

*Arbeits- und Lesefassung***Begründung zur neuen Bauordnung für Berlin (BauO Bln)****Inhaltsverzeichnis**

Vorwort	5
Auszug aus der Drucksache 15/3926 des Abgeordnetenhauses von Berlin Vorlage zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus von Berlin Stand: 03.05.2005	5
Erster Teil Allgemeine Vorschriften	7
Zu § 1 Anwendungsbereich	7
Zu § 2 Begriffe	8
Zu § 3 Allgemeine Anforderungen	12
Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung	12
Zum zweiten Teil: §§ 4 bis 8	12
Zu § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	12
Zu § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	13
Zu § 6 Abstandsflächen, Abstände	13
Zu § 7 Teilung von Grundstücken	20
Zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze	21
Dritter Teil Bauliche Anlagen	22
Erster Abschnitt Gestaltung	22
Zu § 9 Gestaltung	22
Zu § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten	23
Zweiter Abschnitt Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	24
Zu § 11 Baustelle	24
Zu § 12 Standsicherheit	24
Zu § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse	24
Zu § 14 Brandschutz	25
Zu § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz	25
Zu § 16 Verkehrssicherheit	25
Dritter Abschnitt Bauprodukte, Bauarten	25
Zum Dritten Abschnitt: §§ 17 bis 25	25
Zu §§ 17-25 Bauprodukte, Bauarten	25
Vierter Abschnitt Wände, Decken, Dächer	26
Zum Vierten Abschnitt: §§ 26 bis 32	26
Zu § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	26
Zu § 27 Tragende Wände, Stützen	27
Zu § 28 Außenwände	28
Zu § 29 Trennwände	29
Zu § 30 Brandwände	30
Zu § 31 Decken	32
Zu § 32 Dächer	33

Fünfter Abschnitt Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen	34
Zum Fünften Abschnitt: §§ 33 bis 38	34
Zu § 33 Erster und zweiter Rettungsweg	34
Zu § 34 Treppen.....	35
Zu § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge	35
Zu § 36 Notwendige Flure, offene Gänge	37
Zu § 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen	38
Zu § 38 Umwehungen.....	39
Sechster Abschnitt Technische Gebäudeausrüstung.....	40
Zum Sechsten Abschnitt: §§ 39 bis 47.....	40
Zu § 39 Aufzüge.....	40
Zu § 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	41
Zu § 41 Lüftungsanlagen	41
Zu § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung.....	42
Zu § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler	42
Zu § 44 Anlagen für Abwasser einschließlich Niederschlagswasser (Anschlusszwang).....	43
Zu § 45 Kleinkläranlagen, Abwassersammelbehälter	43
Zu § 46 Aufbewahrung fester Abfallstoffe	44
Zu § 47 Blitzschutzanlagen	44
Siebenter Abschnitt Nutzungsbedingte Anforderungen.....	44
Zum Siebenten Abschnitt: §§ 48 bis 57	44
Zu § 48 Aufenthaltsräume.....	44
Zu § 49 Wohnungen.....	45
Zu § 50 Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.....	46
Zu § 51 Barrierefreies Bauen	48
Zu § 52 Sonderbauten, Garagen	51
Vierter Teil Die am Bau Beteiligten	51
Zu § 53 Grundpflichten.....	51
Zu § 54 Bauherrin oder Bauherr	52
Zu § 55 Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser	52
Zu § 56 Unternehmerin oder Unternehmer	53
Zu § 57 Bauleiterin oder Bauleiter.....	53
Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden, Verfahren	54
Zum Fünften Teil: §§ 58 bis 82	54
Erster Abschnitt Bauaufsichtsbehörden.....	54
Zu § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden.....	54
Zu § 59 Verarbeitung personenbezogener Daten.....	55
Zweiter Abschnitt Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit	55
Zu § 60 Grundsatz	55
Zu § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren	56
Zu § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	57
Zu § 63 Genehmigungsfreistellung	65
Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren.....	68

Zum Dritten Abschnitt: §§ 64 bis 76	68
Zu § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	69
Zu § 65 Baugenehmigungsverfahren	70
Zu § 66 Bauvorlageberechtigung	72
Zu § 67 Bautechnische Nachweise	75
Zu § 68 Abweichungen	78
Zu § 69 Bauantrag, Bauvorlagen	79
Zu § 70 Behandlung des Bauantrags	80
Zu § 71 Baugenehmigung, Baubeginn	83
Zu § 72 Geltungsdauer der Baugenehmigung	84
Zu § 73 Teilbaugenehmigung	84
Zu § 74 Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid	84
Zu § 75 Genehmigung Fliegender Bauten	85
Zu § 76 Bauaufsichtliche Zustimmung	85
Vierter Abschnitt Bauaufsichtliche Maßnahmen	86
Zu § 77 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte	86
Zu § 78 Einstellung von Arbeiten	86
Zu § 79 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung	87
Fünfter Abschnitt Bauüberwachung	87
Zu § 80 Bauüberwachung	87
Zu § 81 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung	87
Sechster Abschnitt Baulasten	88
Zu § 82 Baulasten, Baulastenverzeichnis	88
Sechster Teil Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, bestehende bauliche Anlagen, Zuständigkeit	89
Zu § 83 Ordnungswidrigkeiten	89
Zu § 84 Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften	89
Zu § 85 Bestehende bauliche Anlagen	89
Zu § 86 Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides	89
Zu § 87 Abwicklung eingeleiteter Verfahren	89
ENTFÄLLT	90
Zu § 9 a. F. Gemeinschaftsanlagen	90
Zu § 29 a. F. Vorbauten	90
Zu § 30 a. F. Vortreten von Werbeanlagen und Warenautomaten	91
Zu § 42 a. F. Abfallschächte	91
Zu § 46 a. F. Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen	91
Zu § 47 a. F. Bäder und Toilettenräume	91
Zu § 49 a. F. Untergeordnete Gebäude	91
Zu § 65 a. F. Typengenehmigung	92
Zu § 68 a. F. Öffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Abfallentsorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Wasserbauten, Sprengstofflager	92
Zu § 74 a. F. Kosten der Prüfeningenieure	92
Zu § 78 a. F. Übergangsvorschriften	92
Zu § 79 a. F. Aufhebung bestehender Vorschriften	92

Zu § 80 a. F. Inkrafttreten.....92

Vorwort

Die neue Bauordnung für Berlin wurde als Artikel I des Gesetzes zur Vereinfachung des Berliner Baurechts (Bauvereinfachungsgesetz – BauVG) vom 29. September 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin Nr. 34 Seite 495 veröffentlicht.

In der Gesetzesvorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin vom 3. Mai 2005 wurde der Gesetzentwurf für die Abgeordneten ausführlich begründet (Drucksache 15/3926). Im folgenden ist die dortige Begründung zu Artikel I **unverändert** als Auszug abgedruckt.

Es muss aber ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass im parlamentarischen Verfahren einige Änderungen am Gesetzestext vorgenommen wurden (siehe Drucksache 15/4256). Dies führt dazu, dass die folgende Begründung nicht mehr ganz deckungsgleich mit dem beschlossenen und veröffentlichten Gesetzestext ist. Es kommt insbesondere durch den Wegfall von § 70 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln der Gesetzesvorlage sowie des neu eingefügten § 87 zu Unstimmigkeiten.

Da jedoch die folgende Begründung so dem Abgeordnetenhaus von Berlin vorgelegt wurde, haben wir auf eine nachträgliche Anpassung verzichtet. Dennoch ist aus dieser Begründung ablesbar, warum die Gesetzesneufassung erforderlich wurde bzw. was bestimmte gesetzliche Regelungen bedeuten.

Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Für die weiteren Änderungsbeschlüsse und Ergänzungen des Abgeordnetenhauses sowie die redaktionellen Änderungen des wissenschaftlich-parlamentarischen Dienstes des Abgeordnetenhauses findet die Begründung der Gesetzesvorlage weiterhin Anwendung.

Auszug aus der Drucksache 15/3926 des Abgeordnetenhauses von Berlin Vorlage zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus von Berlin Stand: 03.05.2005

A. Begründung

a) Allgemeines

Zu Artikel I - Bauordnung für Berlin

I.

Nach dem im Zuge der 1990 einsetzenden Bauordnungsreformen der Länder sich die Landesbauordnungen erheblich auseinander- und von der Musterbauordnung (MBO) entfernt hatten, wurde im November 2002 von der Bauministerkonferenz eine neue MBO verabschiedet, die die Entwicklung des Bauordnungsrechts in Deutschland neu begründet und stärkt und wieder als Maßstab für die Landesbauordnungen herangezogen werden kann. Berlin greift mit der neuen BauO Bln sehr weitgehend die Konzeptionen der MBO auf (Muster-treue), um seinen Beitrag - parallel zu den Novellierungsbestrebungen anderer Bundesländer - zu einem national weitestgehend einheitlichen, jedoch die spezifischen Randbedingungen des Landes Berlin berücksichtigenden Bauordnungsrechts zu leisten. Gleichzeitig

wird mit dieser Bauordnungsreform auch den Zielen der Expertenkommission Staatsaufgabenkritik entsprochen.

II.

1. Die vorliegende Fassung der BauO Bln beruht auf den grundsätzlichen Erwägungen sich
 - a) im Verfahrens- wie im materiellen Recht auf die aus heutiger Sicht notwendigen Regelungen zu beschränken und
 - b) durch weitest gehende Mustertreue zur Transparenz des deutschen Bauordnungsrechts beizutragen.
2. Im **Verfahrensrecht** knüpft die Neufassung der BauO Bln an die im geltenden Bauordnungsrecht vorhandenen Grundtypen an:
 - die Genehmigungsfreistellung (§ 63)
 - das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64)
 - das Baugenehmigungsverfahren (§ 65)

Das in Berlin bereits vorhandene **Genehmigungsfreistellungsverfahren** wird als Genehmigungsfreistellung (§ 63) wesentlich erweitert. Bis auf Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) unterliegen alle Gebäude diesem Verfahren, soweit es sich um Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt.

Auch dem **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** (§ 64) unterliegen alle Gebäude bis auf Sonderbauten (§ 2 Abs. 4). Dieses Verfahren findet dort Anwendung, wo ein Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes errichtet werden soll. Das Prüfprogramm ist auf eine bauplanungsrechtliche und die Prüfung des "aufgedrängten" sonstigen öffentlichen Rechts (siehe Baugenehmigungsverfahren) reduziert.

Das **Baugenehmigungsverfahren** (§ 65) ist gegenüber der herkömmlichen Baugenehmigung, die grundsätzlich auf eine umfassende Prüfung aller an das jeweilige Bauvorhaben gestellten öffentlich-rechtlichen Anforderungen zielte und eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellte, grundlegend neu konzipiert. Das Prüfprogramm ist im Kern auf die spezifisch baurechtlichen Anforderungen - bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit - beschränkt. Sonstiges öffentliches Recht wird darüber hinaus nur geprüft, wenn dies das nichtbaurechtliche (Fach-)Recht ausdrücklich vorsieht ("aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht"). Damit soll die Entscheidung darüber, ob keine, eine eigenständige fachrechtliche oder eine in das Baugenehmigungsverfahren integrierte präventive Prüfung solcher fachrechtlichen Anforderungen durchgeführt werden soll, vom jeweiligen Fachrecht getroffen werden, das damit auch die rechtspolitische Verantwortlichkeit für den durch die jeweilige Ausgestaltung bewirkten Verfahrensaufwand trägt.

Die **Prüfung und Überwachung bautechnischer Anforderungen** hinsichtlich der zentralen bauordnungsrechtlichen Anforderungsbereiche Standsicherheit und Brandschutz ist - weil die bautechnischen Risiko- und Gefährdungspotenziale nicht verfahrens-, sondern vorhabenabhängig sind - eigenständig geregelt (vgl. insbesondere § 67). Dabei wird je nach Schwierigkeitsgrad und Gefährdungspotenzial differenziert zwischen Bauvorhaben, bei denen die Entwurfsverfasserqualifikation für die Erstellung des bautechnischen Nachweises genügt und solchen, bei denen eine Prüfung derartiger Nachweise (und eine entsprechende Bauüberwachung) geboten ist ("Vier-Augen-Prinzip"). In den Fällen, wo das Vier-Augen-Prinzip (bezüglich der Standsicherheit und des Brandschutzes) noch erforderlich ist, wird durch die Regelungen der BauO Bln der Weg für eine Prüfung durch beliebige Unternehmerinnen oder beliebige Unternehmer geebnet. Durch Rechtsverordnung werden dann die noch notwendigen Prüfaufgaben auf Prüfingenieurinnen oder

Prüfingenieure für Brandschutz und Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure für Standsicherheit übertragen.

