändert. Die vollständige Zuweisung der Vollzugsaufgaben durch Übertragung der Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde auf die zuständige Fachbehörde hat sich nicht bewährt. Die Fachbehörde, die für den jeweiligen Schwerpunkt über die erforderliche Beurteilungskompetenz verfügt, soll künftig nur für das präventive Genehmigungsverfahren zuständig sein. Der Vollzug, wie das Ergreifen von repressiven Maßnahmen verbleibt bei der fachlich zuständigen Behörde, z. B. im Falle der Nichteinhaltung von Anforderungen der Bauordnung an Gebäude oder Werbeanlagen gemäß § 58 Absatz 1 bei der Bauaufsichtsbehörde.

Der neue Satz 2 bestimmt, dass die zuständige Fachbehörde ihre Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis stets im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu erteilen hat. Bei Werbeanlagen wird mit der Neuregelung des Satzes 2 sichergestellt, dass aufgrund der Herstellung des Einvernehmens mit der Bauaufsichtsbehörde die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach § 10 – insbesondere die Festlegung, dass Werbeanlagen an Baugerüsten höchstens für die Dauer von sechs Monaten genutzt werden dürfen – regelmäßig im Gestattungsverfahren der zuständigen Fachbehörde Berücksichtigung finden.

Mit dem neuen **Satz 3** wird die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, das Einvernehmen innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen mit derjenigen Behörde herzustellen, die die Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis erteilt. Äußert sich die zuständige Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb eines Monats, gilt das Einvernehmen als hergestellt. Durch den neuen Satz 3 wird eine Beschleunigung des Verfahrens erreicht.

Der neue **Satz 4** sieht eine Fristverlängerung von einem Monat vor, wenn zur Beurteilung eines Vorhabens weitere Behörden oder Stellen zu beteiligen sind. Benötigt die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle noch zusätzliche Unterlagen oder Angaben wird die Frist bis zu deren Eingang unterbrochen, was der zweite Halbsatz durch Verweis auf die Regelung in § 69 Absatz 2 Satz 6 klarstellt.

### § 61 neu Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

**§ 61 Absatz 1** wird überarbeitet, ergänzt und an die Festlegungen der Musterbauordnung angepasst.

**Nummer 1 Buchstabe b** wird um überdachte Abstellplätze für Fahrräder ergänzt, die ebenfalls verfahrensfrei sein sollen.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

In **Nummer 1 Buchstabe h** wird nun entsprechend dem Bundeskleingartengesetz die Größe von Gartenlauben konkret genannt.

**Nummer 2** wird entsprechend der Musterbauordnung redaktionell geändert und zusammengefasst.

**Nummer 3a** wird entsprechend der Musterbauordnung angepasst.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien wird die **Nummer 3** mit dem neu angefügten **Buchstaben c** um Windenergieanlagen mit den genannten Parametern ergänzt, die – außer in reinen Wohngebieten – nunmehr verfahrensfrei gestellt werden.

**Nummer 5a** wird redaktionell angepasst.

**Nummer 6** wird an die bislang schon geltenden Regelungen der Musterbauordnung angepasst und somit die Verfahrensfreiheit von Behältern aus Sicherheitsgründen entsprechend der bundesweit geltenden Festlegung eingeschränkt.

Die Änderungen in **Nummer 11 Buchstabe d und e** sind redaktioneller Art und dienen der Anpassung an die Musterbauordnung.

In der Überschrift der **Nummer 12** werden auch die unter Buchstabe c (neu) aufgeführten Warenautomaten genannt.

In **Buchstabe b** wird die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend der Musterbauordnung wieder auf eine Höhe von 10 m über der Geländeoberfläche ausgeweitet. In der Praxis hat sich gezeigt, dass der Rückzug auf eine Höhe von 3 m von Werbeanlagen gerade in Gewerbegebieten als überzogen erscheint. Der neue **2. Halbsatz** in **Buchstabe b** dient der Klarstellung, dass bei einer Errichtung der in Nummer 12 geregelten Werbeanlagen auf, in oder an einer bestehenden baulichen Anlage die damit gegebenenfalls verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage ebenfalls von der Verfahrensfreiheit erfasst wird. Zugleich wird damit die Regelung an Nummer 3 Buchstabe a für Solaranlagen und der Nummer 5 Buchstabe a für Mobilfunkmasten angepasst.

**Buchstabe c** wird aufgehoben. Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland sind nicht mehr bauordnungsrechtlich verfahrensfrei. Sie unterfallen jedoch künftig gemäß § 60 Satz 1 dem Gestattungsverfahren, das von der für Straßen zuständigen Fachbehörde durchgeführt wird (siehe Nr. 47).

In **Nummer 14 Buchstabe a** wird zur Konkretisierung die Angabe „§ 35 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 35 Absatz 1 Nummern 1 und 2“ ersetzt.

**Nummer 14 Buchstabe b** wird um nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder ergänzt, die ebenfalls verfahrensfrei sein sollen.

**Nummer 15 a** wird aufgehoben und findet sich nunmehr in Nummer 1b und Nummer 14 b wieder, die überdachte und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder angeben.

Die Umbenennung des Wortes „Jägerstand“ in das Wort „Jagdstand“ in **Nummer 15d** erfolgt, um eine geschlechtsneutrale Formulierung zu verwenden, die auf die Funktion der Anlage abstellt und nicht auf die Person abzielt, die diese Anlage nutzt.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

In **Absatz 2 Nummer 1** wird der Kreis der verfahrensfreien Nutzungsänderungen erweitert, was der Reduzierung bauaufsichtlicher Verfahren dient.

Nach der bisherigen Fassung der Regelung war eine Nutzungsänderung immer dann verfahrenspflichtig, wenn für die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen als für die bisherige in Betracht kamen. Dies galt unabhängig davon, ob diese anderen Anforderungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren Gegenstand der Prüfung sein konnten oder nicht.

Künftig sind nur noch solche Anforderungen an die neue Nutzung verfahrenspflichtig, die in einem Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63, 63a und 64 (neu) geprüft werden.

Bei Nutzungsänderungen, die z. B. höhere Lastannahmen oder zusätzliche andere Anforderungen an den Brandschutz nach sich ziehen können, sind diese Anforderungen auch Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63, 63a und 64 (neu), d.h. die zusätzlichen Anforderungen führen dazu, dass das Vorhaben nicht verfahrensfrei ist.

Entspricht die Änderung nicht dem materiellen Recht, bleibt es dabei, dass ggf. eine isolierte Abweichung erforderlich ist.

**Absatz 3 Satz 3** wird an die Neuregelung der Musterbauordnung angepasst. Es wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Gefahren bei der Beseitigung von Gebäuden im Vorfeld nur beschränkt abschätzbar sind und die Probleme häufig erst während des Beseitigungsvorgangs auftreten, ohne dass sie vorhersehbar wären. Vor diesem Hintergrund erscheint die bisher stets unabhängig von der konkreten Fallgestaltung im Vorfeld geforderte Bestätigung der Standsicherheit nicht sachgerecht, sondern eine flexiblere Handhabung angezeigt, in deren Mittelpunkt die Verpflichtung zur Vorbereitung und Begleitung des Beseitigungsvorgangs selbst durch einen qualifizierten Tragwerksplaner steht. Da diese Überlegung für Gebäude aller Gebäudeklassen gilt, wurde bei der Neuregelung die bisherige differenzierte und komplizierte Regelung vereinheitlicht, sodass bei der Beseitigung für alle Gebäudeklassen dieselben Anforderungen gelten. Nach der Neuregelung reicht es aus, dass ein qualifizierter Tragwerksplaner zunächst die Standsicherheit des Gebäudes, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beurteilt. Wie diese Beurteilung erfolgt, steht grundsätzlich in der Verantwortung des qualifizierten Tragwerksplaners; die Regelung stellt aber klar, dass dafür ggf. auch die Erstellung eines Standsicherheitsnachweises erforderlich sein kann. Je nach dem Ergebnis dieser Beurteilung („soweit notwendig“) hat der qualifizierte Tragwerksplaner den Beseitigungsvorgang zu begleiten. Die Pflicht der Bauherrin oder des Bauherrn, geeignete Fachleute zu beauftragen, ergibt sich hierbei aus § 53 Absatz 1 Satz 1 (neu). Die Bauherrin oder der Bauherr als Auftraggeberin oder Auftraggeber muss demnach der Bauaufsichtsbehörde die geplante Beseitigung – wie bisher – anzeigen und dabei künftig zusätzlich einen qualifizierten Tragwerksplaner beauftragen, der in dem beschriebenen Umfang die Standsicherheit des Gebäudes, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beurteilt und den Beseitigungsvorgang überwacht.

