



## Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

vom 29. September 2005 (GVBL. S. 495), in Kraft seit 1. Februar 2006

### Arbeitshilfe

Dr.-Ing. Marita Radeisen, freischaffende Architektin  
Februar 2006

Die Musterbauordnung (MBO 2002) ist bereits in den Bundesländern Hessen, Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt umgesetzt worden und nun auch die Grundlage für die neue Bauordnung für Berlin (BauO Bln). In der Gesetzesbegründung heißt es, dass Berlin mit der neuen BauO Bln sehr weitgehend die Festlegungen der MBO umsetzt (Mustertreue), um seinen Beitrag - parallel zu den Novellierungsvorhaben anderer Bundesländer - zu einem national weitestgehend einheitlichen, jedoch die spezifischen Bedingungen des Landes Berlin berücksichtigenden Bauordnungsrecht zu leisten.

Inhalt:	Seite:
• Ablaufschemata	1
• Neu: Einteilung in Gebäudeklassen	2
• Neues Abstandflächenrecht	3
• Teilung von Grundstücken	6
• Anforderungen an Bauteile - Brandschutzkonzept	6
• Anforderungen aufgrund der Nutzung	8
• Am Bau Beteiligte	9
• Bauvorlageberechtigung	9
• Bauverfahren	10
Genehmigungsfreistellung	10
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64)	11
Baugenehmigungsverfahren (§ 65)	11
Bauantrag	12
Neu: Planungsrechtlicher Vorbescheid (§ 74)	13
Bautechnische Nachweise (§ 67)	13
Neu: Abweichungen (§ 68)	14
Bauaufsichtliche Maßnahmen	14
Widerspruchsbescheid	15
• Weitere Vorschriften	16

### • Ablaufschemata

Die [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung](#) hat auf ihren Internetseiten Verfahrensdigramme / Ablaufschemata (s. u. Anforderungen an Bauteile-Brandschutzkonzept, Bauverfahren, Bautechnische Nachweise) veröffentlicht, die mit weiteren Informationen hinterlegt sind und die notwendigen Prüfungsfragen klären sollen.

**Bei jedem Bauvorhaben sind nun immer zwei Einstiegsfragen zu beantworten:**

- **Ist das Bauvorhaben Sonderbau / um welche Gebäudeklasse handelt es sich?**
- **Wie ist die planungsrechtliche Situation?**



## • Neu: Einteilung in Gebäudeklassen

Dem Brandschutzkonzept der MBO folgend wurden die Gebäude einer von fünf Gebäudeklassen (GK 1 - 5) zugeordnet, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich sind.

Die Brandschutzanforderungen richten sich nun im Wesentlichen nach zwei Kriterien:

- Nutzungseinheiten (Zahl und Größe)
- Gebäudehöhe

Das Kriterium der Gebäudehöhe wird mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt. Die Nutzungseinheit wurde definiert und damit vereinheitlicht.

Gebäude mit Nutzungseinheiten, wie z. B. Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen oder kleine Läden, die

- deutlich kleiner sind als Brandabschnitte,
- gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind,
- über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen,

stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Nach der Gesetzesbegründung sind für Gebäude mit dieser Zellenbauweise daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar.

**Nutzungseinheiten** sind in sich abgeschlossene, einem bestimmten Nutzungszweck zugeordnete Bereiche. Die Nutzungseinheit kann über mehrere Geschosse gehen, die intern miteinander verbunden sind.

Die **Flächendefinition** folgt nunmehr einheitlich der DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) (1). Somit ist auch der rechnerische Nachweis nach der DIN 277 zu führen. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheit wurde abschließend festgelegt und stellt damit klar, dass sämtliche Räume einer Nutzungseinheit in die Berechnung mit eingehen. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche bleiben Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.

In § 2 Abs. 4 erfolgt eine Definition und Aufzählung der **Sonderbauten**. Sonderbauten sind (grundsätzlich) im Baugenehmigungsverfahren (§ 65) zu behandeln. In jedem Falle werden im Genehmigungsverfahren auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft, und es ist die Möglichkeit eröffnet, nach § 52 Abs. 1 Satz 1 besondere Anforderungen zu stellen oder Erleichterungen zuzulassen. Ferner ist der Sonderbautenbegriff relevant für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise. Der Sonderbautenkatalog ist grundsätzlich abschließend; Sonderfälle werden erfasst (§ 2 Abs. 4 Nr. 18).

Als **Aufenthaltsräume** werden Räume definiert, die "zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen" bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Abs. 5). Als **Geschosse** gelten oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse (§ 2 Abs. 6). § 2 Abs. 7 definiert **Stellplätze** und **Garagen**, § 2 Abs. 8 bis 10 **Feuerstätten, Bauprodukte** und **Bauarten**. In § 2 Abs. 12 (Barrierefreiheit) wird die Definition im Sinne des § 4 des Bundesgleichstellungsgesetzes (BGG) für bauliche Anlagen im Landesrecht aufgegriffen.