3. Im **materiellen Recht** zieht die BauO Bln zunächst strukturelle Konsequenzen aus der Ausweitung der Genehmigungsfreistellung (§ 63) und die weitere Beschränkung des Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64). Da der damit angestrebte Abbau von Verfahren und Prüfungen durch punktuelle Ermessensentscheidungen der Bauaufsichtsbehörden im jeweiligen Einzelfall unterlaufen würde, sind durchgängig bisherige "Kann"- und "Soll"-Regelungen des materiellen Bauordnungsrechts in unmittelbar gesetzesabhängige Zulässigkeitstatbestände umformuliert worden.
 - Die bisherige kasuistische Regelung von Ausnahmen und Befreiungen wird durch die schutzzielbezogen flexible Regelung von **Abweichungen** (§ 68) ersetzt.
 - Mit dem neuen **Brandschutzkonzept** werden für die kleinen Gebäude (Gebäudeklassen 1 und 2) und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise (Gebäudeklasse 4) Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet. Die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung erleichtert die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien. Insgesamt sind nun die Brandschutzanforderungen für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, aus dem Gesetz und den dazugehörigen eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der Bauregelliste abschließend ablesbar.
 - Das **Abstandsflächenrecht** wird auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt. Die Regelabstandsfläche wird auf 0,4 H (H = Wandhöhe) reduziert. Zugleich entfällt eine Vielzahl von - auch deshalb - überflüssigen Detailregelungen, so dass eine deutliche, auch der Rechtssicherheit und der Ablesbarkeit durch die am Bau Beteiligten förderliche Straffung des Abstandsflächenrechts erfolgt.
 - Die Neufassung der Vorschrift über behindertengerechtes Bauen (§ 51 a. F.) wird als Regelung über **Barrierefreies Bauen** (§ 51) fortgeschrieben und bezüglich des Anforderungsniveaus erleichtert.
4. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Regelungen redaktionell überarbeitet, gestrafft und namentlich den neuen Verfahrensmodellen angepasst worden; insoweit wird auf die Einzelbegründung verwiesen.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel I - Bauordnung für Berlin

Erster Teil Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 Anwendungsbereich

Absatz 1 entspricht § 1 Abs. 1 a. F. (Anwendungsbereich).

Die Regelung des **Absatz 2 Nr. 1** wurde gegenüber der alten BauO Bln um die Begriffe Zubehör und Nebenbetriebe ergänzt und folgt somit der Musterbauordnung (MBO). Die Ergänzung dient der Klarstellung und stellt bindend fest, dass Zubehör und Nebenbetriebe nicht unter den Anwendungsbereich der Bauordnung fallen. Das Zubehör dient der Sicherung und dem Betriebsablauf der Verkehrsanlagen wie Trafostationen, Oberleitungsmaste, Signalmasse, Umformanlagen, Wegweiser und steht somit in einem engen Verhältnis zu den Anlagen des öffentlichen Verkehrs. Nebenanlagen sind Anlagen und Einrichtungen, die den Belangen der Verkehrsteilnehmer dienen z. B. bei Bundesautobahnen Tankstellen, Parkplätze, Werkstätten, Raststätten, Verlade- und Umschlaganlagen. Sie werden im Zusammenhang oder in Verbindung mit einer Nutzung für den öffentlichen Verkehr errichtet und unterliegen somit nicht dem Anwendungsbereich der BauO Bln.

Die Regelung des Absatz 2 **Nr. 2** ist gegenüber § 2 Abs. 2 Nr. 2 a. F. nur redaktionell geändert worden.

Absatz 2 **Nr. 3** entspricht weitgehend der a. F. Wo die a. F. von „Leitungen für Fernmeldewesen“ spricht, wird jetzt der Begriff „Leitung für Telekommunikation“ verwendet und folgt damit der MBO. Der Begriff Fernmeldewesen ist zu eng gefasst, da die heutige Telekommunikation (Übertragung von Daten in jeglicher Form) weit über die klassische Anwendung des Fernmeldewesens hinausgeht. Die Einfügung des neuen Begriffs stellt klar, dass nunmehr alle Leitungen, die der Telekommunikation dienen, nicht in den Anwendungsbereich der Bauordnung fallen.

Die Regelung des Absatz 2 **Nrn. 4 u. 5** entspricht der a. F.

Zu § 2 Begriffe

Absatz 1 Satz 1 wurde neu eingefügt. Es handelt sich um eine Legaldefinition des Begriffes „Anlagen“. Die alte BauO Bln bediente sich bisher an mehreren Stellen der Wendungen „bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2“. Die gesetzliche Bestimmung des Oberbegriffes „Anlagen“ soll den Sprachgebrauch vereinheitlichen und straffen. Die Neueinfügung ist auch im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Absatz 1 **Satz 2** entspricht geringfügig redaktionell verändert § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 der a. F. (Begriffe).

Absatz 1 **Satz 3 Nr. 1** entspricht § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 der a. F.

Die Regelungen des Absatz 1 Satz 2 **Nr. 2** wurde gegenüber § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 a. F. um den Begriff „Abstellplätze“ ergänzt. Der Begriff Abstellplätze schließt eine Lücke und beendet die Diskussion darüber, ob man Gegenstände abstellt oder lagert. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze sind abgegrenzte Flächen, die außerhalb von Gebäuden für das Lagern, Abstellen und Ausstellen von Gegenständen genutzt werden. Zu den Lagerplätze zählen Holzlagerplätze, Schrottlagerplätze, Baustofflager usw.. Zu den Abstellplätzen gehören Verkehrshöfe, Messeplätze, auch das vorübergehende Abstellen von Campingwagen usw.. Gebrauchtwagenplätze unterfallen der Mischform jedem der drei gesetzlichen Begriffe, da auf ihnen Autos zum Verkauf „gelagert, abgestellt und ausgestellt“ werden. Es ist für die Zukunft nunmehr egal, ob es sich um Lagerplätze oder Abstellplätze handelt, beide Formen unterliegen dem Bauordnungsrecht.

Absatz 1 Satz 2 **Nr. 3** ist gegenüber § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 a. F. begrifflich geändert und inhaltlich erweitert worden. Spielflächen schließen - wie auch in der Praxis gehandhabt - Kinderspielplätze ein. Die Erweiterung dient der Klarstellung.

Absatz 1 Satz 2 **Nr.4** entspricht § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr.5 a. F.

In Absatz 1 Satz 2 **Nr. 5** wurde über die a. F. hinaus „Freizeit und Vergnügungsparks“ eingefügt, da auch dort vorbeugende Brandschutzeinrichtungen zum Schutz der Allgemeinheit erforderlich sein können.

Absatz 1 Satz 2 **Nr. 6** greift die Regelung des § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr.4 a. F. auf und stellt klar, dass es sich um Stellplätze für Kraftfahrzeuge handelt.

Absatz 1 Satz 2 **Nr. 7** entspricht § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr.5 a. F.

Absatz 1 Satz 2 **Nr. 8** entspricht § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr.7 a. F.

Absatz 2 wurde redaktionell geändert. Die Streichung des Begriffes „Pflanzen“ in der Aufzählung der alten BauO Bln führt zu keiner anderen Betrachtungsweise, da sie rechtlich als Sachen anzusehen sind. Der Wegfall führt zur Straffung des Absatzes 2.

Absatz 3 wurde neu eingefügt und folgt dem Brandschutzkonzept der MBO.

Absatz 3 **Satz 1** enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen lösen sich damit von der bisherigen Abstufung (im Wesentlichen) allein nach der Gebäudehöhe und richten sich nach einer Kombination dieses Kriteriums mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten.

Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner sind als Brandabschnitte, die gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen, wie z. B. Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen, kleine Läden, stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar. Das Kriterium der Gebäudehöhe wird daher mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt. Die Flächendefinition wird nunmehr einheitlich nach DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau - bezeichnet. Sie ist der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser geläufig und dient zur Klarstellung. Somit ist auch der rechnerische Nachweis nach der DIN 277 zu führen, dies gilt auch für Teilflächen (Nr. 4).

Zu Absatz 3 Satz 1 **Nr. 1**: Gebäudeklasse 1 umfasst freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche. Das sind vor allem die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, für die bisher Sonderregelungen in den meisten Landesbauordnungen enthalten sind. Die Nutzung wird jedoch nicht mehr auf Wohnen beschränkt. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet.

Zu Absatz 3 Satz 1 **Nr. 2**: Die gleichen Gebäude (ohne landwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die Gebäudeklasse 2 eingestuft, wenn sie nicht freistehend sind.

Zu Absatz 3 Satz 1 **Nr. 3**: In Gebäudeklasse 3 werden alle übrigen Gebäude einer Höhe bis zu 7 m eingeordnet.

Zu Absatz 3 Satz 1 **Nr. 4**: Die Gebäudeklasse 4 umfasst Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche.

Zu Absatz 3 Satz 1 **Nr. 5**: Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude fallen in die Gebäudeklasse 5. Für Räume im Kellergeschoss enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege. Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.

Zu Absatz 3 **Satz 2**: Während bisher § 2 Abs. 3 a. F. für die Abgrenzung von Hochhäusern zu Gebäuden geringerer Höhen auf die höchste Stelle des höchsten möglichen Aufenthalts-

raums abgestellt worden ist, wird nunmehr in Satz 2 eine einheitliche Maßgröße für die Abgrenzung der Gebäude nach ihrer Höhe eingeführt. Dabei wird auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich oder ein Stellplatz vorgesehen ist, über der Geländeoberfläche im Mittel (anstelle des ungünstigsten Punkts) abgestellt; so werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch eine strengere verfahrensrechtliche Einordnung und verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben könnten. Das ist auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Personenrettung vertretbar, da die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (§ 5) und an die Rettungswege (§§ 33 ff.) davon unberührt bleiben. Der Hinweis auch auf Stellplätze, schließt Geschosse, die Stellplätze (Garagengeschosse) beinhalten, bei der Festlegung der jeweiligen Gebäudeklasse mit ein. Die Festlegung einer Gebäudeklasse unter Vernachlässigung von ein oder mehreren Garagengeschossen ist durch die o. g. Klarstellung nicht zulässig.

Zu Absatz 3 **Satz 3**: Die Nutzungseinheit wurde definiert und damit vereinheitlicht. Bei den Nutzungseinheiten handelt es sich um in sich abgeschlossene, einem bestimmten Nutzungszweck zugeordnete Bereiche. Die Ausgestaltung dieses Begriffes muss auf untergesetzlichen Ebene näher beschrieben werden, weil viele mögliche Varianten denkbar sind. Die Nutzungseinheit kann über mehrere Geschosse gehen, die intern miteinander verbunden sind.

Zu Absatz 3 **Satz 4**: 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.

Zu Absatz 3 **Satz 5**: Diese Regelung ist neu aufgenommen worden und entspricht dem Beschluss zu TOP 23 der 253. Sitzung der Fachkommission Bauaufsicht am 18. und 19.11.2004. Satz 5 verhindert z. B., dass der Anbau einer verfahrensfreien Garage oder eines verfahrensfreien Schuppens dazu führt, dass das Hauptgebäude in die Gebäudeklasse 2 überführt wird, wonach höhere Brandschutzanforderungen gestellt werden müssten. Es handelt sich also um eine definitorische Nachregulierung.

Absatz 4 enthält eine - an § 50 alte BauO Bln anknüpfende - Aufzählung der Sonderbauten. Erstmals wurden jedoch die Sonderbauten definiert (Legaldefinition). Der Sonderbautenbegriff hat verfahrenssteuernde Wirkung, da Sonderbauten (grundsätzlich) weder der Genehmigungsfreistellung (§ 63) noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64) unterfallen, sondern im Baugenehmigungsverfahren (§ 65) zu behandeln sind, so dass in jedem Falle im Genehmigungsverfahren auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden und die Möglichkeit eröffnet ist, nach § 52 Abs. 1 Satz 1 besondere Anforderungen zu stellen oder (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen (§ 52 Abs. 1 Satz 2). Ferner ist der Sonderbautenbegriff - in einem gewissen Umfang - Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise.

