

# Formular 102

## in der Genehmigungsfreistellung (§ 62 BauO Bln)<sup>1,2</sup>

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ bzw. ausfüllen!

An die Bauaufsichtsbehörde<sup>3</sup>

Eingangsvermerk der Bauaufsichtsbehörde

Sendungsnummer

Datum

Aktenzeichen des Antragstellers<sup>4</sup>

Ich habe die **Information** über die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Kenntnis genommen.

### Für das Vorhaben

#### 1. Bezeichnung<sup>5</sup>

Errichtung *und/oder*
 Änderung *und/oder*
 Nutzungsänderung *oder*
 Nutzungsänderung (ohne bauliche Änderung) *oder*
 Nutzungsänderung (mit baulicher Änderung)

Bei Nutzungsänderung: Bisherige Nutzung	Beabsichtigte Nutzung

Die bauliche Anlage ist öffentlich zugänglich<sup>6</sup>.
  Es handelt sich um ein Gebäude<sup>7</sup>.

#### 2. Lagebezeichnung des Grundstücks / der Grundstücke in Berlin<sup>8</sup>

PLZ	Bezirk	Ortsteil
Straße   Hausnummer   Buchstabenzusatz		Gemarkung   Flur   Flurstück-Zähler / Flurstück-Nenner
<input type="checkbox"/> Für weitere Grund- u. Flurstücke oder für besondere Situationen des Baugrundstücks liegt Anlage 3a und 3b bei.		

### lege/n ich/wir als

#### 3. Bauherr/in<sup>9</sup>

Natürliche Person *oder*
 Bauherrengemeinschaft,
  Personengesellschaft,
  Juristische Person

Firmenbezeichnung (bei Personengesellschaft / juristischer Person)		
Registergericht (bei Personengesellschaft / juristischer Person)		Register-Nummer
Antragsteller/in / Geschäftsführer/in bzw. Vertreter/in der Bauherrengemeinschaft / Personengesellschaft / Juristischen Person		
Anrede		
Name		Vorname
Straße		Hausnummer (ggf. mit Zusatz) von   bis
Land	PLZ	Ort

Land Berlin © - Formular gemäß § 1 Absatz 3 BauVordV - Bauaufsicht102 - Vorlage Genehmigungsfreistellung § 62 BauO Bln (Stand: 07/2025)

Telefon (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
-----------------------	----------------

Bauherr/in ist Grundstückseigentümer/in

die erforderlichen Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln vor und mache/n folgende Angaben:

**4. Entwurfsverfasser/in<sup>10</sup> ist:**

die natürliche Person nach Nr. 3 *oder*

Anrede			
Name		Vorname	
Firmenbezeichnung (bei Personengesellschaft / juristischer Person)			
Straße		Hausnummer (ggf. mit Zusatz) von   bis	
Land	PLZ	Ort	
Telefon (mit Vorwahl)		E-Mail-Adresse	

Bei Gebäuden: Nachweis der Bauvorlageberechtigung durch

Listeneintragung / Verzeichniseintrag bei / Weiteres:	ggf. Nr.
---	----------

**5. Bevollmächtigt<sup>11</sup> ist:**

**5.1**  die natürliche Person nach Nr. 4 *oder*

andere natürliche Person *oder*  Personengesellschaft *oder*  Juristische Person

Firmenbezeichnung (bei Personengesellschaft / juristischer Person)			
Registergericht (bei Personengesellschaft / juristischer Person)		Register-Nummer	
Bevollmächtigte/r / Geschäftsführer/in bzw. Vertreter/in der Personengesellschaft / Juristischen Person			
Anrede			
Name		Vorname	
Straße		Hausnummer (ggf. mit Zusatz) von   bis	
Land	PLZ	Ort	
Telefon (mit Vorwahl)		E-Mail-Adresse	

Die benannte Person ist bevollmächtigt, gegenüber den zuständigen Behörden die Vertretung und alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrung der Rechte und Interessen als Bauherr/in erforderlich sind oder werden. Sie / Er ist zustellungsbevollmächtigt. Der Widerruf der Bevollmächtigung erfolgt schriftlich.