(1) Siehe auch "Ermittlung von Flächen und Rauminhalten" – Novellierte Regelwerke: Teil 1 – Änderungen der DIN 277, Beitrag von Ulrich Elwert, DAB 1/2006, S. 57

## • Neues Abstandflächenrecht

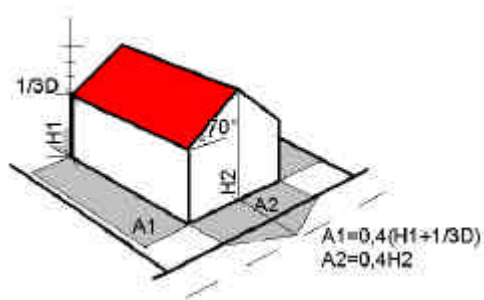
Das Abstandflächenrecht wird ausschließlich auf bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt. Die **Regelabstandsfläche** wird auf  $0,4 H$  ( $H =$  Wandhöhe) reduziert. Die Mindestabstandsfläche von  $3,0$  m wird beibehalten.

Im Rahmen der Stadtplanung kann auf die Tagesbeleuchtung und die Lage von Wohnungen Einfluss genommen werden. So können städtebauliche Aspekte über die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften hinausgehende Gebäudeabstände im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich regeln.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Planungsrecht vermehrt eingreifen muss, um optimale und städtebaulich ansprechende Gebäudestellungen sicherzustellen, insbesondere zur Vermeidung von schlecht beleuchteten Hinterhöfen in der geschlossenen Bauweise mit 5 oder mehr Geschossen (siehe Gesetzesbegründung).

Denkbar sind allerdings auch besondere Fälle, wo geringere Gebäudeabstände im Rahmen von Bebauungsplänen geregelt werden müssen. Der § 6 Abs. 8 regelt aus diesem Grund inhaltsgleich mit § 6 Abs. 14 (alte Fassung, Abstandflächen) den Vorrang des Planungsrechts gegenüber dem auf Sicherheit und Ordnung ausgelegten Abstandflächenrechts der BauO Bln.

**Wand- und Giebelflächen** sollen in ihren tatsächlichen Abmessungen in die Abstandflächenberechnung eingehen, deshalb entfällt die in § 6 Abs. 4 Satz 5 a. F. enthaltene Anrechnungsregel für Giebelflächen. So ergeben die Durchdringungspunkte der Wand- und Giebelflächen mit dem Dach - um den Faktor  $0,4$  (vgl. § 6 Abs. 5 Satz 1; vgl. Abb.) verkürzt - in der Grundrissprojektion ein verzerrtes Abbild der Giebelwand. Giebelflächen werden wie Wände mit ansteigendem oberem Wandabschluss (Pultgiebel, schräge Attika) behandelt.



Lage der Abstandflächen auf dem Grundstück und auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen;  
§ 6 Abs. 2 Satz 1 und 2

Tiefe der Abstandflächen, Anrechnung von Dach- und Giebelflächen; § 6 Abs. 4 und 5

In § 6 Abs. 4 Satz 2 wird nicht mehr die „mittlere“ **Geländeoberfläche** als Mittelwert zu Grunde gelegt, sondern die durch die zur Ermittlung der Wandhöhe erforderlichen Geländepunkte. Die Geländeoberfläche stellt den natürlichen Geländeverlauf dar. Veränderungen an der Geländeoberfläche allein mit dem Ziel, eine Verkürzung der Abstandflächentiefen zu erreichen, sind nach wie vor unzulässig.



§ 6 Abs. 4 Satz 3 enthält eine Anrechnungsregelung für die Höhe von Dächern. **Dachgauben** und Dachaufbauten bleiben in der Regel mit ihren Abstandsflächen hinter der ermittelten Wandhöhe (Wand + 1/3 Dach) zurück.

Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legte die BauO Bln bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs (§ 6 Abs. 6 a. F.) ein vergleichbar geringes Maß (0,5 H, allerdings in Verbindung mit Wandbreiten) fest. Dieses Privileg ließ schon immer die Frage offen, weshalb das, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarn gesetzlich zugemutet wurde, nicht auch für einen dritten Nachbarn gilt. Die mit der Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe einhergehende Abschaffung des Schmalseitenprivilegs schafft nach der Gesetzesbegründung insofern Gerechtigkeit und vereinfacht die abstandsflächenrechtliche Beurteilung maßgeblich.

Städtebauliche Aspekte können Gebäudeabstände erfordern, die über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen hinausgehen. Ein einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von 0,4 H lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum für unterschiedliche Bebauungsformen.

Bisher konnten geringere Gebäudeabstände, als nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften erforderlich, festgesetzt und damit zugelassen werden: Dem Planungsrecht wurde im Rahmen eines Bebauungsplanes Vorrang gegenüber dem Bauordnungsrecht eingeräumt. Unterschreitungen des jetzigen Mindestniveaus werden jedoch kaum mehr zu begründen sein, die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung steht solchen Versuchen außerordentlich kritisch gegenüber (zuletzt BayVGH, Beschluß vom 17.01.2001 - 2 ZS 01.112 -, unveröffentlicht; SächsOVG, Urteil vom 06.06.2001 - 1 D 442/99 -, SächsVBl. 2001, 220). Hier schafft die 0,4 H-Regelung weitestgehende Gestaltungsfreiheit, ohne gewünschte Ziele modernen Städtebaus einzuschränken. Soweit abweichende Abstandsflächen bei der Umsetzung bauleitplanerischer Vorgaben im Einzelfall erwünscht oder geboten sind, ist es weiterhin möglich, durch konkrete Festsetzungen in einem **Bebauungsplan** abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzulegen. Damit wird die „Anpassungsautomatik“ des § 6 Abs. 14 a. F., jetzt Absatz 8, beibehalten.