In den Katalog der Sonderbauten sind solche Anlagen aufgenommen worden, bei denen wegen ihrer Größe, wegen der Zahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefahropotenzial erwartet werden muss; deshalb wird mit der einleitenden Aussage „die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen“ auch klargestellt, dass es für die Sonderbauteneigenschaft ausreicht, wenn ein Bauvorhaben von einem der in dem Katalog aufgezählten Fälle erfasst wird, die einzelnen Nummern des Katalogs also nicht untereinander spezialgesetzlich vorgehen. Unter dem Blickwinkel des Brandschutzes ist erwogen worden, die Sonderbaudefinitionen durchgängig mit den Einstiegsschwellen der Muster-Sonderbauverordnungen zu harmonisieren. Im Ergebnis ist der Kreis der Sonderbauten aber deshalb weiter gezogen worden, weil auch unterhalb dieser Einstiegsschwellen über die Standards des materiellen Bauordnungsrechts hinausgehende Anforderungen und ggf. kompensatorische Erleichterungen angezeigt sein können, die aber nur auf § 52 Abs. 1 Sätze 1 und 2 gestützt werden können, dessen

Anwendung die Sonderbaueigenschaft voraussetzt. Die Schwellenwerte beruhen auf bauaufsichtlichen Praxiserfahrungen.

Der Sonderbautenkatalog ist grundsätzlich abschließend, um den am Bau Beteiligten wie den Bauaufsichtsbehörden für die Regelfälle eine zuverlässige und rechtssichere Orientierung zu ermöglichen. Nummer 18 enthält aber einen Auffangtatbestand, mit dessen Hilfe auch Sonderfälle erfasst werden können.

Die in Absatz 4 **Nrn. 1 - 3** erfassten bauliche Anlagen werden unabhängig von der Art ihrer Nutzung - aufgrund ihrer Höhe oder Ausdehnung - als Sonderbauten eingeordnet.

In Absatz 4 **Nrn. 4 - 8** sind Nutzungsarten aufgeführt, die nur in Kombination mit einer größeren Zahl von Personen zur Sonderbauteneigenschaft führen wie Verkaufsstätten, Versammlungsstätten oder Großraumbüros; in diesen Fällen ist über die Flächengrößen oder - soweit möglich - über Personenzahlen eine „Einstiegsschwelle“ angegeben.

In Absatz 4 **Nrn. 9 - 12** werden Nutzungsarten erfasst, bei denen stets mit einer größeren Anzahl von Personen zu rechnen ist, die hilfs-, betreuungs- oder erhöht schutzbedürftig sind (Krankenhäuser, Einrichtungen für Kinder, alte Menschen und Menschen mit Behinderung, Schulen usw.).

Die in Absatz 4 **Nrn. 13 - 17** erfassten bauliche Anlagen werden als Sonderbauten eingestuft, um im Baugenehmigungsverfahren (§ 65) auf den Einzelfall bezogene Anforderungen stellen zu können. Garagen sind keine Sonderbauten; sie werden in § 50 (Stellplätze) i. V. m. § 52 Abs. 2 geregelt.

Absatz 4 **Nr. 18** enthält einen Auffangtatbestand, mit dessen Hilfe auch Sonderfälle erfasst werden können, die bei der Erstellung des Katalogs nicht erkennbar waren. Der Auffangtatbestand kann aber nicht dazu herangezogen werden, die in den übrigen Nummern 1 - 17 abschließend umrissene Sonderbautatbestände zu erweitern.

Absatz 5 entspricht § 2 Abs. 5 a. F.

Absatz 6 Satz 1 Halbsatz 1 enthält neu eine Definition des Geschosses, um den bauordnungsrechtlichen Begriff zu erläutern.

Der **Halbsatz 2** enthält eine ergänzende Bestimmung zum Kellergeschoss und stellt damit klar, wann von einem Kellergeschosse gesprochen werden kann.

Absatz 6 **Satz 2** ist neu gefasst. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung sind keine Geschosse, wenn der Einbau von Aufenthaltsräumen (§ 48 Abs. 1 Satz 2) nicht möglich ist.

Absatz 7 Sätze 1 und 2 entsprechen § 2 Abs. 6 Sätze 1 u. 2 a. F. Carports sind Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und somit Garagen im erweiterten Sinn.

Satz 3 gibt die Fiktion des Satzes 3 a. F. auf und stellt klar, welche Nutzung keine Stellplätze und Garagen sind.

Satz 4 wurde neu eingefügt, um den Begriff Nutzfläche zu definieren. Die Nutzfläche setzt sich zusammen aus den Flächen der Garagenstellplätze und den dazugehörigen Verkehrsflächen. Die Festlegung war auch im Hinblick auf die Regelungen im Rahmen der bautechnischen Nachweise notwendig, um festzulegen, ob und wie bautechnische Nachweise zu führen sind.

Die **Absätze 8 bis 10** entsprechen § 2 Abs. 7 a. F.

Absatz 11 entspricht § 2 Abs. 4 a. F. und weicht somit von der MBO ab. Mangels Regelung wurde der planungsrechtliche Vollgeschossbegriff in der Landesbauordnung belassen. Diese Vollgeschossdefinition hat solange Bestand, bis das Bundesrecht eine eigenständige Regelung zum planungsrechtlichen Vollgeschossbegriff eingeführt hat, da sonst ein rechtsfreier Raum vorhanden wäre.

Absatz 12 Die Definition der Barrierefreiheit des § 2 Abs. 12 greift die Definition im Sinne des § 4 des Bundesgleichstellungsgesetzes (BGG) für bauliche Anlagen im Landesrecht auf.

Zu § 3 **Allgemeine Anforderungen**

Absatz 1 Satz 1 entspricht - abgesehen von redaktionellen Änderungen § 3 Abs. 1 Satz 1 a. F. (Allgemeine Anforderungen).

Satz 2 a. F. konnte entfallen, da die bauordnungsrechtlichen Schutzziele im Gesetz ausformuliert sind.

Die Regelungen des **Absatz 2** wurden gegenüber § 3 Abs. 2 a. F. um den Begriff „Bauarten“ und „gebrauchstauglich“ erweitert. Die Ergänzung dient der Klarstellung und dehnt den Schutzbereich auch auf die „Bauarten“ aus. Der Hinweis auf die „Gebrauchstauglichkeit“ im **letztem Halbsatz** soll die hohen Anforderungen an Bauprodukte und Bauarten verdeutlichen und die am Bau Beteiligten auf ihre besondere Verantwortung hinweisen.

Absatz 3 entspricht § 3 Abs. 3 a. F.

Die Regelungen des **Absatz 4** entsprechen weitestgehend § 3 Abs. 4 a. F. Es wurde lediglich der Begriff „Abbruch“ durch „Beseitigung“ ersetzt um den Sprachgebrauch zu vereinheitlichen.

Neu eingefügt wurde der **Absatz 5**, der - mit Rücksicht auf einschlägige Forderungen der EU-Kommission - eine allgemeine Gleichwertigkeitsklausel enthält.

Zweiter Teil **Das Grundstück und seine Bebauung**

Zum zweiten Teil:

§§ 4 bis 8

Der **zweite Teil** befasst sich, wie auch Teil II a. F. (Das Grundstück und seine Bebauung) mit dem Grundstück und seiner Bebauung. Er enthält Vorschriften über die Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (§ 4), Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5), Abstandsflächen (§ 6), Teilung von Grundstücken (§ 7) und nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, wie Kinderspielplätze (§ 8).

Entfallen ist die Regelung des § 9 a. F. (Gemeinschaftsanlagen). Die MBO verzichtet ebenfalls auf diese Regelung. Diese Regelung kann entfallen, weil die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen im Bauplanungsrecht als materielle Anforderung geregelt ist. Einer besonderen öffentlich-rechtlichen Bestimmung der zur Herstellung der verpflichteten Personen oder des Zeitpunkts der Herstellung bedarf es nicht.

Zur Herstellung von Gemeinschaftsanlagen, soweit sie bauplanungsrechtlich vorgeschrieben sind, ist die Bauherrin bzw. der Bauherr verpflichtet. Es ist seine Sache, ggf. zusammen mit den Grundstückseigentümern zu regeln, wie den Verpflichtungen entsprochen wird. Die Streichung bewirkt auch eine Stärkung der privaten Verantwortlichkeit. Ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde ist jederzeit möglich.

Zu § 4 **Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

Absatz 1: Gegenüber § 4 Abs. 1 a. F. (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden) wurde statt des Begriffes „öffentliche Straße“ - der zu eng gefasst ist - der allgemeine Begriff „öf-

fentliche Verkehrsfläche“ neu eingeführt. Entscheidend ist allein die Tatsache, dass die öffentliche Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr gewidmet worden und auch befahrbar ist. D. h. die öffentlichen Verkehrsflächen müssen für Fahrzeuge geeignet sein, die im Gefahrenfall das Grundstück erreichen müssen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählen Straßen, Wege und Plätze.

Der zusätzliche Hinweis im Absatz 1 Halbsatz 2 a. F., dass bei Wohnwegen auf eine Befahrbarkeit verzichtet werden kann, wurde in der BauO Bln nicht mehr aufgenommen, da Abweichungen in einem solchen Fall über § 68 zugelassen werden können.

Absatz 2 entspricht bis auf redaktionelle Änderungen § 4 Abs. 2 a. F.

Zu § 5

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

Absatz 1: Die wesentlichsten Forderungen an Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken finden sich hier als unmittelbar gesetzesabhängige Anforderung wieder. Die Festlegung der Zu- oder Durchfahrtsbreite ist gegenüber der bisherigen Fassung entfallen, weil dieses in den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr geregelt ist; eine Verschärfung des materiellen Anforderungsniveaus ist damit nicht verbunden.

Absatz 2 enthält Grundanforderungen an Befestigung, Tragfähigkeit, Kennzeichnung und Freihaltung der Flächen für die Feuerwehr.

Die übrigen Detailbestimmungen des § 5 a. F. (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sind wegen der bereits in den Ausführungsvorschriften über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Feuerwehrflächen - (AV FwFl) enthaltenen Festlegungen nicht mehr in der Bauordnung zu regeln.

Zu § 6

Abstandsflächen, Abstände

Die in Übereinstimmung mit der MBO neu entwickelten Abstandsflächen, aus denen sich die Gebäude- und Grenzabstände errechnen, werden auf weniger als die Hälfte des bisherigen Maßes, nämlich auf 0,4 H, reduziert.

Die Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland haben bereits entsprechende Reduzierungen vorgenommen.

Mit der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf weniger als die Hälfte werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Tagesbeleuchtung der Gebäude zwar reduziert, allerdings wird mit der Verringerung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H unter Beibehaltung einer Mindestabstandsfläche von 3,0 m nicht in die Systematik der sicherheitlichen Anforderungen eingegriffen; auch die Beleuchtungs- und Belüftungsverhältnisse können weiterhin in ausreichendem Maße nachgewiesen werden. Eine bessere Grundstücksausnutzung und die damit zusätzliche Möglichkeit der Innenentwicklung ist hierdurch gegeben. So kann die Orientierung der Gebäude oder der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück variabler und nutzungsgesteuert erfolgen.

Erkenntnisse der Wohnungsmedizin über die Bedeutung des Sonnenlichts für die physische Gesundheit machen deutlich, dass die Anforderungen an die Tagesbeleuchtung heute weniger aus der angenommenen biologischen Funktion des Tageslichts als aus dessen psychologischer Funktion kommen.

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 ein-

greifen muss, um optimale und städtebaulich ansprechende Gebäudestellungen sicherzustellen, insbesondere zur Vermeidung von schlecht beleuchteten Hinterhöfen in der geschlossenen Bauweise mit 5 oder mehr Geschossen. Denkbar sind allerdings auch besondere Fälle, wo geringere Gebäudeabstände im Rahmen von Bebauungsplänen geregelt werden müssen. Der Absatz 8 regelt aus diesem Grund inhaltsgleich mit § 6 Abs. 14 a. F. (Abstandsflächen) den Vorrang des Planungsrechts wegen der Unterschreitung des auf Sicherheit und Ordnung ausgelegten Abstandsflächenrechts der BauO Bln.

Absatz 1 Satz 1 hält an dem Grundsatz fest, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind. In **Satz 2** nimmt die Vorschrift die in § 6 Abs. 10 a. F. enthaltenen Regelungen für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung auf und stellt zugleich klar, dass das Freihaltungsgebot des Satzes 1 bei anderen Anlagen nur gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen gilt, also nicht untereinander.