**5.2**  Die Bevollmächtigung gilt über das Antragsverfahren hinaus bis zur Nutzungsaufnahme fort.

**5.3**  Es wird keine Bevollmächtigung erteilt.

**6. Weitere Angaben zum Vorhaben:**

**6.1 Herstellungskosten:** ermitteln sich gem. DIN 276 wie folgt<sup>12</sup>:

1. Bauwerk – Baukonstruktion (Kostengruppe 300)	€
2. Bauwerk – Technische Anlagen (Kostengruppe 400)	€
3. Außenanlagen (Kostengruppe 500)	€
4. Baunebenkosten (Kostengruppe 730)	€
Summe	€
+ Umsatzsteuer (D) / Mehrwertsteuer (EU)	€
Herstellungskosten	€
5. Bauvorhaben Umbauter Raum (BRI)	m <sup>3</sup>
Herstellungskosten/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>

**6.2** Angabe der Gebäudeklasse<sup>13</sup>:  **6.3** Anzahl Fahrradabstellplätze<sup>14</sup>:

**6.4** Anzahl der Wohnungen im Gebäude:  davon barrierefreie Wohnungen<sup>15</sup>:

**6.5** Anzahl Stellplätze für Menschen mit Behinderung<sup>16</sup>

**6.6**  Es liegt ein Vorbescheid für das Vorhaben vor.<sup>17</sup>

Geschäftszeichen	Bescheid vom
------------------	--------------

**6.7**  Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans<sup>18</sup>:

Nummer
--------

Das Vorhaben entspricht dessen Festsetzungen.

Das Vorhaben entspricht nicht dessen Festsetzungen; die erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB sind erteilt und liegen vor<sup>19</sup>:

Geschäftszeichen	Bescheid vom
------------------	--------------

Für das Vorhaben liegt ein planungsrechtlicher Bescheid vor<sup>20</sup>:

Geschäftszeichen	Bescheid vom
------------------	--------------

**6.8** Die Erschließung im Sinne des BauGB ist gesichert.<sup>21</sup>

**7. Angaben zum Standsicherheitsnachweis<sup>22</sup> nach § 66 Abs. 3 Satz 1 BauO Bln:**

Der Nachweis ist nicht erforderlich, weil Anforderungen an die Standsicherheit nicht berührt sind.

Keine Prüfung erforderlich, weil das Bauvorhaben ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 oder 2 ist.

Keine Prüfung erforderlich. Die Erklärung nach § 15 Abs. 3 Satz 2 BauVorIV (Formular Bauaufsicht 111) ist beigefügt.

Keine Prüfung erforderlich. Die Erklärung nach § 15 Abs. 3 Satz 2 BauVorIV (Formular Bauaufsicht 111) wird vor Ausführung des Vorhabens der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt.

Der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis ist beigefügt.

Der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis wird vor Ausführung des Vorhabens der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt.

Der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis wird nachgereicht bis zum:

**8. Angaben zum Brandschutznachweis<sup>23</sup> nach § 66 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln:**

- Der Nachweis ist nicht erforderlich, weil Anforderungen an den Brandschutz nicht berührt sind.
- Keine Prüfung erforderlich, weil Gebäudeklasse 1 bis 3.
- Die Prüfung ist entbehrlich, weil nur geringfügige Anforderungen an den Brandschutz bestehen.
- Der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis ist beigelegt.
- Der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis wird vor Ausführung des Vorhabens der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt.
- Der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis wird nachgereicht bis zum:

**9. Bauvorlagen<sup>24</sup>:**

- Die in **Anlage 1** aufgelisteten Bauvorlagen liegen bei.
- Weitere Bauvorlagen werden unmittelbar nachgereicht<sup>25</sup>.
- Eigene Auflistung als Extrablatt liegt bei.

**10. Weitere Unterlagen<sup>26</sup>:**

- Die in **Anlage 2** aufgelisteten Unterlagen liegen bei.
- Weitere Unterlagen werden unmittelbar nachgereicht<sup>25</sup>.
- Eigene Auflistung als Extrablatt liegt bei.

**Zusätzlich beantrage ich**

11.  Bauordnungsrechtliche Abweichung/en<sup>27</sup>:

Für weitere Abweichungen ist ein Extrablatt beigelegt.

**mit folgender Begründung:**

Für weiteren Begründungstext ist ein Extrablatt beigelegt.