§ 6 Abs. 5 Satz 3 enthält eine begünstigende **Sonderregelung für Wohngebäude** der Gebäudeklassen 1 und 2. Insbesondere wird die Verschärfung, die sich gegenüber der bisherigen Rechtslage ergibt, weil Giebelflächen auf die Abstandsflächentiefe angerechnet werden, ausgeglichen.

§ 6 Abs. 6 Nr. 2 a) legt fest, dass **Vorbauten** an einer Außenwand insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite nicht überschreiten dürfen. Die zulässige Breite ist zwar an sich abstandsflächenrechtlich neutral, die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung soll jedoch unterstützt werden. Dies entspricht bis auf die Regelungen für den Anbau von Treppen, Treppenträumen und Aufzügen bei bestehenden Gebäuden der bisherigen Rechtslage.

Unter dem Begriff Vorbauten sind nunmehr auch Treppen, Treppenträume und Aufzüge eingeordnet. Privilegiert sind weiterhin auch Balkone, Erker, Wintergärten und Loggien, wenn sie die unter 2. geregelten Größenbegrenzungen einhalten. Allerdings muss der Vorbau von den dahinter liegenden Bereichen isoliert zu betrachten sein.



In § 6 Abs. 6 Nr. 2 b) wird festgelegt, dass Vorbauten maximal um 1,50 m hervortreten dürfen. Diese für die BauO Bln neue Maßfestlegung soll bei der Entscheidung über höchstzulässige Abmessungen von Vorbauten Rechtssicherheit schaffen.

Bestimmte **untergeordnete bauliche Anlagen** sind innerhalb der Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig (§ 6 Abs. 7). Durch diese ausdrückliche Regelung können solche untergeordneten baulichen Anlagen jetzt alternativ

- an der Grenze
- als Anbau an ein anderes Gebäude
- unter Einhaltung einer Abstandsfläche
- (nur) grenz- und gebäudenah angeordnet werden.

Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen: eine Gefährdung abstandsflächenrechtlicher Schutzgüter („enge Reihe“) ist nach der Gesetzesbegründung bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu befürchten.

Abweichend von der bisherigen Regelung bezieht man sich nicht mehr auf die Nachbar-, sondern auf die Grundstücksgrenze, mit der Folge, daß einer Bebauung auch an der vorderen Grundstücksgrenze nichts mehr entgegensteht. Dies gilt vorbehaltlich planungsrechtlicher Regelungen, die dem etwa entgegenstehen.

Privilegiert sind Garagen und Gebäude unabhängig davon, ob sie räumlich-funktional einem Hauptgebäude zu- oder untergeordnet sind. Dies wäre abstandsflächenrechtlich unerheblich.

Die mittlere Höhe je Wand beträgt weiterhin 3,00 m. Es ist nicht gestattet, die Höhen aller Außenwände zu mitteln. Die Gesamthöhe wurde nicht festgelegt.

Die zulässige Gesamtlänge je Grundstücksgrenze wurde von bisher 8,00 auf 9,00 m angehoben. Dies entspricht der MBO und den meisten Länderbauordnungen. Die abstandsflächenrechtlich privilegierten Wände eines Grundstückes dürfen insgesamt nicht länger als 15,00 m sein.

Entsprechend begünstigt sind nun auch gebäudeunabhängige **Solaranlagen**, um abstandsflächenrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.

Abstandsflächenrechtlich privilegiert und in ihrer Höhe nicht begrenzt sind auch **Stützmauern** und geschlossene **Einfriedungen** in Gewerbe- und Industriegebieten. Außerhalb dieser Baugebiete wurde die abstandsflächenfreie Höhe von Stützmauern auf 2,00 m angehoben. Geschlossene Einfriedungen, die bisher an einer Grundstücksgrenze höchstens 3,00 m lang sein durften, können nun das gesamte Grundstück umfassen. Allerdings sind auch weiterhin planungsrechtliche Vorgaben zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Darauf wird in der Gesetzesbegründung ausdrücklich hingewiesen. Die Einfriedungsregelungen im Rahmen des Berliner Nachbarrechts bleiben hinsichtlich der Frage der Einfriedungsverpflichtung erhalten.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, aus denen sich ausdrücklich geringere Abstandsflächen ergeben, gehen den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen vor (§ 6 Abs. 8). Eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage zur Aufnahme landesrechtlicher Regelungen im Bebauungsplan enthält das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AG BauGB).



## • Teilung von Grundstücken

Die Regelung zur Teilung von Grundstücken (§ 7) enthält ein Verbot, durch Grundstücksteilungen bauordnungsrechtswidrige Zustände zu schaffen. Es wird klargestellt, dass (auch) durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine bauordnungswidrigen Verhältnisse entstehen dürfen. Hierzu gehört auch, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß baurechtmäßig korrekte Zustände hergestellt werden. Sie kann anordnen, daß bauliche Anlagen rückgebaut oder ordnungsgemäße Grundstückszuschnitte hergestellt werden.

Bei bereits bebauten Grundstücken kann die Bauaufsichtsbehörde von der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer verlangen, daß alle, auch zivilrechtliche Maßnahmen ergriffen werden, um den durch die Grenzänderung eintretenden Missstand zu beheben (OVG Berlin, Beschluß vom 04.04.2002, BauR 2002, 1235).