Satz 3 regelt den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht (vgl. dazu grundsätzlich BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 - 4 B 53.94 -, NVwZ 1994, 1008). Planungsrechtliche Vorschriften, nach denen an die Grenze gebaut werden muss, werden in der Regel Vorschriften über die Bauweise sein (§ 22 Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO), können sich im Einzelfall aber auch aus Regelungen über die überbaubare Grundstücksfläche, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) ergeben. Dass an die Grenze gebaut werden darf, kann sich auch aus der Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) und Bebauungstiefen (§ 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ergeben. Entsprechendes gilt bei der Anwendung des § 33 BauGB für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Sinne der Vorschrift an die Grenze gebaut werden „darf“ auch dann, wenn dies durch eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen worden ist.

Darf an die Grenze gebaut werden, steht der Bauherrin oder dem Bauherrn planungsrechtlich - grundsätzlich - die Wahl frei, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht, sich etwa für eine (an die Grenze zu bauende) Doppelhaushälfte oder für ein freistehendes Gebäude entscheidet. Soweit im unbeplanten Innenbereich ein Baugebiet teils offene, teils geschlossene Bauweise aufweist, sind beide Bauweisen zulässig. Dieses planungsrechtliche Wahlrecht der Bauherrin bzw. des Bauherrn findet in Satz 3 ein bauordnungsrechtliches Pendant, indem die Bauherrnschaft - erforderlichenfalls - von der Einhaltung einer Abstandsfläche freigestellt wird.

Satz 2 a. F. sah vor, dass ein fakultativer Grenzsanbau bauordnungsrechtlich nur zulässig sein sollte, wenn öffentlich-rechtlich gesichert war, dass vom Nachbargrundstück angebaut werde. Diese öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbauzwangs entfällt, da die vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarien ausreichen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung in Gestalt einer Anbau-Baulast ist nur so lange erforderlich, wie kein anderweitiger öffentlich-rechtlicher Zwang zum Anbau besteht. Aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insbesondere der sog. Doppelhausentscheidung, BVerwG, Urt. v. 24.02.2000 - 4 C 12.98 -, BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055) folgt, dass sich der Zwang bzw. die Erlaubnis zum Anbau bereits aus dem Bauplanungsrecht ergibt. Wenn das Planungsrecht somit eine ausreichende Regelung trifft, ist eine zusätzliche bauordnungsrechtliche Regelung in Form einer öffentlichrechtlichen Anbau-Baulast nicht mehr erforderlich.

Sätze 3 und 4 a. F. entfallen. Sie enthielten bauordnungsrechtliche Instrumente zur Korrektur bauplanungsrechtlicher Vorgaben, die mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Verhältnis zwischen bauplanungsrechtlicher Bauweise und landesbauordnungsrechtlichem Abstandsflächenrecht nicht vereinbar sind (BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 - 4 B 53.94 -, NVwZ 1994, 1008). Ferner handelte es sich unter Berücksichtigung von Satz 3 um überflüssige Doppelregelungen. Die Streichung dieser Sätze entspricht auch dem Ziel einer konsequen-

ten Umsetzung des Ansatzes, das Abstandsflächenrecht ausschließlich an bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu orientieren.

Satz 3 1. Alternative a. F. ermöglichte die Zulassung eines Grenzanbaus in der offenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Nachbargrenze vorhanden ist. Wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechts setzte aber auch diese Entscheidung zunächst die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Grenzbebauung durch Befreiung von den Festsetzungen über die (offene) Bauweise nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus. Dann aber konnte - wiederum unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - bereits bisher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens unter dem Aspekt der Bauweise nicht mehr durch bauordnungsrechtliches Abstandsflächenrecht ausgehebelt werden. Der Wegfall dieses Satzes führt so zu dem Ergebnis, dass es bei einer (planungsrechtlichen) Befreiung sein Bewenden hat. Liegt diese vor, bewirkt Satz 3 bauordnungsrechtlich eine Freistellung von der Verpflichtung, Abstandsflächen einzuhalten. Eine Verpflichtung zum Grenzanbau (2. Alternative a. F.) wird jedoch (nach wie vor) nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

Satz 4 a. F. ermöglichte die Forderung nach Einhaltung einer Abstandsfläche zur Nachbargrenze in der geschlossenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein vorhandenes Gebäude mit Abstand zur gemeinsamen Nachbargrenze bestand. Diese Regelung war bauordnungsrechtlich irrelevant, weil die Grundanforderung des Satzes 1, vor Außenwänden Abstandsflächen freizuhalten, erfüllt wird. Die Problematik lag hier ausschließlich beim Planungsrecht, das nicht - kompetenzwidrig - durch Bauordnungsrecht „korrigiert“ werden kann. Soweit in diesem Zusammenhang die Einhaltung einer Abstandsfläche im Interesse der Bauherrin bzw. des Bauherrn liegt, wird nunmehr (wie - genau genommen - bereits bisher) eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden müssen. Die planungsrechtliche Durchsetzung einer Abstandsfläche gegen den Willen der Bauherrin bzw. des Bauherrn wird auch hier nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein. Überlegungen, städtebauliche Gründe für eine Reduzierung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 13 a. F.) in Absatz 1 aufzunehmen, erscheinen vor dem Hintergrund der Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf grundsätzlich 0,4 H überflüssig. Im Einzelfall muss über eine Abweichung (§ 68) entschieden werden.

Absatz 2 Satz 1 behält unverändert den - an sich bauordnungsrechtlich irrelevanten, aber für das Nachbarschaftsverhältnis bedeutsamen - Grundsatz bei, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen und erstreckt diese Regelung zugleich auf die (Brandschutz-)Abstände nach §§ 30 Abs. 2 Nr. 1 und 32 Abs. 2.

Satz 2 entspricht - von redaktionellen Änderungen abgesehen - der bisherigen Regelung.

Satz 3 bezieht in die bisherige Regelung die Abstände im Sinne des Satzes 1 ein und wird um die systematisch hier einzuordnenden, bisher in § 7 Abs. 1 Satz 1 a. F. enthaltenen Anforderungen ergänzt; da unter den in der Regelung genannten Voraussetzungen keine öffentlich-rechtlichen Belange erkennbar sind, die einer Erstreckung der Abstandsflächen und Abstände auf das Nachbargrundstück entgegenstehen könnten, wird zugleich die bisherige Ermessensentscheidung durch eine unmittelbar gesetzesabhängige Zulässigkeitsregelung ersetzt.

Absatz 3 ist - abgesehen von der Anpassung der Nummer 3 an die neue Systematik der Gebäudeklassen - unverändert.

Absatz 4 Satz 1 hält an dem schon bisher geltenden Grundsatz fest, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der - senkrecht zur Wand zu messenden - Wandhöhe bemisst. In **Satz 2** - der nunmehr als Legaldefinition formuliert ist - wird auf die Inbezugnahme der „mittleren“ Geländeoberfläche nicht mehr als Mittelwert, sondern durch die zur Ermittlung der Wandhöhe erforderlichen Geländepunkte zu Grunde gelegt. Die Geländeoberfläche stellt den natürlichen Geländeverlauf dar. Veränderungen an der Geländeoberfläche allein mit dem Ziel, eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen zu erreichen, sind nach wie vor unzulässig.

Mit Rücksicht auf die grundsätzliche Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H sollen nunmehr Wand- und Giebelflächen in ihren tatsächlichen Abmessungen in die Abstandsflächenberechnung eingehen; die § 6 Abs. 4 Satz 5 a. F. enthaltene Anrechnungsregel für Giebelflächen entfällt daher. So ergeben die Durchdringungspunkte der Wand- und Giebelflächen mit dem Dach - um den Faktor 0,4 (vgl. Absatz 5 Satz 1) verkürzt - in der Grundrissprojektion ein verzerrtes Abbild der Giebelwand. Bei dieser Lösung ist besonders vorteilhaft, dass jede Giebelsituation leicht und nach ein und derselben Regel bemessen werden kann. So entfallen sämtliche Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Traufhöhen. Vor dem Hintergrund einer Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H kann auf eine reduzierte Anrechenbarkeit der Giebelwand im Bereich des Daches (entsprechend der insoweit „privilegierten“ Traufseite) verzichtet werden. Giebelflächen werden wie Wände mit ansteigendem oberem Wandabschluss (Pultgiebel, schräge Attika) behandelt. Die Ermittlung der Abstandsflächenform ist hierbei einfacher als bei der Bildung von Abstandsflächen als Streifen gleichbleibender Tiefe vor der Wand. Im Ergebnis führt diese Lösung durchwegs zu deutlich geringeren Abstandsflächentiefen im Verhältnis zur früheren Grundregelung. Im Verhältnis zum früheren Schmalseitenprivileg (§ 6 Abs. 6 a. F.) vergrößert sich die Tiefe der Abstandsfläche etwas an der Giebelseite, was wegen des massiven Eindrucks der Giebelwand auf gegenüberliegende Wände gerechtfertigt ist. Dadurch werden auch die Auswirkungen der deutlichen Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H abgemildert. Härten, die sich für kleinere Wohngebäude bei traufständiger Bauweise (Giebel zur Nachbargrenze orientiert) ergeben hätten, werden durch Absatz 5 Satz 3 abgefangen.

Bereits § 6 Abs. 4 Satz 1 a. F. war nicht zu entnehmen, dass sich Abstandsflächen (wie noch in der BauO Bln 1979 geregelt) als Streifen gleichbleibender Tiefe vor der Außenwand abbilden. In der Praxis wurde jedoch die im Gesetz nicht mehr vorgesehene Bemessung weiter angewandt. Dies soll künftig unterbleiben.

Satz 3 enthält eine Anrechnungsregelung für die Höhe von Dächern. Dabei war zu berücksichtigen, dass - ebenso wie bei der Anrechnung von Dachgauben und Dachaufbauten (vgl. auch die Verweisung in **Satz 5**) - jede Bemessung nur mit einem Anteil von 0,4 in die Abstandsflächentiefe eingeht. Differenzierungen ergeben in der Regel nur Unterschiede im cm-Bereich. Deshalb wurde mit Blick auf die Verringerung der Regelabstandsfläche (Absatz 5) von einer weiteren Verfeinerung der Anrechnung von Dächern abgesehen. Dachgauben und Dachaufbauten bleiben in der Regel mit ihren Abstandsflächen hinter der ermittelten Wandhöhe (Wand + 1/3 Dach) zurück. Die Schwelle von 70° Dachneigung für die volle Anrechnung der Dachhöhe auf die Abstandsfläche in **Satz 4** ist aus der Tiefe der Abstandsfläche abgeleitet; denn in einer Schnittdarstellung bildet die Verbindungslinie zwischen einem ermittelten Abstandsflächenpunkt auf horizontaler Bezugsebene und der Wandhöhe einen Winkel von 69°.

Auf die Privilegierung von kleinen Dachaufbauten und von Dächern mit einer Neigung unter 45 Grad wurde verzichtet. (§ 6 Abs. 4 Satz 5 a. F.)

Satz 6 entspricht § 6 Abs. 4 Satz 6 a. F.

Absatz 5 behandelt die Tiefe der Abstandsfläche. Die Verringerung der Abstandsflächentiefe von 1 auf 0,4 H - unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m - entspricht den geringsten in den Länderbauordnungen vorgefundenen Werten (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, mit unterschiedlichen Anrechnungsregeln für Dächer u. ä.). Sie zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke (mehr); angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben, ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts. Das bisherige abstandsflächenrechtliche Anforderungsniveau wird vermindert. Die Rechtsanwendung wird - auch durch den Wegfall von Sonderregelungen, namentlich des in Literatur und Rechtsprechung breit und vielfältig kontrovers behandelten früheren Schmalseitenprivilegs (§ 6 Abs. 6 a. F.) - vereinfacht. Dies gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der Genehmigungsfreistellung (§ 63) und der Be-

schränkung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64) wegen der damit verbundenen Verlagerung von Verantwortung auf die am Bau Beteiligten besondere Bedeutung. Auch für das Baugenehmigungsverfahren (§ 65) sind Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekte zu erwarten.

Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legte die MBO bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs (§ 6 Abs. 6 a. F.) ein vergleichbar geringes Maß (0,5 H, allerdings in Verbindung mit Wandbreiten) fest. Die Inkonsequenz des Schmalseitenprivilegs ließ schon immer die Frage offen, weshalb einem dritten Nachbarn nicht zugemutet werden konnte, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarn gesetzlich zugemutet wurde. Die mit der Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe einhergehende Abschaffung des Schmalseitenprivilegs schafft insofern Gerechtigkeit und vereinfacht die abstandsflächenrechtliche Beurteilung maßgeblich. Ein ganz erheblicher Teil der Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren zu Fragen des Abstandsflächenrechts hatte bisher seine Ursache in den durch das Schmalseitenprivileg bewirkten Rechtsunsicherheiten.

Auch muss hervorgehoben werden, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbelichtung mit Tageslicht zu steuern. Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken. Dazu gehören vom Nutzer beeinflussbare Faktoren, wie die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, oder auch das Anbringen von Vorhängen und Gardinen. Nicht vom Nutzer beeinflussbar, jedoch von der Beleuchtungsauswirkung her erheblich ist der Einfluss der Vegetation, die auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen keinen Einfluss hat.

Der festgelegte neue Mindeststandard lässt sich auch mit der DIN 5034 - Tageslicht in Innenräumen - in Einklang bringen: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H ergibt sich zwischen Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht, d. h. er beträgt regelmäßig 0,8 H. Dieser Gesamtabstand entspricht gemäß DIN 5034-4 (S. 18) einem Verbauungswinkel von etwa 50°, der eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt. Diesen tabellarisch erfassten Werten sind Fensterbreiten zugeordnet, deren Realisierung ausreichende Helligkeit (Tageslichtquotient, DIN 5034-4, 2.1) und eine Sichtverbindung nach außen (DIN 5034-4, 2.2) sicherstellt. Aus den Werten der DIN ergibt sich für einen 5 m x 4,5 m = 22,5 m² großen Raum eine Fensterfläche von 1,35 m x 4,31 m = 5,81 m² (rd. 1/4 der Raumfläche). Demgegenüber legt die MBO (nunmehr in § 47 Abs. 2 Satz 2) als Mindestfenstergröße 1/8 der ihr zugeordneten Aufenthaltsraumgrundfläche fest. Da sich der Tageslichtquotient aus dem Himmelslichtanteil, dem Außenreflexionsanteil (Reflexion an Verbauung) und dem Innenreflexionsanteil (Reflexion an den Rauminnenflächen) zusammensetzt und Minderungsfaktoren wie die Fensterverschmutzung berücksichtigt, kann bezüglich der tabellarischen Werte von Qualitätsstandards ausgegangen werden, die von bauordnungsrechtlichen Mindeststandards zu unterscheiden sind. Dies bedeutet, dass die der Tabelle zu entnehmenden Fensterbreiten aus bauordnungsrechtlicher Sicht unterschritten werden dürfen.

Städtebauliche Aspekte können über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen hinausgehende Gebäudeabstände erfordern. Die Festlegung auf ein einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von 0,4 H lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum zur Orientierung unterschiedlicher Bebauungsformen. Auch wenn nach dem bisherigen Recht durch Festsetzung geringere Gebäudeabstände, als sie nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften erforderlich waren, zugelassen werden konnten und im Rahmen eines Bebauungsplans dem Planungsrecht der Vorrang gegenüber dem Bauordnungsrecht eingeräumt war, sind Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestni-

veaus kaum mehr zu begründen; die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung steht solchen Versuchen außerordentlich kritisch gegenüber (zuletzt BayVGH, Beschl. v. 17.01.2001 - 2 ZS 01.112 -, unveröffentlicht; SächsOVG, Urt. v. 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 weiterhin durch konkrete Festsetzungen in einem Bebauungsplan die Möglichkeit zur Festlegung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe eingeräumt. Damit wird die „Anpassungsautomatik“ des § 6 Abs. 14 a. F., jetzt Absatz 8 beibehalten. Allerdings erfordert die Abweichung von den auf 0,4 H bzw. 0,2 H eingeschränkten Abstandsflächen eine besondere städtebauliche Rechtfertigung. Die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts müssen hierbei besonders gewichtet werden und in die Abwägung aufgenommen werden.

In dem das Anliegen des § 6 Abs. 5 Sätze 2 und 3 a. F. - die Reduzierung der Abstandsflächentiefe in bestimmten Baugebieten - aufnehmenden Satz 2 wird die Mindestabstandsflächentiefe für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte der regelmäßigen Mindestabstandsflächentiefe halbiert, nämlich auf 0,2 H, mindestens 3 m; da die regelmäßige Abstandsflächentiefe nunmehr ohnehin nur noch 0,4 H beträgt, entfällt die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,5 H in Kerngebieten. Auf die bisherige Regelung in § 6 Abs. 5 Satz 3 a. F., wonach in Sondergebieten geringere Abstandsflächentiefen (als 1 H), jedoch nicht weniger als 3 m gestattet werden konnten, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigte, wird verzichtet, da den Besonderheiten von Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung und ggf. durch Abweichungen nach § 68 hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Satz 3 enthält eine - begünstigende - Sonderregelung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, um sich insbesondere aus der Anrechnung von Giebelflächen auf die Abstandsflächentiefe ergebende Verschärfungen der Anforderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage auszugleichen. Hier werden allseits nur noch 3 m tiefe Abstandsflächen vor den Außenwänden erforderlich.

Auf die Regelung in § 6 Abs. 5 Satz 4 a. F., wonach die nachbarschützende Wirkung von Abstandsflächen definiert wurde, wird verzichtet, weil das Schutzziel bis etwa 0,5 H an die Nachbargrenze heranbauen zu können, ohne in Nachbarrechte einzugreifen, durch das reduzierte Abstandsflächenmaß von 0,4 H allgemein Berücksichtigung gefunden hat. Diese Abstandsflächenreduzierung macht auch die Regelung in § 6 Abs. 6 a. F. für Gebäudeseiten von bis zu 16 m Länge überflüssig (Schmalseitenprivileg).

Absatz 6 regelt - wie § 6 Abs. 7 a. F. - die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. **Nummer 1** lässt u. a. Gesimse und Dachüberstände in den Abstandsflächen zu; allerdings ist zur Nachbargrenze ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Bei diesen Bauteilen muss es sich um untergeordnete Bauteile handeln, die z. B. bei Dachüberständen auf die übliche erforderliche Schutzfunktion ausgelegt sind. Sie hängen größtmäßig von den Dimensionen der betreffenden Gebäude ab. Gemeint sind Auskragungen von 0,3 bis 1,0 m Tiefe.

In **Nummer 2 Buchst. a** wird - um die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung zu unterstützen - die abstandsflächenrechtlich neutrale zulässige Breite der an einer Außenwand vorgesehenen Vorbauten auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite festgelegt. Diese Regelungen entsprechen 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 **Buchstabe b** wird das Maß von 1,50 m für das maximale Hervortreten von Vorbauten festgelegt. Diese, für die BauO Bln neue Maßfestlegung soll bei der Entscheidung über höchstzulässige Abmessungen von Vorbauten Rechtssicherheit schaffen.

Nummer 3 entspricht § 6 Abs. 7 Nr. 1 a. F.

In **Satz 2** wird auf die den jeweils vortretenden Gebäudeteilen bzw. Vorbauten gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt, da die seitlichen Nachbargrenzen sowie die Grundstücksgrenze zur Straße hin mit Blick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele insofern vernachlässigbar sind.

Absatz 7 nimmt die Regelung des § 6 Abs. 12 a. F. auf. Die Vorschrift befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen. Sie lässt nunmehr durch ausdrückliche Regelung in **Satz 1** solche untergeordneten baulichen Anlagen nicht nur alternativ an der Grenze bzw. als Anbau an ein anderes Gebäude oder unter Einhaltung einer Abstandsfläche zu, sondern auch (nur) grenz- und gebäudenah. Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen; eine Gefährdung abstandsflächenrechtlicher Schutzgüter („enge Reihe“) ist bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu besorgen. Abweichend von der bisherigen Regelung wird nunmehr nicht mehr auf die Nachbar-, sondern auf die Grundstücksgrenze abgestellt, da - jedenfalls abstandsflächenrechtlich unter Vorbehalt etwaiger entgegenstehender planungsrechtlicher Regelungen einer Grenzbebauung auch an der vorderen Grundstücksgrenze nichts entgegensteht.

Satz 1 Nr. 1 begünstigt abstandsflächenrechtlich Garagen und Gebäude in den dort genannten Abmessungen. Die Privilegierung erstreckt sich auf Garagen und Gebäude unabhängig davon, ob diese räumlich-funktional einem Hauptgebäude zu- oder untergeordnet sind, da dies abstandsflächenrechtlich unerheblich ist. Die mittlere Wandhöhe wird bei 3 m belassen; sie wird zur Vermeidung von Mittelungen aller Außenwände auf eine mittlere Wandhöhe je Wand bezogen. Auf die Festlegung der Gesamthöhe wurde verzichtet. Allerdings wird die Regelung der a. F. einer höchstzulässigen Dachneigung von bis zu 45 Grad beibehalten, um überhohe Sattel- oder Walmdächer zu verhindern. Hiermit soll die von Sonderdachlösungen einhergehende erdrückende Wirkung vermieden werden. Die zulässige Gesamtlänge je Grundstücksgrenze wird - entsprechend der MBO und der meisten Länderbauordnungen - von bisher 8 auf 9 m angehoben.

Satz 1 Nr. 2 enthält - neu - eine in den Abmessungen Nummer 1 entsprechende Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen, um abstandsflächenrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.

Satz 1 Nr. 3, der an den bisherigen § 6 Abs. 12 Nr. 2 und Nr. 3 anschließt, stellt nunmehr ohne Höhenbegrenzung Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten abstandsflächenfrei, da in solchen Gebieten die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts durch solche Anlagen regelmäßig nicht berührt werden und ggf. im Wege der Bauleitplanung Regelungen getroffen werden können. Außerhalb dieser Baugebiete wird die abstandsflächenfreie Höhe von Stützmauern auf 2 m angehoben, geschlossene Einfriedungen werden von der bisher zulässigen Länge von 3 m an einer Grundstücksgrenze auf die gesamte Grundstückseinfriedung ausgeweitet. Hierbei sind allerdings weiterhin planungsrechtliche Vorgaben zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Die Einfriedungsregelungen im Rahmen des Berliner Nachbarrechts bleiben hinsichtlich der Frage der Einfriedungsverpflichtung erhalten.

Satz 2 beschränkt die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 je Grundstück auf 15 m, um - auch bauordnungsrechtlich relevanten - „Einmauerungseffekten“ vorzubeugen. Wird ein Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

Die Nummer 4 des § 6 Abs. 12 a. F., die für eine weitere Kategorie von untergeordneten Gebäuden auf öffentlichen Verkehrsflächen (Kioske, Wartehallen und Toiletten) besondere Abstände regelte, ist entfallen, weil derartige Anlagen durch die räumliche Gebundenheit im System von öffentlichen Verkehrsflächen einer gesonderten Betrachtung unterworfen werden müssen und auch die Frage des Nachbarrechts Beachtung finden muss. Die Anforderungen des Brandschutzes sind grundsätzlich und abschließend in den §§ 26 ff. geregelt, so dass es keiner eigenständigen Regelung mehr bedurfte.

Absatz 8 enthält die Regelung, dass bauplanungsrechtliche Festsetzungen den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen vorgehen. Dieses entspricht § 6 Abs. 14 a. F., der allerdings weitergehende Anforderungen, wie z. B., den Ausschluss von Fenstern von Aufenthaltsräumen enthielt. Auf diese weitergehenden Anforderungen kann verzichtet werden, weil diese Regelungen im Rahmen des Bauplanungsrechts berücksichtigt werden können. Eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage zur Aufnahme landesrechtlicher Regelungen im Bebauungsplan enthält neuerdings das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AG BauGB).

Nicht übernommen sind:

§ 6 Abs. 8 und 9 a. F., da die Regelungen über den Brandschutz unabhängig von den Gebäudeabständen bauteilbezogen ausgerichtet sind und in den §§ 26 ff. abschließend geregelt sind.

§ 6 Abs. 10 a. F., da die Regelung für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung in Absatz 1 Satz 1 aufgenommen ist.

§ 6 Abs. 11 a. F., weil die hier geregelten Zulässigkeitstatbestände in § 6 Abs. 7 in vereinfachter Form zusammengefasst wurden.