In **Satz 5** handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Neunummerierung des Paragraphen.

### § 62 neu Genehmigungsfreistellung

In **§ 62 Absatz 2 Nummer 1** wird **Buchstabe b** aufgehoben, weil der als Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung genannte planungsrechtliche Bescheid ebenfalls aufgehoben wird (siehe Nr. 63).

**Absatz 3 Satz 2** wird aufgrund der Erfahrungen mit der Genehmigungsfreistellung ergänzt. Es war den Bauherren schwer vermittelbar, dass zwar die Frist nach Einreichung der Bauvorlagen abläuft, aber trotzdem im Falle des Baubeginns die Ausführung wegen Verstoßes gegen nicht geprüftes Baurecht zu einem Baustopp führen konnte.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Wird schon zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauvorlagen die Bauausführung untersagt, weiß der Bauherr, dass der Ausführung des Bauvorhabens ein Hindernis entgegensteht, welches er gegebenenfalls auch durch Rechtsmittel überprüfen lassen kann. Bestimmt wird, dass mit der Bauausführung nur dann in der genannten Frist begonnen werden darf, wenn sie nicht zuvor von der Bauaufsichtsbehörde untersagt wurde.

In **Satz 3** wird das Schriftformerfordernis aufgehoben.

### § 63 neu Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Mit der Streichung der Worte „und erforderliche“ in **§ 63 Satz 1 Nummer 2** wird klargestellt, dass nur die von der Bauherrin oder dem Bauherrn beantragten Zulassungen von Abweichungen zu prüfen sind und nicht, ob Abweichungen erforderlich sind, denn dies liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn. Des Weiteren erfolgt in den **Nummern 2 und 3** eine sprachliche Anpassung dahingehend, dass nicht die Abweichungen oder Anforderungen selbst, sondern deren Zulassung bzw. Einhaltung geprüft wird.

Die Prüfung der §§ 4 bis 6 entfällt, weil die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser, wie in der Genehmigungsfreistellung, den eindeutigen Regelungsinhalt dieser Vorschriften (Erschließung, Abstandsflächenrecht) dem Gesetz entnehmen kann. Die bauordnungsrechtliche Beurteilbarkeit des Vorhabens durch die Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich insofern nicht von der in der Genehmigungsfreistellung. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird im Wesentlichen auf eine planungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung zurückgeführt.

### § 63a neu Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen

Bei der Streichung des Wortes „gestellt“ in **Satz 1** handelt es sich um eine Korrektur in der Formulierung, weil die genannten Werbeanlagen nach § 61 Absatz 1 Nummer 12 neu bereits verfahrensfrei sind und nicht erst verfahrensfrei gestellt werden müssen.

Mit der Streichung der Worte „und erforderliche“ in **Satz 1 Nummer 3** wird klargestellt, dass nur die von der Bauherrin oder dem Bauherrn beantragten Zulassungen von Abweichungen zu prüfen sind und nicht, ob Abweichungen erforderlich sind, denn dies liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn.

Des Weiteren erfolgt in **Nummer 4** eine sprachliche Anpassung dahingehend, dass nicht die Anforderungen selbst, sondern deren Einhaltung geprüft wird.

Im Übrigen handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

### § 64 neu Baugenehmigungsverfahren

**Satz 1** wird redaktionell überarbeitet. Bisher wurde nur durch die Zusammenschau mit § 63 neu deutlich, dass § 64 nur für Sonderbauten gilt. Dies sollte aber aus der Norm selbst heraus deutlich werden, weshalb die Norm nun mit der Formulierung beginnt: „Bei Sonderbauten wird geprüft...“. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Des Weiteren erfolgt eine sprachliche Anpassung dahingehend, dass nicht die Anforderungen selbst, sondern deren Einhaltung geprüft wird.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

**Satz 2** wird entsprechend der Änderung des § 63 (neu) aufgehoben.

Mit der Anpassung an die Musterbauordnung wird die Verpflichtung, die bewerteten Umweltauswirkungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, unabhängig von den verschiedenen Verfahrensarten in die allgemeine Regelung für alle Baugenehmigungsverfahren in § 71 n. F. aufgenommen.

Im Übrigen handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

### § 65 neu Bauvorlageberechtigung

In **§ 65 Absatz 1** wird die Verpflichtung der Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser aufgehoben, die von ihnen erstellten Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden zu unterschreiben.

**Satz 1** erhält somit nur noch die Festlegung, dass Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung oder Änderung von Gebäuden – wie bisher – von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt werden müssen, die oder der bauvorlageberechtigt ist. Die Neuregelung führt zu einer Verfahrenserleichterung, da Bauvorlagen elektronisch erstellt und zusammen mit den Formulardaten direkt über das Fachverfahren „Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG)“ den Bauaufsichtsbehörde zugeleitet werden können, ohne dass sie vorher ausgedruckt und unterschrieben werden müssen. Die Art und Weise, mit der das zu erfolgen hat, ist Gegenstand der Rechtsverordnung nach der Neufassung des § 86 Absatz 3 Nummer 1 (neu). Dort wird bestimmt werden, dass auf allen Bauzeichnungen Angaben der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers gemacht werden müssen, aus denen – sofern erforderlich – auch ihre Bauvorlageberechtigung hervorgeht. Dazu kann der von der Architektenkammer Berlin, von der Architektenkammer eines anderen Bundeslandes und von der Baukammer Berlin an seine eingetragenen Mitglieder vergebene Kammerstempelabdruck dienen, oder aber der Verweis auf eine von der Architektenkammer Berlin, der Baukammer Berlin oder von einer Kammer aus einem anderen Bundesland über die Bauvorlageberechtigung von Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, ausgestellte Bescheinigung. Denn diese Personen sind unter den in Absatz 4 und 5 genannten Voraussetzungen ebenfalls bauvorlageberechtigt.

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung durch Aufnahme der weiblichen Bezeichnung.

### § 66 neu Bautechnische Nachweise

**§ 66 Absatz 1 Satz 1** wird dahin gehend geändert, dass künftig der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz nicht mehr erforderlich ist, d. h. der Wärmeschutznachweis ist entbehrlich. Gleichwohl müssen die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß § 15 unter Beachtung der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln eingehalten werden. Der Verzicht auf einen Wärmeschutznachweis ist gerechtfertigt, da der aufgrund der Energieeinsparverordnung des Bundes aufzustellende EnEV-Nachweis den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweis großteils mit abdeckt. Damit wird eine Vereinfachung des Verfahrens zugunsten der Bauherrin oder des Bauherrn erreicht.

Im Übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

**Absatz 2 Satz 1** bestimmt die Qualifikation der gemäß § 65 Absatz 2 Nummern 1, 2 und 4 bauvorlageberechtigten Personen, die bei den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen den Standsicherheitsnachweis zu erstellen haben, der bei Einhaltung der in der Verordnung gemäß § 86 Absatz 3 (neu) – Bauverfahrensverordnung – genannten Kriterien nicht bauaufsichtlich geprüft werden muss. Die Anwendung des § 67 a. F. zeigt, dass für die Beurteilung der Kriterien fundierte Erfahrungen in der Tragwerksplanung notwendig sind.

Nach **Absatz 2 Satz 2** können Tragwerksplanerinnen oder Tragwerksplaner auch Standsicherheitsnachweise bei Gebäuden der anderen Gebäudeklassen erstellen; diese Standsicherheitsnachweise müssen aber nach Absatz 3 bauaufsichtlich geprüft werden.