## • Anforderungen an Bauteile - Brandschutzkonzept

Eingeführte Technische Baubestimmungen (ETB):

Technische Regeln DIN 4102, DIN EN 13501

Die Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

Die Bauteilanforderungen im Einzelnen können aus einem Diagramm der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entnommen werden:

[Bauteilanforderungen nach der Bauordnung für Berlin vom 29.9.2006 \(GVBl. S. 495\)](#)

### Feuerwiderstandsdauer:

- 30 Minuten: feuerhemmend,
- 60 Minuten: hochfeuerhemmend,
- 90 Minuten: feuerbeständig.

Die **Feuerwiderstandsfähigkeit** ist bezogen auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt:

- Standsicherheit für tragende (auch unterstützende) und aussteifende Bauteile,
- Widerstand gegen die Brandausbreitung für raumabschließende Bauteile.

Die Einzelvorschriften in den §§ 27 ff stellen diese Funktion jeweils klar.

Neu ist, daß tragende und aussteifende Teile (innerhalb des Bauteils) aus Holz mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung sein können. Die technischen Merkmale dieser Bekleidung legt die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in Holzbauweise (Muster-Holzbaurichtlinie - MHBauRL) fest. Ferner sind allgemein Bauteile aus brennbaren Baustoffen erfasst.



Den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ werden Mindestanforderungen an die Baustoffe standardmäßig zugeordnet. Daraus ergeben sich folgende zulässige Kombinationen (X) der Feuerwiderstandsfähigkeit und Baustoffverwendung von Bauteilen:

	feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen	feuerbeständig	hochfeuerhemmend	feuerhemmend
alle Bestandteile sind nichtbrennbar (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1)	X	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind nichtbrennbar (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2)	-	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutzbekleidung (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3)	-	-	X	X
alle Teile sind brennbar zulässig (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4)	-	-	-	X

Die §§ 27 bis 32 enthalten Vorschriften über die einzelnen Bauteile, die die wesentlichen Funktionen von Gebäuden erfüllen. Der erste Absatz formuliert jeweils ein Schutzziel, bestehend aus zwei Elementen:

- die im Brandfall verlangte Funktion
- die zeitliche Dauer (ausreichend lang)

Danach folgen die Regelungen über die speziellen Anforderungen, mit denen das jeweilige Schutzziel erreicht werden kann, ohne andere Lösungsmöglichkeiten auszuschließen. Die Regelungen konkretisieren die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit, unterschieden nach Gebäudeklassen und bestimmten Fallgestaltungen.

Die Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz ergeben sich aus § 16 BauO Bln und den in den ETB verankerten DIN 4108 (Wärmeschutz) und DIN 4109 (Schallschutz) oder aus der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie beziehen sich nicht auf einzelne Bauteile.

Den Vorschriften über die **Rettungswege** sind die grundsätzlichen Regelungen zum Rettungswegsystem vorangestellt. Nach § 33 Abs. 1 muss jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben. Der Begriff Nutzungseinheit wird durch eine beispielhafte Aufzählung verdeutlicht (Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten). Bereits ein Aufenthaltsraum reicht aus, um Rettungswege erforderlich zu machen.

Beide Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen und müssen aus dem Geschoss ins Freie gehen. Der erste Rettungsweg muss mindestens eine notwendige Treppe nutzen.



## • Anforderungen aufgrund der Nutzung

Die **Fenstergröße** (Rohbaumaß) muß mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes betragen. Sollte bei Umnutzungen aufgrund besonderer Grundriss- und Gebäudegestaltungen die grundsätzlich geforderte Größe der Fensteröffnungen nicht erreichbar sein, können (auch unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Gebäudes und der vorliegenden örtlichen Verhältnisse, wie z. B. die Lage der hierbei zu betrachtenden Baukörper zueinander) abweichende Fenstergrößen möglich sein.

**Aufenthaltsräume**, die die in § 48 enthaltenen und die sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, können auch in Kellergeschossen und Dachräumen liegen (siehe Gesetzesbegründung).

Die Regelungen zu **Wohnungen** wurden in Anlehnung an die MBO wesentlich gestrafft und gekürzt. Anforderungen hinsichtlich der Abgeschlossenheit bestehen nicht mehr ausdrücklich. Sie ergeben sich aus den speziellen materiell-rechtlichen Vorschriften, so zum Beispiel aus der Brandschutzanforderung nach raumabschließenden Trennwänden (§ 29).

Die bisherige Regelung zu **Stellplätzen** und Abstellmöglichkeiten für **Fahrräder** bleibt erhalten (vgl. BauO Bln 1997 in § 48 Abs. 1 Satz 1). Wenn der Grundstückszuschnitt bei der Errichtung der Abstellanlagen für Fahrräder zu Schwierigkeiten führt, besteht nun eine Ablösemöglichkeit.

Die Vorschrift zum **barrierefreien Bauen** (§ 51) soll die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, alten Menschen und Menschen mit Behinderung sowie Personen mit Kleinkindern eine weitgehend ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Hierfür ist es notwendig, dass vor allem öffentlich zugängliche bauliche Anlagen von diesem Personenkreis barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe genutzt werden können.

Die Neufassung stellt darüber hinaus - anders als die MBO-Regelung - sicher, dass derartige bauliche Anlagen über den Hauptzugang barrierefrei erschlossen sein müssen. Damit sollen Eingangssituationen erreicht werden, die es Gehbehinderten und Behinderten im Rollstuhl erlauben, Gebäude von der Straße aus zu erreichen. Ebenfalls abweichend von der MBO wird geregelt, daß die Barrierefreiheit sich nicht auf den Gebäudeteil beschränken darf, der dem allgemeinen Besucherverkehr zugänglich ist.