§ 6 Abs. 13 a. F., weil die Reduzierung der Abstandsflächen nur noch in wenigen Fällen weitere Verkürzungen der Abstandsmaße erfordern wird. Derartige Entscheidungen bleiben den planungsrechtlichen Regelungen im Rahmen von Festsetzungen in Bebauungsplänen vorbehalten.

Zu § 7

Teilung von Grundstücken

Die in § 7 a. F. (Veränderung von Grundstücksgrenzen) vorgesehene Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden, wonach bei Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die Bauaufsichtsbehörde einschreiten konnte, wird in dem § 7 nicht mehr speziell aufgeführt. Sofern auf Grund der Teilung baurechtswidrige Zustände geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu wider laufen, reicht die allgemeine Eingriffsbefugnis der Ordnungsbehörde aus. Die Neufassung enthält ein Verbot, durch Grundstücksteilungen bauordnungsrechtswidrige Zustände zu schaffen.

Hierzu enthält **Absatz 1** die Klarstellung, 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 bei Nichteinhaltung die Herstellung baurechtmäßig korrekter Zustände verlangen. Die entsprechenden Anordnungen können den Rückbau der baulichen Anlagen oder die Herstellung ordnungsgemäßer Grundstückszuschnitte verlangen. Bei bereits bebauten Grundstücken kann die Bauaufsichtsbehörde von der Grundstückseigentümerin bzw. dem Grundstückseigentümer verlangen, alle – auch zivilrechtliche – Maßnahmen zu ergreifen, um den durch die Grenzänderung eintretenden Missstand zu beheben (OVG Berlin, Beschl. Vom 04.04.2002, BauR 2002, 1235).

Absatz 2 stellt klar, dass eine Abweichungsentscheidung nach § 68 getroffen werden muss, wenn durch eine Teilung im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehende Verhältnisse entstehen.

Zu § 8

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Absatz 1 Satz 1 stellt wie bereits § 8 Abs. 2 a. F. (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze) die Zielsetzung heraus, eine Bodenversiegelung möglichst zu verhindern. Ausgenommen sind nur noch Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen. Auch Wege, die bisher ausgenommen waren, unterliegen der Bindung einer wasseraufnahmefähigen Ausführung. Die Vorschrift wird den geänderten Verhältnissen und neuen Anforderungen angepasst und legt insofern einen Mindeststandard fest. Die Regelung dient der Sicherung der Grundwasserbildung und schafft die Möglichkeit einer raschen Versickerung des Oberflächenwassers. **Satz 2** stellt den Vorrang abweichender Regelungen durch Bebauungsplan klar. Auf die Regelung, dass für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke in einer Tiefe von 5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie oder hinter der tatsächlichen Straßengrenze ein Vorgarten gärtnerisch anzulegen ist, konnte wegen des Vorrangs des Planungsrechts verzichtet werden. Bereits festgesetzte Bebauungspläne sind statisch mit den jeweiligen Regelungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung geltenden Bauordnungen verbunden, so dass es keiner weiteren absichernden Regelung in der BauO Bln bedarf.

Absatz 2 regelt - wie bisher § 8 Abs. 3 a. F. - die Erforderlichkeit von Spielplätzen für Kinder, wobei jedoch eine Herstellungsverpflichtung von bisher mehr als drei auf mehr als sechs Wohnungen je Gebäude angehoben wurde. Die hier vorgenommene Beschränkung der Herstellungsverpflichtung soll das Bauen vereinfachen, sie berücksichtigt, dass der hier herausgenommene Gebäudetypus vom üblichen Mietwohnungsbau abweicht. Im Rahmen der individuellen Bauformen bleibt es der Bauherrin oder dem Bauherren freigestellt, auf den eigenen Grundstücksflächen die Bedürfnisse entsprechend zu berücksichtigen. Diese Regelung weicht von der MBO-Regelung ab, die nur noch Spielplätze für Kleinkinder fordert. Diese Grundverpflichtung der MBO enthält nur die Forderung, dass bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen ist. Als Kleinkinder sind im Rahmen des Absatzes 2 MBO kleinere aufsichtsbedürftige Kinder im nicht schulpflichtigen Alter von bis zu etwa sechs Jahren zu verstehen. Spielplätze für schulpflichtige Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, die als Abenteuerspielplätze oder Bolzplätze ausgestaltet werden, unterfallen nicht mehr den Regelungen des § 8 MBO. Berlin hält dagegen an seiner bisherigen Regelung fest, wonach Spielplätze für Kinder der verschiedenen Altersgruppen verlangt werden. Dies hat zur Folge, dass bei Bauvorhaben mit über 75 Wohneinheiten weiterhin Spielplätze für die Spiele älterer Kinder nachgewiesen werden müssen. Dies sind in aller Regel auch Bolzplätze oder Abenteuerspielplätze. Derartige Plätze sind in der Regel auf den relativ kleinen Freiflächen der Baugrundstücke nicht immer an den Stellen unterzubringen, wo eine Störung minimiert werden kann. **Satz 1** lässt die Errichtung des Spielplatzes wie bereits in der alten Fassung dargelegt, nicht nur - was im Einzelfall auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen kann - auf dem Baugrundstück selbst, sondern auch auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe zu. Für die technische Ausgestaltung von Kinderspielplätzen durch die BauO Bln besteht allerdings kein Erfordernis, da sich die Frage, wie z. B. die Spielgeräte auf Kinderspielplätzen beschaffen sein müssen nach den DIN EN 1176 Teil 1bis 7 und DIN EN 1177 richtet.

Neu aufgenommen wurde eine Regelung in **Absatz 3**, die eine Ablösemöglichkeit für Kinderspielplätze in den Fällen ermöglicht, wo der Bau eines Kinderspielplatzes auf sehr große Schwierigkeiten stoßen würde, wie eventuell in dicht bebauten innerstädtischen Bereichen. Die Regelung soll helfen, unzumutbare Spielplätze, die beispielsweise auf dem Dach realisiert werden, zu verhindern, da diese erfahrungsgemäß von Kindern nicht angenommen werden. Die Ablösemöglichkeit durch Zahlung eines Geldbetrags soll dem Land Berlin in diesen Stadtteilen die Möglichkeit eröffnen, mit diesen Geldbeträgen Kinderspielplätze für die Allgemeinheit anzulegen oder die Instandsetzung und Pflege vorhandener Kinderspielplätze finanzieren zu helfen.

Mit Hilfe dieser Regelung kann die Bauherrin oder der Bauherr die eigene Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen für Kinder dadurch erfüllen, dass er mit der Gemeinde (zuständiges Bau- und Wohnungsaufsichtsamt) einen öffentlich-rechtlichen Vertrag schließt, in dem er sich verpflichtet, den entsprechenden Geldbetrag zu bezahlen. Die Höhe der entsprechenden Kosten ist durch die Kinderspielplatzablöseverordnung geregelt. Der hier aufgeführte Geldbetrag entspricht den anteiligen durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten eines Kinderspielplatzes einschließlich der anteiligen Kosten für den Grunderwerb. Die Kinderspielplatzablösung kommt allerdings nur dann in Frage, wenn die Bauherrin bzw. der Bauherr den Kinderspielplatz nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück erstellen kann. Diese Möglichkeit kann von Bauherrin oder vom Bauherrn nicht wahlweise in Anspruch genommen werden. Er hat auch keinen Anspruch, dass einer gewünschten Ablösung zugestimmt wird, selbst wenn eine Herstellung des Kinderspielplatzes nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich ist. Sollte eine Ablösung nicht zustande kommen, muss trotz widriger Umstände der Spielplatz auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Der Geldbetrag ist gem. **Satz 3** für die Herstellung, Erweiterung oder Instandhaltung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks zu verwenden. Die Ablösemöglichkeit ist nicht für die Fälle gedacht, wo Spielplatzflächen für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe der Wohnung geschaffen werden sollen. Für Jugendliche und Kinder im schulpflichtigen Alter käme eine derartige Regelung in Frage, weil eine unmittelbare Nähe nicht unbedingt notwendig ist. Hier ist eine Abwägung im Rahmen der Beurteilung des Einzelfalls ausschlaggebend. Eine gefahrlose Erreichbarkeit derartiger öffentlicher Kinderspielplätze wird hier für die örtliche Lage entscheidend sein.

§ 8 Abs. 4 a. F. erscheint mangels praktischer Bedeutung und präzise vollziehbarer Tatbestandsvoraussetzungen entbehrlich. Um die mit der Vorschrift verfolgten Ziele zu erreichen, genügen die sonstigen materiellen Regelungen der BauO Bln.

Dritter Teil Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt Gestaltung

Zu § 9 Gestaltung

§ 9 regelt gestrafft, in der Sache aber letztlich unverändert das in § 10 a. F. (Gestaltung) enthaltene bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot.

Absatz 1 entspricht § 10 Abs. 1 a. F.

Absatz 2 nimmt - redaktionell verkürzt - das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des § 10 Abs. 2 Satz 1 a. F. auf. Verzichtet wird auf die Anforderung, dass bauliche Anlagen die „beabsichtigte Gestaltung nicht stören“ dürfen: Eine Beschränkung der gestalterischen Freiheit des Bauherrn kommt nur in Betracht, wenn sich diese in einer konkret Inhalt und Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) bestimmenden Rechtsvorschrift niederschlägt; dann ist die beabsichtigte Gestaltung bereits als Rechtsnorm zu beachten. Bloße gestalterische Absichten - sei es der Gemeinde, sei es der Bauaufsichtsbehörde - können eine solche Einschränkung hingegen nicht rechtfertigen. Ferner entfällt § 10 Abs. 2 Satz 2 a. F.; wann und wie auf „erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung“ Rücksicht zu nehmen ist, wird - was die bauliche Umgebung angeht - entweder bereits durch das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des **Satzes 2** oder durch Denkmalschutzrecht geregelt; daneben wirken das bauplanungsrechtliche Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

und das bauplanungsrechtliche Verunstaltungsverbot (§ 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Absatz 3 nimmt die in § 77 Abs. 2 a. F. enthaltene Regelung auf, nach der sogenannte Graffiti verunstaltend sind und entfernt werden müssen. Die von Wilke geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken (Wilke / Dageförde / Knuth / Meyer, Bauordnung für Berlin, 1999, § 77, 23) teilt das Berliner Verwaltungsgericht nicht. In seinem Urteil vom 8. Mai 2002 (VG 19 A 191.99) stellte es fest, dass die Pflicht zur Beseitigung von Farbschmierereien sich aus der Haftung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers für den ordnungsgemäßen Zustand des eigenen Grundstücks ergebe. Die in Satz 2 enthaltene Zuständigkeit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung zum Erlass von Allgemeinverfügungen bleibt erhalten, damit auch bezirksübergreifende Verwaltungsakte erlassen werden können.

Zu § 10

Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

§ 10 regelt wie § 11 a. F. (Werbeanlagen und Warenautomaten) die Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten. Zulassungsverfahren nach anderen Vorschriften, z. B. des Straßenrechts bleiben hiervon unberührt.

Die **Absätze 1 und 2** sind bis auf redaktionelle Änderungen inhaltsgleich.

Absatz 3 regelt die Voraussetzungen, unter denen das Verunstaltungsverbot des § 9 Abs. 2 nicht gilt. Diese Regelungen beziehen sich durch die Verweise sowohl auf Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, als auch auf solche, die keine baulichen Anlagen sind.

Nach **Satz 1 Nr. 1** sind Werbeanlagen, die an - ihrem Zweck nach vorübergehend aufgestellten - Baugerüsten und Bauzäunen angebracht werden und somit selbst vorübergehend sind, grundsätzlich zulässig. Ihre zeitlich begrenzte Anbringung rechtfertigt einen anderen Beurteilungsmassstab als bei dauerhaft angebrachter Werbung.

Nach **Nr. 2** sind Werbeanlagen, mit deren Inhalt vorrangig im öffentlichen Interesse liegende Ziele und Zwecke verfolgt werden, nicht vom Verunstaltungsverbot erfasst. Bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses hat die Behörde eine Abwägungsentscheidung im Einzelfall zu treffen.