In **Absatz 3 Satz 1 Nummer 2** entfällt – der MBO folgend und mangels Relevanz – die Festlegung des § 67 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d a. F., da selbständige unterirdische Garagen bis zu 100 m<sup>2</sup> bauaufsichtlich geprüft werden müssen.

In **Absatz 3 Satz 2 Nummer 2** wird gemäß der MBO die Bezeichnung „Garagen über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche“ durch den Begriff „Mittel- und Großgaragen“ ersetzt.

### § 67 neu Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Die Überschrift wurde um die Wörter „Ausnahmen und Befreiungen“ ergänzt, da § 67 auch diese behandelt.

**§ 67 Absatz 1** wird ein neuer **Satz 3** angefügt, mit dem festgelegt wird, dass es einer Abweichung dann nicht bedarf, wenn im Rahmen der Prüfung bautechnischer Nachweise, die aufgrund der Verordnung gemäß § 86 Absatz 2 Nummer 1 (neu) durch Prüferinnen oder Prüfer erfolgt, über Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen befunden wird. Werden jedoch öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt, muss eine Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt werden. So muss im Fall einer Fensteröffnung in einer Gebäudeabschlusswand eines Gebäudes der Gebäudeklasse 5, die feuerwiderstandsfähig verschlossen wird und somit zwar von der Prüferin oder dem Prüfer für Brandschutz als brandschutztechnisch unbedenklich beurteilt wird, aber durch die der Nachbar in seinen Rechten berührt wäre, eine Abweichung nach vorheriger Nachbaranhörung von der Bauaufsichtsbehörde erteilt werden.

In **Absatz 2 Satz 1** wird nur noch festgelegt, dass eine Abweichung gesondert zu beantragen ist, das Schriftformerfordernis fällt weg. In welcher Form dies erfolgt, wird künftig in der Verordnung gemäß § 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 festgelegt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, Anträge elektronisch zu stellen.

Durch den Verweis auf die §§ 68 bis 73 regelt der neue **Satz 3**, wie eine Abweichung zu beantragen und dieser Antrag zu behandeln und zu bescheiden ist.

Durch den neuen **Satz 4** wird § 212 a Abs. 1 BauGB für anwendbar erklärt. Die neue Regelung schafft damit Klarheit darüber, dass unabhängig von der rechtlichen Bewertung der Abweichung als Zulassung eines Vorhabens, ähnlich der Wirkung einer Baugenehmigung, (so VGH Mannheim, Beschluss vom 09.05.2006, 3 S 906/06, Juris Nr. 2 und Gädtke/Temme/Heinz/Czepuck, BauO NRW, Köln, 2008, 11. A., § 73, 30) oder nur als Ermächtigung „zur Nichtanwendung einer entgegenstehenden Norm“, (OVG Münster, Beschluss vom 29.05.2008, 10 B 616/08, zitiert nach www.nrwe.de, Rz. 12) in jedem Fall die aufschiebende Wirkung von Rechtsbehelfen gegen solche Entscheidungen ausgeschlossen sein soll. Dies hat zur Folge, dass Nachbarwidersprüche nicht nur im Falle von erteilten Baugenehmigungen, sondern darüber hinaus auch im Fall von Abweichungsentscheidungen

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

en, insbesondere isolierten Abweichungen und Befreiungen, keine aufschiebende Wirkung haben und der Bauherr nur auf eigenes Risiko mit dem Bau beginnen kann.

In **Absatz 3** erfolgt eine sprachliche Anpassung, da Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nicht erteilt, sondern zugelassen werden.

### § 68 neu Bauantrag, Bauvorlagen

In **§ 68 Absatz 1** wird das Schriftformerfordernis für den Bauantrag aufgehoben und somit der Bauherrin oder dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, diesen Antrag künftig elektronisch bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Die Art und Weise, wie dies zu erfolgen hat, ist Gegenstand einer zukünftigen Rechtsverordnung nach § 86 Abs. 3 neu.

In **Absatz 4** werden die Sätze 1 und 2 a. F. aufgehoben. Damit entfällt das Unterschriftserfordernis auf dem Bauantrag, den Bauvorlagen und den Unterlagen, die von Fachplanerinnen oder Fachplanern erarbeitet worden sind. Dies ist sinnvoll, da in der Regel die Unterschrift keinen Anlass zu einer Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörden gibt. Die Änderung führt zu einer Verfahrenserleichterung, da elektronisch erstellte Bauvorlagen künftig zusammen mit den Formulardaten direkt über das Fachverfahren „Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG)“ elektronisch den Bauaufsichtsbehörden zugeleitet werden können, ohne dass sie vorher ausgedruckt und unterschrieben werden müssen. Mit der Zuleitung der Formulardaten des Bauantrages erfolgt eine Registrierung der Bauherrin oder des Bauherrn im eBG, die oder der gemäß § 54 Absatz 1 (neu) eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser zu bestellen hat und diese Person der Bauaufsichtsbehörde mitteilt. Scheinantragstellungen kann dahingehend vorgebeugt werden, in dem die Bearbeitung der Bauanträge gemäß § 17 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge von der Vorauszahlung der vermutlich entstehenden Gebühr nach der Baugebührenordnung oder eines Teiles derselben abhängig gemacht wird.

### § 69 neu Behandlung des Bauantrags

In **§ 69 Absatz 1 Satz 2** wird das Schriftformerfordernis für die Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde über die Vollständigkeit des Bauantrags aufgehoben und somit der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit gegeben, diese Bestätigung künftig elektronisch zu übermitteln. Die Art und Weise, mit der das zu erfolgen hat, ist Gegenstand der Rechtsverordnung nach der Neufassung des § 86 Absatz 3 Nummer 1 (neu).

Die Regelung zur Behördenbeteiligung in **Absatz 2** berücksichtigt im neuen **Satz 3**, dass im Denkmalschutzgesetz teilweise besondere Fristenregelungen für denkmalrechtliche Entscheidungen vorgesehen sind, die für das Baugenehmigungsverfahren ergänzt wurden. Anders als im Denkmalschutzgesetz ist eine einmonatige Frist für die Entscheidung der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorgesehen. Danach soll für den Fall der Beteiligung der Denkmalfachbehörde in Anlehnung an § 6 Abs. 5 S. 2 DSchG Bln eine zweimonatige Frist für die Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde gelten, bzw. wenn außerdem nach einem Dissens zwischen beiden Behörden eine Entscheidung der obersten Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, eine dreimonatige Frist.

Mit **Absatz 2 Satz 4** wird neben der bestehenden Monatsfrist zur Erteilung der Zustimmung oder des Einvernehmens auch eine Frist für andere Beteiligungsarten eingeführt, insbesondere für die Beteiligung der Stadtplanungsämter für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Die im Jahr 2005 aus der Musterbauordnung übernommene Formulierung wies insoweit eine Lücke auf, als in Berlin als Stadtstaat kein Einvernehmen zwischen Gemeinde und Bauaufsichts- oder Baugenehmigungsbehörde im Sinne von § 36 Baugesetzbuch hergestellt werden kann; es

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

ist innerhalb des Landes entbehrlich. Um trotzdem eine Beschleunigung des Verfahrens herbeizuführen, wurde die Fiktionsregelung auf Fälle einer Stellungnahme ohne ausdrückliche Zustimmung bzw. ohne ausdrücklich erklärtes Einvernehmen erweitert. Die Stadtplanungsämter sollen nun wie andere Stellen innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abgeben, da ansonsten vermutet wird, ihre Belange seien nicht berührt. Damit wird die Baugenehmigungsbehörde in die Lage versetzt, in jedem Fall innerhalb eines Monats entweder eine Stellungnahme der Stadtplanung zu erhalten oder aufgrund der fingierten positiven Stellungnahme den Bauantrag trotzdem weiter zu bearbeiten.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist für die Beurteilung des Bauplanungsrechts nach **Satz 5** um einen Monat verlängern, insbesondere wenn das Stadtplanungsamt selbst noch andere Stellen beteiligen muss, etwa das Umweltamt, um im Rahmen der Prüfung des Rücksichtnahmegebots eine Beurteilung des Immissionsschutzes vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen. Dies rechtfertigt in entsprechenden Fällen eine Verlängerung der Stellungnahmefrist.