Diese Abweichungen von den Regelungen der MBO, so die Gesetzesbegründung, „sind im Zusammenhang mit den besonders intensiven Bestrebungen des Landes Berlin zur Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen geboten“. Deshalb orientiert sich die neue Bauordnung Berlin eher am Landesgleichberechtigungsgesetz von 1999 und bezüglich der Definition des Begriffes „Barrierefreiheit“ am Bundesgleichstellungsgesetz (BGG § 4).

Durch die Technischen Baubestimmungen DIN 18024 und DIN 18025 werden die Anforderungen zur Ausgestaltung näher bestimmt. Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Abweichungen nach § 68 kommen nur dort in Betracht, wo diese besonderen Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder bei nicht bestehender Aufzugspflicht nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.



Es wird verlangt, dass mindestens die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie Balkon / Loggia / Terrasse barrierefrei erreichbar sein müssen.

Die jetzige Regelung hat zur Folge, dass grundsätzlich alle Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen entsprechend der Forderung des § 51 Abs. 1 zu gestalten sind. Bisher bestand nur bei reinen Wohngebäuden die Verpflichtung, die Wohnungen im untersten Vollgeschoss für Rollstuhlfahrer zugänglich zu machen. Die Anforderung gilt jetzt für das gesamte Gebäude, unabhängig von eventueller gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses.

An die in § 2 Abs. 4 abschließend aufgezählten Sonderbauten können im Einzelfall besondere, von den allgemeinen Regelungen abweichende Anforderungen gestellt oder auch Erleichterungen zugelassen werden. In einem nicht abschließenden Katalog sind die möglichen Regelungsinhalte aufgelistet (§ 52 Abs. 1 Nrn. 1 bis 22).

Erleichterungen können gestattet werden, wenn die allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 und die besondere Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume dies erlauben.

In Berlin werden keine Sonderbauverordnungen mehr erlassen. Die Musterverordnungen zu den Sonderbauten dienen als Grundlage der Entscheidung.

Sie sind über [www.is-ergebaut.de](http://www.is-ergebaut.de) (Mustervorschriften/ Mustererlasse - Bauaufsicht/Bau-technik) oder über die [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung](#) abrufbar.

## • Am Bau Beteiligte

Die am Bau Beteiligten müssen nunmehr in erhöhter Eigenverantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sorgen. Hierbei steht der Bauherr als Initiator des gesamten Verfahrens an erster Stelle in der Rangfolge. Alle anderen Beteiligten sind im Rahmen ihrer Zuständigkeit verantwortlich. Der Architekt ist für die Planung, der Unternehmer für die Ausführung und der Bauleiter für die Überwachung des Bauvorhabens verantwortlich.

Die Verpflichtung des Bauherrn, bei einem Wechsel des Entwurfsverfassers die Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu informieren, ist in Anlehnung an die MBO 2002 aufgenommen worden (§ 54 Abs. 1 Satz 3). Es soll sichergestellt werden, dass der Bauaufsicht entsprechend dem Verfahrensgang oder Baufortschritt der jeweilig zuständige Ansprechpartner bekannt ist.

## • Bauvorlageberechtigung

Grundsätzlich müssen Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist (§ 66 Abs. 1). Neben Architekten, deren Berufsbezeichnung gemäß Architekten- und Baukammergesetz (ABKG) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 253) die Eintragung in die Architektenliste voraussetzt, können Ingenieure die Bauvorlageberechtigung durch Eintragung in die entsprechende Liste bei der Baukammer Berlin erlangen. Innenarchitekten sind für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden bauvorlageberechtigt.



Ausgenommen von der Verpflichtung zur Unterschrift durch einen Bauvorlageberechtigten sind Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung verfasst werden (z. B. Bauvorlagen für Heizungs- und Lüftungstechnik, sonstige haustechnische Anlagen, Bauvorlagen für die Landschaftsgestaltung usw.). Die sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“ für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und insgesamt nicht mehr als 250 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche sowie eingeschossige gewerbliche Gebäude bis 250 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und bis 5,00 m Wandhöhe und Garagen bis 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche haben neben Studienabsolventen und staatlich geprüften Technikern der Fachrichtung Bautechnik auch Handwerksmeister des Maurer-, Beton- oder Zimmererfachs.

## • Bauverfahren

Die BauO Bln sieht vor, dass ein „herkömmliches“ Baugenehmigungsverfahren jetzt nur noch für Sonderbauten durchzuführen ist. Alle anderen Vorhaben sind, wenn bestimmte bauplanungsrechtliche Bedingungen erfüllt sind, genehmigungsfrei gestellt oder unterliegen dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Zukünftig werden qualifizierte Prüferingenieure in größerem Umfang Prüfungen durchführen, die bisher der Bauaufsichtsbehörde oblagen. Dies entspricht dem Wunsch des Gesetzgebers nach Reduzierung behördlicher Prüfverfahren.

Nach wie vor erfolgt eine präventive Einbindung der Bauaufsichtsbehörde. Sie hat mit der Stadtplanungsbehörde zu prüfen, ob das Vorhaben die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung erfüllt und ob es etwaigen Planungsabsichten entgegensteht, so dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderlich werden könnten.