**Für den Fall, dass die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 3 BauO Bln erklärt, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, bestimme/n ich/wir:**

12. Die vorgelegten Unterlagen sollen gemäß § 62 Abs. 4 Satz 3 Halbsatz 2 BauO Bln als Bauantrag behandelt werden:
- Ja       Nein

**Erforderliche Unterschriften gemäß § 2 BauVorIV:**

.....  
Unterschrift Bauherr/in<sup>28</sup>

.....  
Unterschrift Bevollmächtigte/r<sup>29</sup>

## Ausfüllhinweise für dieses Formular

(Ausdruck der nachfolgenden Hinweise ist für das Einreichen bei der Bauaufsichtsbehörde nicht erforderlich.)

- 1 Dieses Formular dient der **Vorlage in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 Bauordnung für Berlin (BauO Bln)**, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Wahlmöglichkeit zwischen dem Genehmigungsfreistellungsverfahren und den anderen Baugenehmigungsverfahren besteht für die Bauherrin / den Bauherren nicht.
- 2 **Vorauszahlungen / Zurückbehaltungsrecht:** Die Bauaufsichtsbehörde ist nach § 17 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge ermächtigt, die gebührenpflichtigen Tätigkeiten und Leistungen von der Vorauszahlung der vermutlich entstehenden Gebühr abhängig zu machen. Vorauszahlungsgebühren werden mit später entstehenden Gebühren verrechnet. Die Bauaufsichtsbehörde ist zudem berechtigt, den gebührenpflichtigen Bescheid bis zur Zahlung der dafür zu entrichtenden Gebühr zurück zu halten oder die gebührenpflichtige Amtshandlung auszusetzen.  
**Vereinbarkeit mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften:** Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht abschließend und stellt nicht fest, ob das Vorhaben bzw. die beabsichtigte Nutzung mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist. Es obliegt allein der Bauherrin bzw. dem Bauherrn, die Übereinstimmung des Vorhabens oder der beabsichtigten Nutzung mit sämtlichen einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechts zu gewährleisten.
- 3 **Zuständig** ist die Bauaufsichtsbehörde, in deren Verwaltungsbezirk das Vorhaben ausgeführt werden soll. Die genaue Bezeichnung der Bauaufsichtsbehörde ist ggf. im Bürgeramt oder Bezirksamt sowie im Internet unter <https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/bauaufsicht/> zu erfragen. Spezielle Zuständigkeiten der Senatsbauverwaltung (z. B. Botschaftsvorhaben) ergeben sich aus Nr. 1 Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord).
- 4 Sofern es ein **Aktenzeichen der Bauherrin bzw. des Bauherrn** gibt, kann dieses optional angegeben werden, um in der späteren Kommunikation darauf Bezug zu nehmen.
- 5 Die **Bezeichnung des Vorhabens** ist anzugeben, z. B. Errichtung eines Wohnhauses. Bei einer Nutzungsänderung sind die bisherige Nutzung und die beabsichtigte Nutzung anzugeben, z. B. Umnutzung einer Wohnung in eine Gewerbeeinheit.
- 6 Bei **öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen** sind die Anforderungen des § 50 Abs. 2 bis 5 BauO Bln zum barrierefreien Bauen sowie die Anforderungen nach der Betriebsverordnung einzuhalten.
- 7 Die Angabe, ob es sich um ein **Gebäude** gemäß § 2 Abs. 2 BauO Bln handelt, ist erforderlich, weil bestimmte bauordnungsrechtliche Anforderungen an diesen Begriff anknüpfen. Dies betrifft insbesondere die Einteilung in Gebäudeklassen und die Notwendigkeit einer Bauvorlageberechtigung.
- 8 Das Vorhaben muss in Berlin liegen. Zusätzlich zur **Lagebezeichnung** sind vollständige Angaben für jedes einzelne Flurstück des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks erforderlich, um ein Baugrundstück eindeutig festlegen zu können. Wird ein Baugrundstück aus mehreren Flurstücken gebildet, sind alle Flurstücksbezeichnungen als Lagebezeichnung anzugeben. Weitere oder besondere Grundstückssituationen sind in Anlage 3a und b unter Angabe der vollständigen Lagebezeichnung darzustellen.  