In **Satz 7** erfolgt eine sprachliche Anpassung, da Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nicht erteilt, sondern zugelassen werden.

Bei den weiteren Änderungen handelt es sich um redaktionelle Folgeänderung dar, die durch die vorangegangenen Sätze bedingt sind.

Mit der Ergänzung von **Absatz 3 Satz 2** wird klargestellt, dass die Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag innerhalb der Frist von einem Monat weiter bearbeiten kann, ohne auf eine ausstehende ausdrückliche Stellungnahme warten zu müssen.

In **Absatz 4 Satz 3 und 5** werden die Schriftformerfordernisse aufgehoben. Somit wird der Bauherrin oder dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, den Verzicht auf die Rechtsfolge nach **Satz 3, 2. Halbsatz** künftig elektronisch bei der Bauaufsichtsbehörde zu erklären. Der Bauaufsichtsbehörde wird außerdem die Möglichkeit gegeben, diese Bestätigung über den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach **Satz 5** der Bauherrin oder dem Bauherrn künftig elektronisch zu übermitteln. Entsprechende Festlegungen sind Gegenstand der Rechtsverordnung nach der Neufassung des § 86 Absatz 3 Nummer 1 (neu). Die in **Satz 5** erfolgte sprachliche Anpassung dient der Angleichung an den Wortlaut der Regelung der Genehmigungsfiktion des § 42a Absatz 3 VwVfG. Im Übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

**Absatz 5** wird aufgehoben und durch eine allgemeingültige Regelung in der Neufassung des § 58 Absatz 1 Satz 6 (neu) ersetzt, nach der die Bauaufsichtsbehörde zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben in schwierigen Fällen Sachverständige beauftragen kann (siehe Nr. 44).

## § 70 neu Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit

Mit **§ 70** werden Regelungen der Musterbauordnung zur Beteiligung der Nachbarn neu eingefügt. Bisher war die Nachbarbeteiligung nach allgemeinem Verwaltungsverfahrenrecht, insbesondere § 13 VwVfG, durchgeführt worden. Die Regelung soll zu mehr Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Einwänden führen.

**Absatz 1 Satz 1** führt ein ausdrückliches Erfordernis im Hinblick auf die Beteiligung von Nachbarn ein und enthält eine partielle Legaldefinition des bauordnungsrechtlichen Nachbarbegriffs, indem klarstellt wird, dass dieser nur die Eigentümer benachbarter

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Grundstücke (und ggf. vergleichbar an solchen Grundstücken dinglich Berechtigte) erfasst, nicht aber – insbesondere – nur obligatorisch Berechtigte wie Mieter und Pächter.

Der Nachbarbegriff ist wie bisher so zu verstehen, dass in jedem Fall die Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke „Nachbarn“ im Sinne des Bauordnungsrechts sind, aber auch Eigentümer nicht unmittelbar angrenzender Grundstücke, soweit in seine subjektiven Rechte eingegriffen wird, vgl. auch § 28 Abs. 1 VwVfG. So kann etwa bei der Genehmigung eines Gewerbebetriebes ein größerer Bereich von Grundstücken im Hinblick auf Immissionen betroffen sein, als nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Die Einwendungsfrist von zwei Wochen stellt lediglich eine Verfahrensvorschrift dar. Bei Nichtäußerung des Nachbarn tritt nach der Gesetzesformulierung keine Präklusion in dem Sinne ein, dass er nach der erforderlichen Zustellung der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung seine Rechte nicht mehr geltend machen könnte. Die Zustellung wäre dann auch nicht mehr sinnvoll. Vielmehr kann er nach Ablauf der zweiwöchigen Frist nicht mehr geltend machen, er sei nicht (korrekt) beteiligt worden, vgl. auch die Regelungen in Brandenburg (§64 Abs. 2 BbgBO) und Bayern (Art. 66 Abs. 1 BayBO) sowie die entsprechenden Kommentierungen in Reimus/ Semtner/Langer, Die neue Brandenburgische Bauordnung, 2. A., 2004, § 64, 7 und Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand Juli 2014, Art. 66, 199).

In **Absatz 2** wird klargestellt, dass die Nachbarn dem Bauvorhaben (einschließlich etwaiger Abweichungen und Befreiungen) entweder durch Unterschreiben der Lagepläne und Bauzeichnungen oder auf andere Weise zustimmen können mit der Folge, dass sie am Baugenehmigungsverfahren nicht (mehr) zu beteiligen sind und etwaige Verletzungen in drittschützenden materiellen Rechten nicht mehr geltend machen können.

**Absatz 3** regelt nunmehr dass Bescheide stets zuzustellen sind, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben. Diese Regelung trägt der Rechts- und damit auch der Investitionssicherheit des Bauherrn Rechnung, da durch die Zustellung mit Rechtsbehelfsbelehrung die Einwendungen des Nachbarn zeitlich befristet werden.

Die Regelung in **Absatz 4** soll der Bauaufsichtsbehörde die Bekanntgabe der Baugenehmigung für Vorhaben, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, sich nachteilig auf die Nachbarschaft auszuwirken, erleichtern. In Massenverfahren, in denen eine Vielzahl von Nachbarn im gleichen Interesse betroffen sind und diese dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben, kann die Zustellung an einzelne Personen durch eine öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Durchführung der Nachbarbeteiligung bei der Errichtung von Anlagen, deren Auswirkungen sich auf einen größeren Umkreis erstrecken, für den Bauherrn mit der Schwierigkeit verbunden ist, dass der Kreis durch das Vorhaben möglicherweise in ihren Rechten berührter Dritter (Nachbarn) im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens nur schwer überschaubar ist. Auch im Hinblick darauf, dass eine Vielzahl solcher Vorhaben aufgrund von Liberalisierungen im Bundesrecht zwar nicht (mehr) der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt, aber materielles Immissionsschutzrecht mit der Folge berührt, dass möglicherweise der über den Kreis der Grundstückseigentümer und grundstücksgleich an Nachbargrundstücken dinglich Berechtigten hinausgehende immissionsschutzrechtliche Nachbarbegriff zum Tragen kommt, wurde mit dem neuen **Absatz 4** eine Regelung geschaffen, die eine rechtssichere Drittbeteiligung (Nachbarn und Allgemeinheit) auch in diesen Fällen ermöglicht und dem Bauherrn durch die Präklusionsregelung eine gewisse Investitionssicherheit gewährleistet. Hierbei soll dem Bauherrn die Drittbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung nicht aufgezwungen werden, sondern lediglich zu seiner Erleichterung dienen, sodass sie von seinem Antrag abhängt. Um zu gewährleisten, dass sich der Bauherr nicht auch in unproblematischen Fällen von der in erster Linie ihm obliegenden Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung durch die öffentliche Bekanntmachung entlasten kann, ist der

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Bauaufsichtsbehörde hierbei ein Ermessensspielraum eingeräumt. Aufwendungen, die durch die öffentliche Bekanntmachung entstehen, sind vom Bauherrn zu erstatten.

### § 71 Baugenehmigung

Der **§ 71 a. F.** wird nunmehr in zwei Paragrafen geregelt, sodass die Regelungen der **Absätze 1 bis 4** zur **Baugenehmigung** in **§ 71** verbleiben, der **Baubeginn** der Absätze 5 bis 7 nun aber in einem neu gefassten **§ 72 Absatz 1 bis 3** geregelt ist.

Diese Aufteilung erfolgt, um eine weitest gehende gleiche Nummerierung der Paragrafen mit der Musterbauordnung und der Brandenburgischen Bauordnung zu erzielen.

**§ 71 Absatz 1** wird durch die **neuen Sätze 2 und 3** ergänzt.

Die bisher in den verschiedenen Verfahrensarten für die Erteilung von Baugenehmigungen erwähnte Pflicht zur Berücksichtigung von bewerteten Umweltauswirkungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wird in Anpassung an die Musterbauordnung unabhängig von den verschiedenen Verfahrensarten in die allgemeine Regelung für alle Baugenehmigungsverfahren in **§ 71 Satz 2 n. F.** aufgenommen.