Bauliche Anlagen, für die andere Genehmigungs- als das Baugenehmigungsverfahren gelten, sollen nicht doppelt belastet werden. In § 61 Abs. 1 sind die Vorhaben genannt, bei denen die Baugenehmigung (§§ 64 ff), die Entscheidung über Abweichungen (§ 68), die Genehmigungsfreistellung (§ 63), die Zustimmung (§ 76) und die Bauüberwachung (§§ 80 ff) miteingeschlossen werden, wenn der fachliche Schwerpunkt des Vorhabens im nicht-baurechtlichen (Fach-)Recht liegt.

Nähere Hinweise finden sich im [Ablaufschema des Leitfadens zum Baunebenrecht der Bauordnung für Berlin vom 29.09.2005 \(GVBl. S 495\)](#) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

## Genehmigungsfreistellung

Der 1997 eingeschlagene Weg der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung wurde, basierend auf den entsprechenden Regelungen der MBO 2002, mit dem Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63) fortgesetzt.

Bauliche Anlagen sind genehmigungsfrei, wenn die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und sie keine Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 sind. Die bis zum Baubeginn einzuhaltende Frist beträgt jetzt nur noch einen Monat und kann bei entgegenstehenden Planungsabsichten der Stadtplanungsbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. In § 67 ist geregelt, daß bautechnische Nachweise herzustellen sind und diese - je nach Gefahrenpotential des Vorhabens abgestuft - durch entsprechend Qualifizierte oder die Bauaufsichtsbehörde selbst geprüft werden. Laut Gesetzesbegründung wird so ein geeigneter Ausgleich hergestellt.



Bei genehmigungsfreien Vorhaben wird weder durch die Bauaufsichtsbehörde verbindlich festgestellt, ob sie mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sind, noch sind sie durch den Ablauf der Monatsfrist fiktiv genehmigt.

Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung ist, dass das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB) liegt. Darüber hinaus muss das Vorhaben dem Bebauungsplan entsprechen oder es müssen die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen von dem Bebauungsplan erteilt worden sein. Alternativ kann ein Bauvorhaben auch dann im Genehmigungsfreistellungsverfahren abgewickelt werden, wenn es durch einen planungsrechtlichen Bescheid (§ 74 Abs. 2) als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist.

Diese Regelung trägt nach der Gesetzesbegründung dem besonderen Bedarf für den Ostteil Berlins Rechnung, wo mangels qualifizierter Bebauungspläne in vielen Bereichen eine Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auf der Grundlage von § 34 bzw. § 35 BauGB erfolgt. Somit können auch dort Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren abgewickelt werden, sofern ein entsprechender planungsrechtlicher Bescheid vorliegt.

### **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64)**

Ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren ist jetzt nur noch für diejenigen Bauvorhaben durchzuführen, die keine Sonderbauten sind und die nicht von einer Genehmigung freigestellt sind.

Der Prüfumfang wurde hier weiter reduziert, das materielle Bauordnungsrecht wird nur eingeschränkt geprüft. Relevant sind lediglich die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den §§ 29 bis 38 BauGB, beantragte Abweichungen nach § 68 und die §§ 4 bis 6 sowie sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, wenn dieses in dem sog. (Fach-)recht entsprechend geregelt ist (aufgedrängtes Recht). Begründet wird diese Regelung in erster Linie durch die Vereinfachung des Abstandflächenrechts (§ 6) und die weiterhin zu erstellenden und je nach Schwierigkeitsgrad zu prüfenden Bautechnischen Nachweise (§ 67). Die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist somit im Wesentlichen als eine nur noch planungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung qualifizierbar.

### **Baugenehmigungsverfahren (§ 65)**

Nach § 63 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 64 Satz 1 sind lediglich Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) dem ("herkömmlichen") Baugenehmigungsverfahren nach § 65 unterworfen.

Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die nicht unter § 64 fallen, wird geprüft

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
- die Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.



War das bisherige Ziel des umfassenden Baugenehmigungsverfahrens eine Baugenehmigung als (grundsätzlich) umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, die aus der Prüfung der auf das jeweilige Bauvorhaben anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen resultierte, gilt nunmehr auch für das Baugenehmigungsverfahren nach § 65 nur noch ein deutlich eingeschränktes Prüfprogramm.

Es umfasst zunächst die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB. Ferner ist das gesamte Bauordnungsrecht zu prüfen: nur so ist für die Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) eine Prüfung der Anforderungen nach den Sonderbauverordnungen möglich und es können besondere Anforderungen aufgrund des Einzelfalls gestellt oder gegebenenfalls kompensatorische Erleichterungen zugelassen werden (§ 52 Sätze 1 und 2). Weiterhin ist die Prüfung des sogenannten "aufgedrängten" öffentlichen Rechts geregelt.

Nach der Gesetzesbegründung soll die verfahrensrechtliche Koordination vom bauordnungsrechtlichen auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen (Fach-)Verfahren des jeweils zu beachtenden Fachrechts (häufig auch als Baunebenrecht bezeichnet) verlagert werden.

Öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des spezifischen Baurechts (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) sollen im Baugenehmigungsverfahren nur noch geprüft werden, wenn sie nach diesem jeweiligen Fachrecht einer Präventivkontrolle unterworfen werden sollen. Damit soll das sachnähere Fachrecht darüber entscheiden, ob und in welchem Verfahrensregime (einem fachrechtlichen oder dem bauordnungsrechtlichen) seine jeweiligen materiellen Anforderungen einer der Ausführung des Bauvorhabens vorausgehenden Überprüfung unterzogen werden sollen.