**Unter der ersten Lagebezeichnung wird das Vorhaben erfasst.**
- 9 Vor- und Nachnamen **der Bauherrin bzw. des Bauherrn** sind anzugeben. Sofern es sich um eine Bauherrngemeinschaft, eine Firma o. ä. handelt (Personengesellschaft oder juristische Person), sind auch die Firmenbezeichnung und der Vor- und Nachname der/des Vertretungsbevollmächtigten notwendig. Eine zustellfähige Adresse ist anzugeben (kein Postfach). Die Angabe der E-Mail-Adresse trägt zur Beschleunigung im Verfahren bei. Bei elektronischer Antragstellung ist die Angabe einer E-Mail-Adresse unbedingt erforderlich.  
Laut § 68 Abs. 4 BauO Bln ist mit dem Bauantrag die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers vorzulegen, wenn er sich vom Bauherrn unterscheidet.
- 10 Die Bauherrin oder der Bauherr hat gemäß § 53 BauO Bln eine/n geeignete/n Entwurfsverfasser/in zu bestellen, der nach § 65 bis § 65 d BauO Bln bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden bauvorlageberechtigt sein muss. Die Bauherrin oder der Bauherr sollten sich über die Bauvorlageberechtigung der **Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers** durch Vorlage eines Nachweises, der diese oder diesen als Bauvorlageberechtigten ausweist, versichern.  
Für den Nachweis der Bauvorlageberechtigung genügt der von der Architektenkammer Berlin, der von der Architektenkammer eines anderen Bundeslandes und der von der Baukammer Berlin an seine eingetragenen Mitglieder vergebene Kammerstempelabdruck auf den Bauvorlagen.  
Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung für Entwurfsverfasser aus Berlin oder einem anderen Bundesland kann aber auch durch Vorlage einer Urkunde oder Bescheinigung oder Vorlage eines Ingenieurausweises erfolgen, die ihn als Bauvorlageberechtigten ausweist.  
Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, können ihre Bauvorlageberechtigung anhand einer von der Architektenkammer Berlin und Baukammer Berlin vergebenen Bescheinigung nachweisen.
- 11 Vor- und Nachnamen **der Bevollmächtigten bzw. des Bevollmächtigten** sind anzugeben. Sofern es sich um eine Firma o. ä. handelt (Personengesellschaft oder juristische Person), ist zuvor die Angabe der Firmenbezeichnung notwendig und der Vor- und Nachname des Vertretungsbevollmächtigten ist mitzuteilen. Es sind die vollständigen Angaben einer zustellfähigen Adresse anzugeben (kein Postfach). Die Angabe der E-Mail-Adresse kann zur Beschleunigung im Verfahren beitragen. Bei elektronischer Antragstellung ist die Angabe einer E-Mail-Adresse unbedingt erforderlich. Ist die bevollmächtigte natürliche Person identisch mit Nr. 4, sind bei 5.1 weitere Angaben entbehrlich.
- 12 Für die Gebührenberechnung ist die Angabe der **Herstellungskosten** erforderlich. Diese umfassen die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung oder Änderung der baulichen Anlage erforderlich sind, einschließlich der Kosten für Architekten-, Ingenieurleistungen und Leistungen von Sachverständigen sowie etwaige Eigenleistung. Für Eigenleistungen ist der Kostenbetrag anzusetzen, der für eine entsprechende Unternehmerleistung aufzubringen wäre. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Nummer 2.3.2 Kostenberechnung nach DIN 276 (in der jeweils aktuellen Fassung) zu ermitteln. Hierbei sind die Kostengruppen 300, 400, 500 und 730 zu berücksichtigen.  
Baunebenkosten der Kostengruppen 730 beziehen sich auf Architekten- und Ingenieurleistungen.
- 13 Bei einem Gebäude ist die **Gebäudeklasse** gemäß § 2 Abs. 3 BauO Bln anzugeben. Die Angabe ist erforderlich, weil sich daraus die Notwendigkeit für die bauaufsichtliche Prüfung bautechnischer Nachweise ergeben kann.
- 14 Die Angabe ist erforderlich, weil bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, gemäß § 49 Abs. 2 BauO Bln Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen sind. Die Vorgaben zu Anzahl und Ausführung der Fahrradabstellplätze sind der AV Stellplätze zu entnehmen.
- 15 Die Angabe ist erforderlich, weil bei der Herstellung von **mehr als zwei Wohnungen** die Anforderungen des § 50 Abs. 1 BauO Bln zum Barrierefreien Bauen einzuhalten sind.
- 16 Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind **Stellplätze** gem. § 49 Abs. 1 BauO Bln herzustellen.
- 17 Einzelne Fragen zum Bauvorhaben können vorab abschließend beschieden werden. Liegt für das Vorhaben ein bestandskräftiger