Der neue **Satz 3** räumt der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit ein, bei Erkennen von offensichtlichen Verstößen gegen Anforderungen der Bauordnung für Berlin, die nicht im Rahmen des Prüfprogramms zu prüfen sind, einen Bauantrag abzulehnen. Es handelt sich also um einen besonders geregelten Fall des fehlenden Sachbescheidungsinteresses: So wie der Mieter eines Grundstücks kein Interesse an der Erteilung einer Baugenehmigung haben kann, wenn dessen Eigentümer die Bauausführung untersagt (allgemeines Sachbescheidungsinteresse fehlt), kann ein Antragsteller kein Interesse an der Erteilung einer Genehmigung haben, wenn aus nicht zu prüfenden Vorschriften die Ausführung unzulässig ist (besonderes Sachbescheidungsinteresse fehlt). Auch im zweiten Fall wäre eine Baugenehmigung nutzlos, wenn auch nach der Rechtsprechung zu erteilen. Die neue Regelung ermöglicht den Behörden, die Bearbeitung schon aufgrund des festgestellten Rechtsverstoßes abzulehnen. Damit ist der Bauantrag unzulässig. Die Formulierung, dass der Bauantrag abgelehnt werden „darf“, bringt zum Ausdruck, dass der Bauaufsichtsbehörde kein Ermessen eingeräumt wird, welches sich im Einzelfall zu einem Rechtsanspruch auf Ablehnung verdichten könnte, sondern nur die Möglichkeit der Ablehnung, vgl. auch Nr. 10 der Vollzugshinweise zur BayBO-Novelle 2009 (abgedruckt bei Simon / Busse, Bayerische Bauordnung, Anh. 10a). Für den Bauherrn hat diese Möglichkeit den Vorteil, dass er schon im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen ablehnenden und damit rechtsmittelfähigen Bescheid erhält, während er nach der bisherigen Regelung eine Baugenehmigung erhält, die ggf. nur einen Hinweis auf nicht zu prüfende Verstöße enthält. Eine gerichtliche Kontrolle wäre erst dann eröffnet, wenn die Bauaufsichtsbehörde nach der Baubeginnanzeige die Ausführung untersagen würde.

In **Absatz 2** werden die Schriftformerfordernisse aufgehoben. Festlegungen zur künftigen Form der Baugenehmigung und der Nachbarzustimmung sind Gegenstand der Rechtsverordnung nach der Neufassung des **§ 86 Absatz 3 Nummer 1 (neu)**. Durch den Verweis auf den neuen **§ 70 Absatz 2** wird deutlich, dass der Nachbar auch auf andere Weise dem Bauvorhaben zustimmen kann.

Mit der Ergänzung in **Absatz 3** wird der Bauaufsichtsbehörde nunmehr die Möglichkeit gegeben, Baugenehmigungen in besonderen Fällen auch unter dem Vorbehalt des Widerrufs zu erteilen.

Der Baubeginn wird nunmehr im **§ 72** geregelt (vgl. Nr. 59a).

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

### § 72 neu Baubeginn

Aufgrund der Teilung der Regelungen zur Baugenehmigung (in § 71) und zum Baubeginn in § 72 neu wird dieser mit der Überschrift Baubeginn benannt.

§ 71 Absatz 6 a. F. wird zu **§ 72 Absatz 1** und enthält die Regelungen zum Ausführungsbeginn nicht verfahrensfreier Vorhaben. Die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten ist künftig der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr anzuzeigen. Damit wird eine Verfahrensvereinfachung erreicht. Im Übrigen wird das Schriftformerfordernis aufgehoben.

§ 71 Absatz 7 wird zu **§ 72 Absatz 2**. Nach **Absatz 2 Nummer 2** darf mit der Ausführung erst dann begonnen werden, wenn die bautechnischen Nachweise und – soweit die bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheits- und Brandschutznachweise gemäß § 66 Absatz 3 (neu) erforderlich ist – die Ergebnisse der Prüfung der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen.

§ 71 Absatz 5 a. F. wird zu **§ 72 Absatz 3**. Danach müssen an der Baustelle von Baubeginn an die Baugenehmigung und die Bauvorlagen vorliegen, ebenso wie die bautechnische Nachweise und ggf. die Ergebnisse ihrer Prüfung (in Form der Prüfberichte nach der der Rechtsverordnung nach § 86 Absatz 2 Nummer 1 (neu) – Bautechnische Prüfungsverordnung).

### § 73 neu Geltungsdauer der Baugenehmigung

**Absatz 1** wird neu strukturiert und zum Teil geändert.

Die gesetzliche Geltungsdauer der Baugenehmigung von drei Jahren ist nunmehr in **Satz 1 Nummer 1 neu** geregelt.

Nach **Satz 1 Nummer 2 neu** muss das Vorhaben nach Ablauf von sieben Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung fertiggestellt sein, ansonsten erlischt die Baugenehmigung. Für die Fortsetzung der Bauausführung ist dann eine neue Baugenehmigung erforderlich. Die Maßnahme dient der Erhöhung des Realisierungsdrucks von Bauvorhaben. Baugenehmigungen sollen nicht mehr endlos verlängert werden dürfen. Insofern lehnt sich diese Regelung an brandenburgisches Bauordnungsrecht an. Detailregelungen, wonach die Baugenehmigung erlischt, wenn der Bau länger als ein Jahr unterbrochen wird, entfallen.

Die Regelung, dass die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist, wurde aufgehoben, da das Bauvorhaben nach Satz 1 Nummer 2 nunmehr sowieso nach 7 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein muss. Wie lange das Bauvorhaben in diesem Zeitraum unterbrochen wird, ist unerheblich.

Nach dem neuen **Satz 2** können Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen nach § 63 Nummer 3 und § 64 Nummer 3 entfallen oder ersetzt werden, wenn zusätzlich eine Baugenehmigung erforderlich ist. Solche Entscheidungen werden teilweise aber durch die Baugenehmigung nicht in jedem Fall entbehrlich, sondern werden z. B. nach § 12 Abs. 3 S. 3 DSchG Bln in die Baugenehmigung eingeschlossen. In diesen Fällen gilt für den Fachbescheid auch dessen Geltungsdauer, im Falle des denkmalrechtlichen Bescheids also zwei Jahre, wie dies früher auch für die Baugenehmigung geregelt war. Um ein Auseinanderfallen der Geltungsdauer in diesen Fällen zu vermeiden, soll mit **Satz 2** eine Angleichung herbeigeführt werden: alle auf Landesrecht basierenden in die Baugenehmigung eingeschlossenen Bescheide haben dann die gleiche Gültigkeitsdauer wie die Baugenehmigung selbst. Hierdurch werden getrennt erforderliche Verlängerungsanträge vermieden.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Nach **Absatz 2 Satz 1** darf künftig die Frist nach Absatz 1 Nummer 1 nur noch dreimal um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Die Begrenzung auf eine dreimalige Verlängerungsmöglichkeit ist eine Folge aus Absatz 1 Nummer 2, wonach dass das Bauvorhaben spätestens nach sieben Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein muss.

Darüber hinaus wird das Schriftformerfordernis für den Antrag auf Verlängerung aufgehoben und somit der Bauherrin oder dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, diesen Antrag künftig elektronisch bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Die Art und Weise, wie dies zu erfolgen hat, ist Gegenstand einer zukünftigen Rechtsverordnung nach § 86 Abs. 3 neu.

### § 74 neu Teilbaugenehmigung

In § 74 wird das Schriftformerfordernis aufgehoben. Somit wird der Bauherrin oder dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, den Antrag künftig elektronisch bei der Bauaufsichtsbehörde zu erklären; der Bauaufsichtsbehörde wird die Möglichkeit gegeben, die Teilbaugenehmigung künftig elektronisch zu übermitteln. Entsprechende Festlegungen sind Gegenstand der Rechtsverordnung nach der Neufassung des § 86 Absatz 3 Nummer 1 (neu).

### § 75 neu Vorbescheid

§ 75 wird neu gefasst.