## **Bauantrag**

Der Bauantrag ist bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich einzureichen (§ 69 Abs. 1). Er muss von dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Die mit dem Bauantrag einzureichenden erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) müssen lediglich vom bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein, die von Fachplanern nach § 55 Abs. 2 erarbeiteten Unterlagen auch von diesen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers kann gefordert werden.

Eine durch Rechtsvorschrift angeordnete Schriftform kann, soweit nicht durch Rechtsvorschrift etwas anderes bestimmt ist, durch die elektronische Form (elektronisches Dokument mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz) ersetzt werden (§ 3a Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003).

Landesrecht (Schriftform) ist somit durch Bundesgesetz eingeschränkt: eine elektronische Beantragung ist möglich, wenn der Antragsteller die entsprechende Signatur vorweisen kann. Ab Ende 2006 sollen auch Bauverfahren elektronisch abgewickelt werden können.

Die Vollständigkeit des Bauantrages wird von der Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen geprüft (§ 70 Abs. 1) und unverzüglich bestätigt oder sie fordert zur Vervollständigung oder Behebung etwaiger Mängel in angemessener Frist auf. Wird nicht nachgebessert, gilt der Bauantrag als zurückgenommen (Rücknahmefiktion mit Kostenfolge).



Danach werden die Behörden oder sonstigen Stellen beteiligt oder angehört, deren Stellungnahme in einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (§ 70 Abs. 2 Nr. 1) oder benötigt wird, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens (§ 70 Abs. 2 Nr. 2) zu beurteilen. Sind bereits vorab Stellungnahmen eingeholt worden, entfällt die Beteiligung.

Die Zustimmung zu dem Bauantrag muss formell den Erfordernissen einer Zusicherung gemäß § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) entsprechen. Sie muss schriftlich ergehen und ist eine verbindliche Selbstverpflichtung der Behörde, dass der fragliche Sachverhalt in bestimmter Weise beurteilt wird. Die Frist zur Stellungnahme beträgt einen Monat; es gilt eine Genehmigungsfiktion, soweit die Frist nicht unterbrochen wird. Die Bauaufsichtsbehörde selbst hat ebenfalls innerhalb eines Monats zu entscheiden, die Frist beginnt, wenn die notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen (§ 70 Abs. 3).

### **Neu: Planungsrechtlicher Vorbescheid (§ 74)**

Durch den sog. planungsrechtlichen Vorbescheid (§ 74 Abs. 2) ist es auch möglich, Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren abzuwickeln, obwohl an sich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden müsste. Hierzu ist Voraussetzung, dass auf einen entsprechenden Antrag des Bauherrn ein planungsrechtlicher Bescheid erteilt wird. Er muss das Bauvorhaben als insgesamt und abschließend planungsrechtlich zulässig qualifizieren. Dazu muss die vorgelegte Planung eine umfassende Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen der §§ 34 oder 35 BauGB ermöglichen.

### **Bautechnische Nachweise (§ 67)**

Die Regelung über Bautechnische Nachweise ist eine neu eingefügte Vorschrift. Sie beinhaltet, losgelöst vom jeweiligen Verfahren, die Erforderlichkeit der Nachweise sowie die Berechtigung zur Aufstellung und zur Prüfung der Nachweise (§ 67). Dies gilt grundsätzlich für Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63), im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64) und im regulären Baugenehmigungsverfahren (§ 65). Die weiteren Regelungen über die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz sind in der Verordnung auf Grund des § 84 Abs. 3 enthalten.

In der Veröffentlichung [Umgang mit Bautechnischen Nachweisen nach der Bauordnung für Berlin vom 29.09.2005 \(GVBl. S 495\)](#) sind die Verantwortlichkeiten im Einzelnen dargestellt

Die Berechtigung, Bautechnische Nachweise zu erstellen, haben alle voll Bauvorlageberechtigten (vgl. § 66). Die sogenannte "kleine" Bauvorlageberechtigung (§ 66 Abs. 4) berechtigt auch nur, Bautechnische Nachweise für die Bauvorhaben zu erstellen, für die die Bauvorlageberechtigung gilt.

Die Prüfung der Bautechnischen Nachweise erfolgt im Regelfall durch Prüfengeure, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden. Auch wenn die Erfüllung der jeweiligen bauaufsichtlichen Aufgaben übertragen wird, bleibt es eine hoheitliche Aufgabe; der Private wird als beliehener Unternehmer und damit als Teil der mittelbaren Staatsverwaltung hoheitlich bauaufsichtlich tätig. Er nimmt seine Prüfaufgaben für diejenige Bauaufsichtsbehörde wahr, der seine Prüftätigkeit verfahrens- und haftungsrechtlich zugerechnet wird.



Der private Prüfsachverständige steht in keinem Abhängigkeitsverhältnis, da die Vergabe der Prüfaufträge durch die Behörde überwacht wird. Eine Verordnung (BauPrüfVO) ermöglicht auch, daß der Prüfsachverständige durch den Bauherren (Wahlrecht) beauftragt wird. Die Prüfung der Bautechnischen Nachweise ist nur noch eingeschränkt erforderlich (§ 67 Abs. 2).