Die Privilegierung gilt für den Fall, dass mit dem Inhalt der Werbung im öffentlichen Interesse liegende Zwecke verfolgt werden. Hier ist eine Vielzahl von Fällen denkbar, die nunmehr zulässig sein sollen. Entscheidend wird in jedem Fall sein, ob die Werbung einen deutlichen Bezug auf öffentliche Belange aufweist. So können z. B. Werbeanlagen auch dem Zweck dienen, die Sanierung von Baudenkmalen zu ermöglichen. Man kann davon ausgehen, dass der Inhalt der Werbung, der im öffentlichen Interesse liegt, in den meisten Fällen zeitlich begrenzte Veranstaltungen betrifft.

Neu aufgenommen wurde der **Absatz 4**, der in Übereinstimmung mit der MBO für das Berliner Stadtgebiet jetzt auch materielle Anforderungen für die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Die entsprechende Regelung erscheint geboten, um auch die Außenbereiche nach § 35 BauGB vor Fremdwerbung zu schützen, wobei zur Schaffung einer notwendigen Flexibilität Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland und an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs aus dem Werbeverbot herausgenommen sind. Die Werbung in diesen Bereichen soll durch das Land Berlin gesteuerte Werbeinitiativen ermöglichen. Es liegt hierbei in der Hand der Verwaltung, auf eine positive Gestaltung des Stadtbildes Einfluss zu nehmen.

Absatz 5 nimmt die Regelungen des § 11 Abs. 3 a. F. auf. Allerdings wurde auf die Regelungen des Satzes 4 a. F. verzichtet, weil die hier getroffenen Aussagen, die den Ausschluss von Werbeanlagen in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, öffentlichen Grünanlagen, Erholungsanlagen und auf Friedhöfen beinhalteten, als generelle Außenbereichsrege-

lung in den Absatz 4 in Übereinstimmung mit der MBO aufgenommen wurden. Spezialgesetzliche Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes stellen den Schutz dieser Gebiete sicher, so dass es keiner weiteren landesrechtlichen Regelung bedarf.

Absatz 6 wurde in Übereinstimmung mit der MBO aufgenommen. Hier wird verdeutlicht, dass die materiellen Anforderungen die an Werbeanlagen zu stellen sind auch Warenautomaten gelten.

Absatz 7 entspricht § 11 Abs. 4 a. F.

Zweiter Abschnitt **Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

Zu § 11 **Baustelle**

Die Regelungen des **Absatz 1 Satz 1** sind gegenüber § 12 Abs. 1 Satz 1 a. F. (Baustelle) nur redaktionell geändert worden. Der Halbsatz 2 a. F. ist entbehrlich, da das Schutzziel des Satzes 1 als Regelung ausreicht. Ein besonderes Verbot der Verunreinigung und Vermüllung bedarf es daher nicht; eine Doppelregelung wird somit vermieden.

Absatz 1 Satz 2 wurde im Hinblick auf den Wegfall des § 49 a. F. (Untergeordnete Gebäude) neu eingefügt, um diese Art von Gebäuden nicht den Anforderungen der §§ 27 - 49 zu unterziehen, da sie zeitlich begrenzt errichtet und tagsüber nur kurzzeitig genutzt werden. Zu den Baustelleneinrichtungen, wie Materiallager, Zement- und Baustoffsilos, Gerüste, Wetterschutzhallen, Baumaschinen, Baukräne usw. gehören alle Baulichkeiten, die zur ordnungsgemäßen Durchführung von Bau- und Abbrucharbeiten erforderlich sind.

Die Sätze 2 und 3 der alten Fassung werden ersatzlos gestrichen, da Satz 1 als Regelung ausreicht; eine Doppelregelung wird somit vermieden.

Absatz 2 Sätze 1 und 2 entsprechen § 12 Abs. 1 Sätze 1 u. 2 a. F.

Satz 3 a. F. wird im Absatz 4 separat geregelt.

Absatz 3 entspricht, geringfügig redaktionell geändert, § 12 Abs. 3 a. F.

Die Regelung im neuen **Absatz 4** beinhaltet im Wesentlichen die Regelung des § 12 Abs. 2 Satz 3 a. F. Klarstellend wird auf Erhaltungsvorschriften, die dem Schutz von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen dienen, hingewiesen. Die am Bau Beteiligten müssen sich über bestehende andere Vorschriften selber sachkundig machen und entsprechende Schutzmaßnahmen ergreifen.

Zu § 12 **Standicherheit**

Die Regelungen entsprechen dem § 13 a. F. (Standicherheit).

Zu § 13 **Schutz gegen schädliche Einflüsse**

§ 13 entspricht im Wesentlichen dem § 14 a. F. (Schutz gegen schädliche Einflüsse) und ist lediglich im **Satz 1** geringfügig geändert worden. Durch die Beschränkung des Anwendungsbereichs auf „bauliche Anlagen“ (bisher: „bauliche Anlagen, sonstige Anlagen und Einrichtungen“) soll klargestellt werden, dass die Vorschriften sich auf bauphysikalische Anforderungen bezieht; damit soll zugleich eine Abgrenzung gegenüber dem Umweltrecht erfolgen.

Zu § 14 Brandschutz

§ 14 enthält die bisher in § 15 Abs. 1 a. F. (Brandschutz) enthaltene allgemeine Vorschrift zum Brandschutz. Anstelle der Worte „so beschaffen sein“ werden die Begriffe aus § 3 Abs. 1 (anordnen, errichten, ändern, instand halten) verwendet; als Kurzbezeichnung für die Ausbreitung von Feuer und Rauch wird der Begriff „Brandausbreitung“ legal definiert, der im Folgenden in diesem Sinne benutzt wird. Im Übrigen bleibt die Schutzzieleformulierung unverändert. Sie enthält unverändert auch die Forderung der Rettungsmöglichkeit von Tieren.

Wirksame Löscharbeiten sind nur möglich, wenn eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung steht.

Die weiteren Absätze des § 15 a. F. sind nun unmittelbar den jeweils einschlägigen Abschnitten mit Einzelvorschriften zum Brandschutz vorangestellt (§ 26: Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, dem Vierten Abschnitt: Wände, Decken, Dächer“, § 33: Erster und zweiter Rettungsweg, dem Fünften Abschnitt: Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen).

Zu § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz

Absatz 1 entspricht § 16 Abs.1 a. F. (Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz).

Absatz 2 Satz 1 entspricht § 16 Abs.2 Satz 1 a. F.

Satz 2 ist redaktionell dahingehend geändert worden, dass nunmehr die Regelungen über den Erschütterungs- und Schwingungsschutz separat im Absatz 3 geregelt werden.

Absatz 3 regelt isoliert den Erschütterungs- und Schwingungsschutz entsprechend § 16 Abs. 2 Satz 2 a. F.

Zu § 16 Verkehrssicherheit

§ 16 entspricht unverändert § 17 a. F. (Verkehrssicherheit).

Dritter Abschnitt Bauprodukte, Bauarten

Zum Dritten Abschnitt: §§ 17 bis 25

Die sich mit Bauprodukten und Bauarten befassenden **§§ 17 bis 25** sind an die MBO angepasst worden. Sie setzen die europäische Bauproduktenrichtlinie bezüglich der Verwendbarkeit der Bauprodukte auf Grund der materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen um. Da sich diese Regeln auch an Herstellerinnen und Hersteller richten, ist eine über das Land Berlin hinausgehende einheitliche Formulierung von großer Bedeutung.

Zu §§ 17-25 Bauprodukte, Bauarten

Die **§§ 17 bis 25** entsprechen nahezu unverändert den §§ 18 bis 22 Buchstabe c a. F. (Bauprodukte, Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, Zustimmung zur Verwendung von Bauprodukten im Einzelfall, Bauarten, Übereinstim-

mungsnachweis, Übereinstimmungserklärung der Herstellerin oder des Herstellers, Übereinstimmungszertifikat, Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen).

An § 17 Abs. 1 **Satz 1** (§ 18 Abs. 1 Satz 1 a. F.) werden die Worte „oder die Leistung des Bauprodukts angibt“ angefügt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass viele harmonisierte europäische Produktnormen die (bisher) von der Vorschrift vorausgesetzten Klassen und Leistungsstufen nicht enthalten und folglich auch von Herstellerinnen und Herstellern nicht angegeben werden können.

Vierter Abschnitt Wände, Decken, Dächer

Zum Vierten Abschnitt: §§ 26 bis 32

Der **Vierte Abschnitt** enthält wie die §§ 23 bis 28 a. F. (Abschnitt 4 a. F. - Wände, Decken, Dächer und Vorbauten) Einzelanforderungen an Wände, Decken und Dächer baulicher Anlagen. Die Anforderungen betreffen (mit Ausnahme der dächerspezifischen Verkehrssicherheitsanforderungen in § 32 Abs. 8 und 9) nur noch den Brandschutz. Die vereinzelt in der bisherigen Fassung noch enthaltenen Wärme- und Schallschutzanforderungen sind im Hinblick auf die allgemeine Regelung des § 15 und die sie konkretisierenden eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108 und 4109) und die Energieeinsparverordnung des Bundes entbehrlich.

Zu § 26

Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

§ 26 greift die in § 15 Abs. 2 und 3 a. F. (Brandschutz) enthaltenen allgemeinen Anforderungen an Baustoffe und Bauteile auf und vervollständigt sie, sodass darin nun das gesamte System der im Gesetz verwendeten Begriffe und deren Zuordnung zueinander enthalten ist.

Die technische Umsetzung der Anforderungen erfordert wie bisher eine Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die sich aufgrund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102, DIN EN 13501) ergeben. Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

Absatz 1 Satz 1 nennt die auch bisher schon benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen. **Satz 2** enthält, geringfügig redaktionell geändert, das bisher in § 15 Abs. 2 a. F. enthaltene Verbot der Verwendung leichtentflammbarer Baustoffe.

Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 nennt neben den bisher benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen (feuerhemmend, feuerbeständig) neu eine dazwischen liegende Stufe und bezeichnet sie als hochfeuerhemmend. Den Begriffen entsprechen folgende Feuerwiderstandsdauern (zur Zuordnung zu den Klassen siehe oben):

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

Halbsatz 2 bezieht die Feuerwiderstandsfähigkeit auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt: für tragende (auch unterstützende) und aussteifende Bauteile die Standsicherheit

im Brandfall, für raumabschließende Bauteile ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung. Die Einzelvorschriften in den §§ 27 ff stellen diese Funktion jeweils klar.

Satz 2 benennt vier Typen der Baustoffverwendung von Bauteilen. Die Variante in **Nummer 1** verlangt grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe. Die Variante in **Nummer 2** entspricht der bisherigen Forderung in § 15 Abs. 3 a. F., häufig auch nach der Kurzbezeichnung in der sie konkretisierenden Prüfnorm als „AB-Bauweise“ bezeichnet.

Neu ist die Variante in **Nummer 3** mit tragenden und aussteifenden Teilen (innerhalb des Bauteils) aus Holz und mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung. Diese Bekleidung wird technisch konkretisiert durch die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in Holzbauweise (Muster-Holzbaurichtlinie - MHBauRL)“. Während die Varianten 1 bis 3 Anforderungstypen nennen, die von 1 bis 3 abnehmend die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe in bestimmter Weise vorschreiben, ist **Nummer 4** durch das Fehlen solcher Anforderungen gekennzeichnet; sie erfasst allgemein Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Satz 3 ordnet den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ Mindestanforderungen an die Baustoffe standardmäßig zu: Soweit in der MBO oder in Vorschriften aufgrund der MBO keine andere Baustoffverwendung verlangt oder zugelassen wird, ist mindestens die hier verlangte oder eine brandschutztechnisch bessere Ausführung (z. B. nach Nummer 2 anstelle von Nummer 3 oder Nummer 1 anstelle von Nummer 2) erforderlich. An Bauteile, die feuerhemmend sein müssen, werden standardmäßig keine besonderen Baustoffanforderungen gestellt.

Daraus ergeben sich folgende zulässige Kombinationen (X) der Feuerwiderstandsfähigkeit und Baustoffverwendung von Bauteilen:

	feuerbeständig und aus nicht- brennbaren Baustoffen	feuerbeständig	hochfeuerhem- mend	feuerhemmend
alle Bestandteile sind nichtbrennbar (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1)	X	X	X	X
tragende und aus- steifende Teile sind nichtbrennbar (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2)	-	X	X	X
tragende und aus- steifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutz- bekleidung (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3)	-	-	X	X
alle Teile sind brennbar zulässig (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4)	-	-	-	X

Zu § 27 Tragende Wände, Stützen

§ 27 enthält wie § 23 a. F. (Tragende Wände, Pfeiler und Stützen) die Anforderungen an die tragenden Wände und Stützen.