Die bisherige Formulierung, dass vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen ist, wirft in zweifacher Hinsicht Fragen auf. Zum einen ist teilweise umstritten, in welchen Fällen überhaupt ein Vorbescheid beantragt werden kann, zum anderen, zu welchen Fragen er beantragt werden kann. Die erste Frage betrifft das Anliegen vieler Bauherren auch im Falle genehmigungsfreigestellter Vorhaben insbesondere zu planungsrechtlichen Fragen Rechts- und Planungssicherheit durch einen Vorbescheid zu erlangen. Sie vertreten die Auffassung, dass auch ein genehmigungsfreigestelltes Vorhaben in ein Baugenehmigungsverfahren übergeleitet werden kann und aufgrund der dann zu erteilenden Baugenehmigung einem Vorbescheidsverfahren zugänglich ist. Teilweise wird auch vorgetragen, die Formulierung in der Bauordnung sei versehentlich aus alten Fassungen übernommen worden, obwohl auch für größere Vorhaben wohl ein Vorbescheid beantragt werden können sollte. Um hier bestehende Unklarheiten zu beseitigen, sieht die neue Regelung vor, dass tatsächlich nur im Falle einer vorgeschriebenen Baugenehmigung (oder einer Befreiung, Abweichung oder eines sonstigen isolierten den Bau frei gebenden Bescheides) auch ein Vorbescheid möglich sein soll. Damit ist für Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans – also auch des Baunutzungsplans – die Erteilung eines Vorbescheides ausgeschlossen. Möglich bleibt aber weiterhin z. B. ein Vorbescheid im Hinblick auf später isoliert notwendige Befreiungen. Die zweite Frage bezüglich des im Vorbescheid abzufragenden Inhalts wird durch die neue Regelung dahingehend klargestellt, als der Vorbescheid nur den Inhalt des auf den Vorbescheid folgenden „Hauptbescheides“ betreffen kann. Es ist deshalb zunächst zu prüfen, welchen Regelungsgegenstand der „Hauptbescheid“ haben kann (im Falle der Baugenehmigung nach § 64 ergibt sich dies aus dem Prüfungsumfang: Planungsrecht, Bauordnungsrecht und „aufgedrängtes“ Recht).

In **Satz 3** wird das Schriftformerfordernis für den Antrag auf Verlängerung aufgehoben und somit der Bauherrin oder dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, diesen Antrag künftig elektronisch bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Die Art und Weise, wie dies zu erfolgen hat, ist Gegenstand einer zukünftigen Rechtsverordnung nach § 86 Abs. 3 neu.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Im Übrigen handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

**§ 75 Absatz 2 (§ 74 Absatz 2 a. F.)** wird aufgehoben. Das Instrument des planungsrechtlichen Bescheides ist seit Inkrafttreten der geltenden Bauordnung für Berlin kaum nachgefragt worden und soll daher entfallen. Die Möglichkeit, einen planungsrechtlichen Bescheid nach § 74 Absatz 2 a. F. zu beantragen, um damit die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nach § 63 a. F. zu schaffen, ist von Bauherrinnen und Bauherrn bzw. den von ihnen bestellten Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfassern nur in wenigen Fällen genutzt worden. Somit ist auch die Anzahl der Überleitung der Verfahren von § 64 a. F. in die Genehmigungsfreistellung sehr gering.

### **§ 76 neu Genehmigung Fliegender Bauten**

In **§ 76 Absatz 2** werden die Ausnahmetatbestände angepasst. Grundsätzlich bedürfen Fliegende Bauten nach Nummer 1 nur dann keiner Ausführungsgenehmigung, wenn sie nicht dazu bestimmt waren, von Besuchern betreten zu werden. Nach der bisherigen Nummer 4 galt dies auch für Zelte, die Fliegende Bauten sind, bis zu einer Größe von 75 m<sup>2</sup> auch bei Besucherverkehr.

Dieser Widerspruch wird in der geänderten **Nummer 4** durch die Gleichbehandlung von erdgeschossigen Zelten und betretbaren Verkaufsständen aufgehoben. Zudem werden die Ausnahmetatbestände der Nummern 1 bis 4, die für „herkömmliche“ Fliegende Bauten wie Zelte, Fahrgeschäfte, Bühnen und dergleichen gelten, um die neue **Nummer 5** ergänzt. Sie berücksichtigt nun die in dieser Form erst seit kürzerer Zeit auftretenden „aufblasbaren Spielgeräte“, die unter keinen der bisherigen Ausnahmetatbestände sinnvoll eingeordnet werden können, und befreit diese, soweit aufgrund ihrer Abmessungen Gefahren für die Sicherheit der Benutzer nicht zu befürchten sind, vom Erfordernis der Ausführungsgenehmigung. Bei der Verfahrensfreistellung werden die Höhe der für Besucher betretbaren Bereiche sowie unabhängig davon die Fluchtweglänge unter überdachten Bereichen begrenzt. Überdachte nicht betretbare Flächen haben in diesem Zusammenhang in der Regel keine Bedeutung. Mit den gewählten Formulierungen werden praktikable Abgrenzungskriterien dargestellt, ohne auf die nahezu grenzenlose räumliche Vielfalt aufblasbarer Spielgeräte unnötig eingehen zu müssen.

In **Absatz 4 Satz 1** wird das Schriftformerfordernis aufgehoben und somit der Antragstellerin oder dem Antragsteller die Möglichkeit gegeben, den Antrag für die Verlängerung der Genehmigung künftig elektronisch zu stellen. Die Art und Weise, wie dies zu erfolgen hat, ist Gegenstand einer zukünftigen Rechtsverordnung nach § 86 Abs. 3 neu.

Im Übrigen handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

### **§ 77 neu Bauaufsichtliche Zustimmung**

**§ 77 Absatz 1** wird neu gefasst.

**Satz 1 Nummer 1** erhält zur Klarstellung eine Definition der Baudienststelle, denn nur wenn die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer innerhalb einer Behörde für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben zuständigen Stelle des Bundes oder eines Landes übertragen wird, bedürfen nicht verfahrensfreie Bauvorhaben keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung.

Der bisherige Satz 4 wird an **Satz 2** angehängen und redaktionell neu gefasst. Dadurch erfolgt ein besseres Verständnis der bisherigen Sätze 2 bis 4. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Im neuen **Satz 2** werden jetzt auch gleich die Ausnahmen genannt, ab wann es einer Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung nicht bedarf. Der bisherige Satz 4 bildet eine Ausnahme zu Satz 2 und steht als eigenständiger Satz daher an der falschen Stelle. Weiterhin bedarf es wie bisher keiner erneuten Nennung der Genehmigung oder Genehmigungsfreistellung. Dies ist bereits durch Satz 1 geregelt und insofern eine überflüssige und eher verwirrende Wiederholung.

**Absatz 3** wird zum besseren Verständnis sprachlich und redaktionell überarbeitet. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

**Absatz 4** wird entsprechend der Musterbauordnung durch die Aufnahme von Anlagen, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, an § 37 Absatz 2 BauGB angepasst.

### § 79 neu Einstellung von Arbeiten

Mit der Streichung der Wörter „schriftlich oder mündlich“ in **§ 79 Absatz 2** wird ermöglicht, dass die Anordnung zur Einstellung von Arbeiten in den Fällen des Absatzes 1 auch elektronisch an die Bauherrin oder den Bauherrn übermittelt werden kann.

### § 81 neu Bestehende bauliche Anlagen

Die neue Nummerierung der Paragraphen ergibt sich aus dem gegenseitigen Anpassungsprozess im Bauordnungsrecht mit der Brandenburgischen Bauordnung. Deshalb wird der § 85 zu **§ 81 neu**.

Der neugefasste **§ 81** enthält nunmehr die Regelungen zu bestehenden baulichen Anlagen und beinhaltet die wesentlichen Festlegungen nach § 85 a. F.

**Absatz 1 Satz 1** stellt klar, dass rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen mindestens in dem Zustand zu erhalten sind, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht. **Satz 4** räumt den Bauaufsichtsbehörden – wie bisher – die Möglichkeit ein, zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit die geltenden Anforderungen auch auf bestehende bzw. erst begonnene und nicht in Nutzung genommene Anlagen anzuwenden und somit von Eigentümerinnen oder Eigentümern bzw. Bauherrinnen oder Bauherrn eine Anpassung zu verlangen.