### **Neu: Abweichungen (§ 68)**

Die bisherige Regelung zu Ausnahmen und Befreiungen wurde ersetzt durch die Vorschrift zu Abweichungen (§ 68). Die Neufassung will mit den Vorschriften des Bauordnungsrechts bestimmte Schutzziele verfolgen. In der neuen BauO Bln wird dies namentlich in den Regelungen des Brandschutzes verstärkt verdeutlicht. Um diese Schutzziele zu erreichen wird ein Weg von mehreren möglichen gewiesen, wie es in der Gesetzesbegründung heißt. Ziel der Abweichungsregelung ist, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels der Norm in den Vordergrund zu rücken und auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglich zu flexibilisieren.

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen. Sie muß den Zweck der jeweiligen Anforderung berücksichtigen und die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange würdigen, um zu entscheiden, ob die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 vereinbar sind. Damit werden zugleich die bei der Ermessensausübung abzuwägenden Gesichtspunkte bezeichnet und die Mindestanforderungen des § 3 Abs. 1 als absolute Grenze für zugelassene Abweichungen markiert. Die Abweichung von den eingeführten Technischen Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 muß nicht durch die Bauaufsicht entschieden werden (§ 68 Abs. 1 Satz 2).

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Ausnahmen und Befreiungen von städtebaurechtlichen Vorschriften müssen schriftlich beantragt und begründet werden, womit der Bauaufsichtsbehörde die für eine Abweichung sprechenden Gesichtspunkte dargelegt werden sollen. Auch bei genehmigungsfreien, d. h. verfahrensfreien (§ 62) oder von der Genehmigung freigestellten Anlagen (§ 63) müssen für Abweichungen von den materiellen Vorschriften gesonderte Entscheidungen über deren Zulässigkeit (isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung) eingeholt werden.

### **Bauaufsichtliche Maßnahmen**

Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten kann durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden (§ 80). Bei der Bauüberwachung haben die Bauaufsichtsbehörde oder die von ihr beauftragten Prüfsachverständigen auch darauf zu achten, daß die Bautechnischen Nachweise (§ 67) erbracht werden.

Die Regelungen über Bauzustandsanzeigen und die Aufnahme der Nutzung (§ 81) ersetzen das bisherige System formalisierter Bauabnahmen durch ein System von Anzeigen, mit denen nachgewiesen wird, dass die vormals abnahmebedürftigen Anforderungen eingehalten sind.

Da nicht abstrakt-generell festgelegt werden kann, wann die Prüfung eines bestimmten Baufortschritts erfolgen muß, kann die Bauaufsichtsbehörde oder der Prüfsachverständige entscheiden, bei welchen Bauarbeiten Beginn und Ende angezeigt werden müssen und ob überhaupt eine Bauüberwachung stattfindet.



Der Bauherr ist verpflichtet, die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, um ihr eine Kontrolle zu ermöglichen, ob die Anlage benutzbar ist. Voraussetzung für die Nutzung ist, dass sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

Es wird auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens abgestellt, weil diese (etwa hinsichtlich der Fertigstellung von Außenanlagen) häufig zeitlich weit hinter der beabsichtigten, rechtlich möglichen und auch tatsächlich erfolgenden Nutzungsaufnahme liegt.

Die Verfahrensfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nach § 62 Abs. 1 Nr. 2 ist der Grund für die erforderliche Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters (§ 81 Abs. 4). Aus Sicherheitsgründen sind Abgasanlagen mit höheren Oberflächentemperaturen im Rohbau wegen der Abstände zu brennbaren Baustoffen oder Bauteilen zu kontrollieren.

### **Widerspruchsbescheid**

Nur in bestimmten Fällen ist die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung zuständig für den Erlass des Widerspruchsbescheides (§ 86), ansonsten ist es die Bezirksverwaltung.

Im Einzelnen aufgeführt sind Verwaltungsakte zu Bauvorhaben im Geltungsbereich von

- Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung,
- Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung,
- entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen,

außerdem

- zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1500 m<sup>2</sup>,
- zu Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs,
- zur Festsetzung von besonderen Anforderungen zur Gefahrenabwehr, die auf § 52 (Sonderbauten) oder auf zu diesem Zweck erlassene Rechtsverordnungen gestützt sind.

Der Widerspruch gegen den Bescheid eines Prüfüngenieurs für Baustatik ist beim Bezirkssamt einzulegen. Dies gilt für Fälle im Rahmen der Prüfung der Standsicherheit für statisch einfache Tragwerke sowie der Prüfung der zu diesen Bauvorhaben gehörenden Nachweise der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile und des Wärmeschutzes, in allen anderen Fällen, wie auch gegen den Bescheid eines Prüfüngenieurs für Brandschutz bei der für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.



## • Weitere Vorschriften

Die **Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften** werden überarbeitet und dann ebenfalls auf der Homepage der Senatsverwaltung veröffentlicht:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml)

Bisher neu erschienen sind:

- Ausführungsvorschriften Liste der Technischen Baubestimmungen (AV LTB) vom 16. Dezember 2005 (ABl. 2006 S. 139)
- Ausführungsvorschriften zu § 82 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses - (AV Baulasten) vom 24. November 2005 (ABl. S. 4670)

Ebenfalls neu:

Ausführungsvorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz (AV WoAufG Bln) vom 28. November 2005 (ABl. 2006 S. 4)

[Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin](#)

(EnEV-Durchführungsverordnung Berlin - EnEV-DVO Bln)

vom 9. Dezember 2005 (GVBl. S. 797)

**Bundesgesetze** sind über [www.juris.de](http://www.juris.de) abrufbar.