**Vorbescheid** gemäß § 75 Abs. 1 BauO Bln vor, so ist das Geschäftszeichen und das Bescheiddatum anzugeben.

- <sup>18</sup> Die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben sind Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens. Informationen erteilt der Fachbereich Stadtplanung des zuständigen Bezirksamtes. Unverbindliche Informationen erhält man im Internet über den FIS-Broker: <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadt/geoportal/geoportal-daten-und-dienste/>.
- <sup>19</sup> Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB sind gemäß § 62 Abs. 2 BauO Bln vorab einzuholen.
- <sup>20</sup> Durch planungsrechtlichen Bescheid ist gemäß § 75 Abs. 2 die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt festgestellt worden.
- <sup>21</sup> Die Erschließung ist zwingende Voraussetzung gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln.
- <sup>22</sup> Es ist nur eine Auswahl möglich. Sofern eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich ist, kann gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) erst nach Vorlage des **Berichts über den geprüften Standsicherheitsnachweis** mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden. Die Erstellung und Prüfung des Standsicherheitsnachweises kann ausnahmsweise entbehrlich sein, wenn sich durch das Vorhaben keine bzw. keine neuen Anforderungen an die Standsicherheit ergeben (z. B. Nutzungsänderung ohne bauliche Änderungen). Über den endgültigen Verzicht entscheidet die Bauaufsichtsbehörde.
- <sup>23</sup> Es ist nur eine Auswahl möglich. Erst nach Vorlage des **Berichts über den geprüften Brandschutznachweis** kann gemäß § 16 BauVorIV mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden. Die Erstellung und Prüfung des Brandschutznachweises kann ausnahmsweise entbehrlich sein, wenn sich für das Vorhaben keine oder keine neuen Anforderungen an den Brandschutz ergeben. Über den endgültigen Verzicht entscheidet die Bauaufsichtsbehörde.
- <sup>24</sup> Die notwendigen **Bauvorlagen** ergeben sich aus § 3 der BauVorIV und sind als Anlage Bestandteil der Vorlage in der Genehmigungsfreistellung. Die Bearbeitung kann erst erfolgen, wenn alle erforderlichen Bauvorlagen vorliegen. Der Antrag (nach Einräumung einer Nachbesserungsfrist) gilt als zurückgenommen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen und daher nicht bearbeitet werden können, § 69 Abs. 1 BauO Bln.
- <sup>25</sup> Wenn bei Antragstellung mittels Formularassistenten (z.B. wegen technischer Einschränkungen) nicht alle Dateien sofort an die Bauaufsichtsbehörde hochgeladen werden können, sind sie unmittelbar nach dem Erhalt der Eingangsbestätigung (mit den Zugangsdaten) nachzureichen.
- <sup>26</sup> Werden **weitere Unterlagen** beigefügt, sind diese als Anlage Bestandteil der Vorlage in der Genehmigungsfreistellung. Die Bauaufsichtsbehörde kann nach § 1 Abs. 4 BauVorIV weitere Unterlagen fordern, wenn dies zur Beurteilung des Bauvorhabens für erforderlich gehalten wird.
- <sup>27</sup> Soll bei dem Vorhaben von bauordnungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden, kann dies hier beantragt werden. Die Vorschriften, von denen **Abweichungen** beantragt werden, sind einzeln aufzuführen. Der Antrag für Abweichungen nach § 67 Abs. 1 BauO Bln ist gemäß § 67 Abs. 2 BauO Bln zu begründen. Die Entscheidung über den zusätzlichen Antrag ergeht in einem gesonderten Verfahren, für das zusätzliche Gebühren erhoben werden.
- <sup>28</sup> Die **Unterschrift der Bauherrin / des Bauherrn** ist gemäß § 2 BauVorIV auf der Vorlage in der Genehmigungsfreistellung zwingend erforderlich. Die Unterschrift muss eigenhändig auf dem ausgedruckten Formular gefertigt werden.
- <sup>29</sup> Unterschreibt nur **die Bevollmächtigte / der Bevollmächtigte**, muss schon gesondert eine Bevollmächtigung erteilt worden sein. Diese von der Bauherrin / dem Bauherren unterschriebene Bevollmächtigung muss der Bauaufsichtsbehörde zugesandt werden.