§ 85 Abs. 2 Satz 2 alt wurde gestrichen, weil das alte Regelungsziel, das regelmäßige Anpassungsverlangen von Keller-Aufenthaltsräumen – gemeint waren vorwiegend Kellerwohnungen - an die geltende Rechtslage, mangels Anwendungsfälle entbehrlich geworden ist.

**Absatz 2** entspricht im Wesentlichen § 85 Absatz 3 a. F. und räumt der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit ein, bei wesentlicher Änderung baulicher Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen die Anpassung der nicht unmittelbar berührten Teile an die geltenden Anforderungen von der Bauherrin oder dem Bauherrn zu fordern.

**Absatz 3** entspricht dem § 85 Absatz 4 a. F.

### § 82 neu Bauüberwachung

Bei den Änderungen in **Absatz 2** handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Neunummerierung der Paragraphen.

**§ 82 Absatz 5** (§ 80 Absatz 5 a. F.) wird aufgehoben.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Der Regelungsinhalt des **Satzes 1** wird jedoch in § 58 Absatz 1 Satz 6 neu überführt (siehe Nr. 44), wo zukünftig zentral an einer Stelle bei den Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden eine Regelung enthalten ist, die es der Bauaufsichtsbehörde ermöglicht, bei technisch schwierigen Bauausführungen, in der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und bei der Bauüberwachung, sich besonderer Sachverständiger zu bedienen und diese auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn zu beauftragen.

**Satz 2** ist entbehrlich und wird deshalb aufgehoben. Die Bauaufsichtsbehörde hat immer die Möglichkeit, mit Zustimmung der Bauherrin oder des Bauherrn auf deren Kosten besondere Sachverständige auch für die Überwachung anderer Bauausführungen heranzuziehen. Dafür bedarf es aber keiner gesetzlichen Grundlage, da für die Heranziehung ohnehin die Zustimmung des Bauherrn erforderlich sein soll.

### § 83 neu Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

In **§ 83 Absatz 2** wird entsprechend der Musterbauordnung in **Satz 2 Nummer 1 und 2** festgelegt, dass die Bauherrin oder der Bauherr mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung die Ergebnisse der Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit und des Brandschutzes der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen hat. Wegen der Übertragung der Bauüberwachung nach § 82 Absatz 2 Satz 1 (neu) gemäß der Verordnung gemäß § 86 Absatz 3 (neu) – Bauverfahrensverordnung – auf Prüferingenieurinnen oder Prüferingenieure hat dies jeweils in Form eines zusammenfassenden Berichts über die Bauüberwachung zu erfolgen.

Der bisherige Absatz 3 wird zu Absatz 2 **Satz 3** neu.

In **Absatz 3 neu** erfolgt nun die Nennung der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers und trägt der neuen Terminologie der bundesrechtlichen Regelungen Rechnung: Das „Gesetz zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens“ vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242) beinhaltet in Art. 1 das „Schornsteinfeger-Handwerksgesetz – SchfHWG“. Nach dessen Übergangsregelung in § 48 SchfHWG wandeln sich die bestehenden Bestellungen zum „Bezirksschornsteinfegermeister“ um in eine Bestellung zum „bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger“.

Der bisherige Absatz 4 Satz 2 wird aufgehoben, da diese Regelung in der MBO nicht enthalten ist. Das schließt aber nicht aus, dass Abgasanlagen mit höheren Oberflächentemperaturen im Rohbauzustand wegen der Abstände zu brennbaren Baustoffen oder Bauteilen zu kontrollieren sind. Die Bauherrin oder der Bauherr hat dafür der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Errichtung dieser Abgasanlagen rechtzeitig anzuzeigen.

### § 84 neu Baulasten, Baulastenverzeichnis

In **Absatz 3 Satz 1** wird das Schriftformerfordernis aufgehoben und somit der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit gegeben, den Verzicht auf die Baulast künftig elektronisch zu erklären. Die Art und Weise, wie dies zu erfolgen hat, ist Gegenstand einer zukünftigen Rechtsverordnung nach § 86 Abs. 3 neu.

Mit der Ergänzung um **Absatz 5** wird die Regelung der Musterbauordnung übernommen und klargestellt, dass die- oder derjenige, der ein berechtigtes Interesse darlegt, in Baulastenverzeichnisse Einsicht nehmen kann und die Bauaufsichtsbehörde als Führer des Baulastenverzeichnisses ihr oder ihm Abschriften auszufertigen hat.

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

### Überschrift „Sechster Teil“

Indem sich die „bestehenden baulichen Anlagen“ nunmehr in § 81 neu wiederfinden, werden diese in der Überschrift zum Sechsten Teil gestrichen.

### § 85 neu Ordnungswidrigkeiten

In **§ 85 Absatz 1** wird das Schriftformerfordernis der Anordnung der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben. Die Art und Weise, wie eine Anordnung zu erfolgen hat, ist Gegenstand der Rechtsverordnung nach der Neufassung des § 86 Absatz 3 Nummer 1 (neu).

Im Übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Neu Nummerierung der Paragraphen.

Hierbei handelt es sich um eine Korrektur, da sich **Satz 2** auf die Nummern 2 bis 4 und nicht auf die Nummern 8 bis 10 beziehen soll.

In **Absatz 2 Nummer 3 neu** wird klargestellt, dass auch ein Ordnungswidrigkeiten Tatbestand erfüllt ist, wenn im Kriterienkatalog nach § 66 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 (neu) wider besseres Wissen unrichtige Angaben gemacht werden.

### § 86 neu Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

**§ 86 Absatz 1 Nummer 3** wird ergänzt um Abstellplätze für Fahrräder, da Stellplätze gemäß § 2 Absatz 7 als Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, definiert sind.

Es wird die ebenfalls in der Musterbauordnung enthaltene **Nummer 6** angefügt, die eine Ermächtigung für Vorschriften über die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen beinhaltet.

Im Übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Neu Nummerierung der Paragraphen.

Die Ergänzung in **Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 Nummer 1** trägt dem Umstand Rechnung, dass bauaufsichtlich anerkannte Personen, die technische Anlagen wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen haben, oder die die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben über den Baugrund bescheinigen, nach den Begriffsfestlegungen der bauordnungsrechtlichen Muster-Vorschriften – erarbeitet von den zuständigen Gremien der Bauministerkonferenz – nunmehr als Prüfsachverständige für die Prüfung technischer Anlagen bzw. als Prüfsachverständige für Erd- und Grundbau bezeichnet werden. Insoweit muss die Ermächtigung auch Prüfsachverständige einschließen.

In **Absatz 2 Satz 2** werden die **Nummern 6 und 7** neu eingefügt.

**Nummer 6** enthält eine Ermächtigung für die Errichtung einer Stelle zur gemeinsamen und einheitlichen Bewertung, Berechnung und Erhebung der Kosten der Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure und die Aufsicht über diese Stelle. Da die Prüfung der bautechnischen Nachweisen nicht mehr die Bauaufsichtsbehörde sondern ausschließlich der Bauherrin oder

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

der Bauherrn veranlasst, wird mit dieser Stelle ein einheitlicher Vollzug der Vergütungsregelungen der Bautechnischen Prüfungsverordnung gewährleistet.

Die neue **Nummer 7** gestattet es, dass die Aufgaben einer Widerspruchsbehörde für Entscheidungen über Widersprüche gegen Gebührenbescheide der Prüffingenieurinnen oder Prüffingenieure auf einen zu bildenden Widerspruchsausschuss bei der nach Nummer 6 eingerichteten Stelle übertragen werden. Diese Aufgabenverlagerung auf eine sachverständige Stelle bewirkt neben der Konzentration der Zuständigkeit eine Entlastung der Arbeit der Bezirksämter und der für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.

**Absatz 2** wird entsprechend der Musterbauordnung um **Satz 3** ergänzt und gibt der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung Festlegungen zu bestimmten Personen zu treffen oder vorzuschreiben, dass die Einhaltung von Anforderungen bauaufsichtlich geprüft bzw. überwacht werden muss.

Die Ermächtigungen in **Absatz 3** zum Erlass von Rechtsverordnungen werden ergänzt.

**Nummer 1** wird um Vorschriften über die Form von Bauvorlagen ergänzt.

Nach **Nummer 2** können künftig auch Vorschriften über die Formerfordernisse von Anträgen, Anzeigen, Nachweisen, Bescheinigungen und Bestätigungen erlassen werden, die sowohl von den Bauherrinnen oder Bauherrn als auch von den Bauaufsichtsbehörden zu beachten sind.

Die Ergänzung in **Nummer 3** ermächtigt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung Vorschriften über die Behandlung des Bauantrags zu erlassen. Ergänzend zur Ermächtigungsgrundlage in § 84 Abs. 3 BauO Bln wird der Erlass von Vorschriften über die Vorprüfung von Anträgen, Beteiligungsverfahren, Fristen usw. ermöglicht, die u. U. nicht von der bestehenden Ermächtigungsgrundlage gedeckt sind.

Mit der neuen **Nummer 4** kann durch Rechtsverordnung die Höhe der Gebühr für Beratungen der Bauaufsichtsbehörden nach § 58 Absatz 1 Satz 3 (neu) und die Gebührenfreiheit bei Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand festgelegt werden.

**Absatz 4** wird entsprechend der Musterbauordnung ergänzt.

Mit der neuen **Nummer 1** wird der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung die Möglichkeit eingeräumt, durch Rechtsverordnung die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen im Einzelfall für Bauprodukte und Bauarten gemäß den §§ 20, 21 ganz oder teilweise auf andere Stellen zu übertragen; die neue **Nummer 2** regelt die Möglichkeit, die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen auf andere Behörden, auch eines anderen Landes, zu übertragen.

Durch das Einfügen der neuen Nummern werden die bisherigen Nummern 1 und 2 zu den Nummern 3 und 4.

In **Absatz 5** erfolgt eine redaktionelle Anpassung an das seit 1. Dezember 2011 geltende Gesetz über die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt (Produktsicherheitsgesetz – ProdSG) (BGBl. I S. 2179) und an die aktuelle Fassung des Energiewirtschaftsgesetzes.

Mit dem **neuen Absatz 7** wird eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Erhebung und Höhe der Widerspruchsgebühr im Falle von Drittwidersprüchen zu erlassen.

Das Berliner Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebBeitrG Bln) regelt in § 16 die Kosten des Widerspruchsverfahrens. Dabei sieht § 16 Absatz 2 des GebBeitrG vor, dass im Falle eines ablehnenden Bescheides die Widerspruchsgebühr der Höhe für den Ausgangsbescheid entspricht, soweit die dort getroffene Entscheidung aufrechterhalten bleibt. Wird also einem Bauherrn die Baugenehmigung versagt und hierfür eine Gebühr in Höhe von 100 € erhoben, so richtet sich die Widerspruchsgebühr danach, inwieweit er Erfolg hat und die Widerspruchsgebühr entfällt im Falle der Stattgabe, bzw. beträgt 100 €, wenn die

## Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung

Versagung bestätigt wird. Bis zu einer Entscheidung des Berliner Oberverwaltungsgerichts (Urteil vom 30.01.1987, Az. OVG Berlin – 2 B 132.86) galt dies auch im Falle von Drittwidersprüchen, also insbesondere für Nachbarwidersprüche. Das Gericht stellte fest, dass die Regelung in Bezug auf die Drittwiderspruchsfälle gegen das gebührenrechtlichen Äquivalenzgebot verstoße und damit gegen Artikel 3 Absatz 1 (Gleichheitsgebot) und Artikel 19 Absatz IV des Grundgesetzes verstoße. Deshalb sei die Regelung teleologisch in der Gestalt zu reduzieren, dass die Drittwiderspruchsfälle nicht mehr vom Tatbestand erfasst werden.

Das Abgeordnetenhaus Berlin veränderte die Regelung infolgedessen nicht, sodass es seitdem Verwaltungspraxis ist keine Gebühren mehr für Fälle des Drittwiderspruchs zu erheben. Das fehlende Kostenrisiko führte zu einer Zunahme der Drittwidersprüche, sodass eine signifikante Mehrbelastung der zuständigen Baubehörde entstand.

Hinzu kommt, dass auch zahlreiche unzulässige Widersprüche, z. B. von Mietern oder Mitgliedern einer Bürgerinitiative, erhoben werden. Trotz entsprechender Belehrung wird häufig der Widerspruch aufrechterhalten und auf einer, für den Bürger kostenlosen, Behördenentscheidung bestanden.

Durch die Änderung des bisherigen Absatzes 7 in **Absatz 9 neu** wird nunmehr ein konsequenter Aufbau des § 86 eingehalten. Die ersten acht Absätze behandeln den Erlass von Rechtsverordnungen, **Absatz 9 neu** behandelt den Erlass von erforderlichen Verwaltungsvorschriften. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

### § 88 neu Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides

Durch die erweiterte Formulierung wird sichergestellt, dass auch solche von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung festgesetzten Bebauungspläne erfasst werden, die im Wege des Eingriffs nach § 7 AGBauGB zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins in ihre Zuständigkeit übergeleitet wurden. Damit wird eine bisher bestehende Lücke geschlossen, sodass alle Vorhaben im Geltungsbereich der von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung wegen der gesamtstädtischen Bedeutung bearbeitenden Bebauungspläne im Falle eines Widerspruchs auch bei der plangebenden Stelle beurteilt werden.

Die Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs in **Nummer 3** wird gestrichen. Hierbei handelt es sich nicht um Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung, deren Verfahren grundsätzlich von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bearbeitet werden, sondern überwiegend um kleine Vorhaben im Bereich von Kleingartenanlagen. Gesamtinteressen sind daher in der Regel nicht berührt, sondern wirken sich nur im jeweiligen Bezirk aus.

Die Widerspruchszuständigkeit in **Absatz 2** entfällt. Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure für Standsicherheit erteilen lediglich Gebührenbescheide, die in ihrem Namen von der Bewertungs- und Verrechnungsstelle gemäß § 30 der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) erstellt werden. In der BauPrüfV wird analog der Regelung im Land Brandenburg festgelegt werden, dass die Bewertungs- und Verrechnungsstelle einen Widerspruchsausschuss einrichtet, dem mindestens drei Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure angehören sollen. Der Widerspruchsausschuss ist Widerspruchsbehörde, soweit sich die Widersprüche gegen Gebührenentscheidungen richten.

Die Widerspruchszuständigkeit in **Absatz 3** entfällt. Für die von den Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieuren für Brandschutz erteilten Gebührenbescheide gilt vorstehendes. Die Erteilung von Bescheiden für die Zulassung von Abweichungen durch Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure entfällt aufgrund der Neuregelung des § 67 Absatz 1, nach der es der

## **Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Auszug aus der Begründung**

Zulassung einer Abweichung nicht bedarf, wenn Brandschutznachweise bauaufsichtlich geprüft werden.

### **§ 87 alt (Evaluierung)**

Die Evaluierung ist erfolgt und damit obsolet geworden. Deshalb wird der bisherige § 87 aufgehoben.

### **§ 89 neu Abwicklung eingeleiteter Verfahren**

**Satz 2** behandelt die Übergangsregelungen des Dritten Änderungsgesetzes.

Diese stehen, da sie die Anwendbarkeit des neuen Rechts modifizieren, strukturell einer stammgesetzlichen Regelung gleich. Sie werden deshalb in das jeweilige Stammgesetz eingefügt. Die Adressaten können so die neuen oder geänderten Vorschriften und die dazugehörigen Übergangsregelungen in demselben Gesetz vorfinden.

Enthielte das Änderungsgesetz einen eigenen Artikel mit Übergangsrecht, so würde dies zu einer unerwünschten Vermischung der änderungs- und regelungssprachlichen Teile führen. Das Änderungsgesetz würde sich nicht darin erschöpfen, vorhandenes Stammrecht zu ändern, sondern würde selbst zu einer Art „Nebenstammgesetz“ mit oft schwer bestimmbarer Geltungsdauer. Dies erschwert erheblich den Überblick über den Normenbestand und ist deshalb zu vermeiden.