Absatz 1 Satz 1 enthält neu eine Schutzzielformulierung. Diese Schutzzielformulierung, die jeder Einzelanforderung der §§ 27 bis 32 vorangestellt ist, besteht aus zwei Elementen: die vom Bauteil verlangte Funktion im Brandfall (hier: Standsicherheit) und die zeitliche Dauer (ausreichend lang). Sie werden durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit in den jeweils nachfolgenden Regelungen konkretisiert, unterschieden nach Gebäudeklassen und bestimmten Fallgestaltungen.

Satz 2 enthält wie § 23 Satz 1 a. F. die Feuerwiderstandsfähigkeitsanforderung. Die neue Anforderungsstufe hochfeuerhemmend wird der Gebäudeklasse 4 (Oberkante Fußboden Aufenthaltsräume < 13 m, 400 m² Nutzungseinheiten, siehe Begründung zu § 2 Abs. 3) zugeordnet. Für Gebäude geringer Höhe der Gebäudeklassen 2 und 3 bleibt es bei der Anforderungsstufe feuerhemmend.

Die in § 23 Abs. 1 a. F. enthaltene Freistellung der freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäuser und anderer freistehender Gebäude vergleichbarer Größe von Brandschutzanforderungen wird ausgedehnt auf alle Gebäude der Gebäudeklasse 1.

Satz 3 Nr. 1 enthält eine Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen. Sofern im Dachraum Trennwände nach § 29 erforderlich sind und diese nicht bis zur Dachhaut geführt werden sollen, kann sich daraus eine Anforderung an den oberen Raumabschluss des obersten Geschosses und an die diesen tragenden (unterstützenden) Teile ergeben (feuerhemmend nach § 29 Abs. 4). Geschosse im Dachraum sind nur solche Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume möglich sind; im Übrigen sind sie keine Geschosse, sondern Hohlräume (siehe § 2 Abs. 6 Satz 2).

Zusätzlich werden in **Nummer 2** Balkonkonstruktionen von den Anforderungen freigestellt, soweit sie nicht als (Lauben-)Gänge Rettungswege sind.

Absatz 2 enthält die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen im Kellergeschoss. Die Abstufung der Feuerwiderstandsfähigkeit auf 30 Minuten (feuerhemmend) wird in **Nummer 2** weitergehend als bisher für alle Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 zugelassen; auf die Ausführung der wesentlichen Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen wird dabei verzichtet.

Absatz 3 enthält eine Reduzierung der Bauteilanforderungen gegenüber den Vorgaben des Absatzes 1.

Zu § 28

Außenwände

§ 28 regelt wie § 24 a. F. (Außenwände) die Anforderungen an Außenwände.

Absatz 1 enthält das Schutzziel. Danach müssen die Außenwände so beschaffen sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Die Anforderungen stellen auf die Einschränkung des aktiven Beitrags der Fassade zum Brand ab. Die Herstellung eines Feuerüberschlagwegs zwischen den Geschossen wird - wie bisher - als Regelanforderung nicht verlangt.

Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 verlangt, dass nichttragende Außenwände und nichttragende Teile von tragenden Außenwänden, wie z. B. Brüstungen und Schürzen, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, und entspricht insoweit - redaktionell geändert - § 24 Abs. 1 a. F. Beibehalten wurde in **Halbsatz 2** die Zulässigkeit einer feuerhemmenden Ausführung anstelle der Nichtbrennbarkeit; diese Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich auf die raumabschließende Wirkung im Bereich des Bauteils.

In **Satz 2** wird neu eine für die Baupraxis notwendige (und bisher auch so gehandhabte) Erleichterung klargestellt: Fensterprofile, Fugendichtungen und Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Fassadenkonstruktion dürfen brennbar sein; sie spielen wegen ihrer geometrischen Form (punkt- oder linienförmig) und der geringen Abmessungen bei der Brandausbreitung eine untergeordnete Rolle. Für Dämmstoffe in Gebäudetrennfugen ist die Erleichterung nicht anzuwenden, nur für deren äußere Abdeckung in Fassadenebene.

Absatz 3 Satz 1 regelt - redaktionell geringfügig geändert - wie § 24 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an die außenseitigen Teile von oder auf Außenwänden. Weiterhin wird für Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen ein Zulässigkeitstatbestand ausgewiesen (**Halbsatz 2**). Zu beurteilen ist durch die Entwurfsverfasserin bzw. den Entwurfsverfasser, ob die normalentflammbaren Unterkonstruktionen das Schutzziel des Absatzes 1 berühren. Klargestellt wurde in **Satz 2**, dass Balkonbekleidungen (z. B. Sicht- oder Wetterschutzblenden) nur dann der Anforderung des Satzes 1 unterliegen, wenn sie über die normale Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden.

Absatz 4 greift neu die Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen auf (hinterlüftete Außenwandbekleidungen, Doppelfassaden), die in der Praxis zunehmend Verwendung finden und einer besonderen Risikobetrachtung bedürfen, da die Brandausbreitung durch die Hohlräume begünstigt werden kann (siehe auch § 30 Abs. 7 Satz 2).

Absatz 5 fasst die in § 24 Abs. 1 und 2 Satz 2 a. F. enthaltenen Ausnahmen für Gebäude mit nicht mehr als drei Vollgeschossen von den Anforderungen der Absätze 2 und 3 zusammen. Die bisherige Einschränkung hinsichtlich der Brandausbreitung auf andere Gebäude erübrigt sich hier (siehe § 30 Abs. 7 Satz 2).

Absatz 6 weist eine Reduzierung der Bauteilanforderungen gegenüber den Vorgaben der Absätze 2 und 3 aus.

Zu § 29

Trennwände

§ 29 enthält wie § 25 a. F. (Trennwände) die Anforderungen an Trennwände. Die Wärmeschutzanforderungen sind in Hinblick auf die Wärmeschutzklausel des § 15 entfallen.

Absatz 1 enthält das Schutzziel: Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Nutzungseinheiten oder Räumen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Absatz 2 nennt die Fälle, in denen solche Trennwände verlangt werden.

Über die Regelung des § 25 a. F. hinaus, der Wohnungstrennwände regelt, sind in **Nummer 1** Trennwände verlangt, die Nutzungseinheiten gegeneinander und gegen anders genutzte Räume abschließen. Mit dieser Anforderung wird die der Differenzierung der Gebäudeklassen zugrunde liegende Betrachtung der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten gerechtfertigt. Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (siehe § 33). Zwischen Nutzungseinheiten und (externen) notwendigen Fluren ist nicht eine Trennwand nach § 29, sondern eine Flur(trenn)wand nach § 36 Abs. 4 ausreichend, die geringeren Anforderungen genügt.

Nummer 2 verlangt neu Trennwände zum Abschluss von einzelnen Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr. Solche Räume wurden bisher nach § 50 a. F. als Räume besonderer Art oder Nutzung behandelt. Um zu erreichen, dass einzelne Räume in sonst normal genutzten Gebäuden, auch innerhalb von Nutzungseinheiten, brandschutztechnisch abgekapselt werden, ohne das gesamte Gebäude einer (sonst nicht erforderlichen) Sonderbaube-

trachtung unterziehen zu müssen, wird hierfür die brandschutztechnisch erforderliche Abtrennung standardmäßig geregelt.

Nummer 3 nimmt die in § 46 Abs. 3 Satz 2 a. F. enthaltene Regelung auf.

Absatz 3 enthält die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Trennwände, die den jeweils gestellten Anforderungen an die Tragkonstruktion des Geschosses, in dem sie angeordnet werden, angeglichen sind; sie müssen jedoch mindestens feuerhemmend sein. Die Trennwände von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr müssen wegen der besonderen Gefahrenlage immer feuerbeständig sein.

Absatz 4 entspricht § 25 Abs. 1 Satz 2 a. F. Ergänzend wird zugelassen, dass Trennwände im Dachraum nicht bis unter die Dachhaut geführt werden; sie sind dann bis zu einem oberen Raumabschluss (Rohdecke) zu führen, der einschließlich seiner tragenden und aussteifenden Teile feuerhemmend sein muss, um ein „Überlaufen“ der Trennwand in diesem Bereich für die Zeit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand auszuschließen. Es wird der Anschluss an die „Rohdecke“ verlangt; unzulässig ist der Anschluss nur an eine abgehängte Decke oder Unterdecke.

Absatz 5 behandelt die Öffnungen in Trennwänden. Anstatt aufgrund behördlicher Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 27 Abs. 2 Satz 2 a. F.) sind nun unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe unmittelbar aufgrund Gesetzes zulässig; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben. Die Eigenschaft „dichtschließend“ wird neu für alle Feuerschutzabschlüsse aufgenommen. Sie wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht; eines besonderen Nachweises bedarf es nicht.

Absatz 6 nimmt Zweifamilienhäuser (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2) von den Anforderungen der Absätze 1 bis 5 aus. Der Verzicht auf Wohnungstrennwände greift im Ergebnis die bisherige Ausnahme von der Abgeschlossenheitsvorschrift in § 45 Abs. 1 a. F. auf (siehe hierzu § 48). In diesen Gebäuden werden auch keine Räume mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr erwartet; auf Anforderungen an die Abtrennung von Aufenthaltsräumen im Keller wird verzichtet.

Zu § 30 Brandwände

§ 30 entspricht § 26 a. F. (Brandwände).

Absatz 1 enthält das Schutzziel: Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile ausreichend lang die Brandausbreitung

- als Gebäudeabschlusswand auf andere Gebäude,
- als innere Brandwand auf andere Brandabschnitte

verhindern.

Die Anforderungen der nachfolgenden Absätze beziehen sich teilweise nur auf Gebäudeabschlusswände oder auf innere Brandwände.

Absatz 2 nennt wie § 26 Abs. 1 a. F. die Fälle, in denen Brandwände verlangt werden.

Nummer 1 entspricht - redaktionell geändert - § 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a. F. und enthält neu eine (unmittelbar gesetzesabhängige) Ausnahme für kleine Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt. Dieser Ausnahme unterfallen ggf. auch Kleingaragen, unabhängig von den speziellen Erleichterungen für Gebäudeabschlusswände von Garagen in der Muster-Garagenverordnung.

Nummer 2 enthält wie § 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a. F. den größten zulässigen Abstand innerer Brandwände. Auf die Forderung von Brandwänden in 40 m Abstand zwischen aneinander

gebauten Gebäuden auf demselben Grundstück wurde verzichtet; diese Regelung kam nur zum Zuge, wenn es sich um selbstständige Gebäude handelte. In diesen Fällen stellen nun die Gebäude jeweils Nutzungseinheiten dar, die voneinander durch Trennwände nach § 29 zu trennen sind; eine zusätzliche Brandwand alle 40 m ist entbehrlich. Die Regelung über die Gestattung größerer Brandabschnitte ist im Hinblick auf § 68 (Abweichungen) verzichtbar.

Nummer 3 enthält neu eine Spezialvorschrift für die Brandabschnittsgrößen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die sachgerechter statt auf den Brandwandabstand von 40 m auf den umbauten Raum abstellt (10 000 m³).

Nummer 4 entspricht § 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a. F.; die Notwendigkeit der inneren Brandwand ist nicht mehr auf Betriebsteile größer als 2 000 m³ beschränkt; für kleinere Betriebsteile genügt aber nach Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 eine feuerbeständige Wand. Die Regelung ersetzt die Forderung in § 25 Abs. 1 a. F. für Wohnungstrennwände zwischen Wohn- und Betriebsteil eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Absatz 3 Satz 1 entspricht § 26 Abs. 4 a. F. und enthält - redaktionell geändert - die grundsätzlichen Anforderungen an eine Brandwand.

Satz 2 regelt neu die umfangreiche Zulässigkeit anderer Wände anstelle von Brandwänden mit zum Teil deutlich geringeren Anforderungen bis hin zur Verwendung brennbarer Baustoffe. Die reduzierten Anforderungen berücksichtigen die konstruktiv mögliche Aussteifung durch die (jeweils geforderte) Tragkonstruktion der Gebäude. **Nummer 3** enthält eine Spezialregelung für aneinander gebaute Gebäude in Systembauweise: die (zweischalige) Gebäudeabschlusswand weist jeweils von innen die Feuerwiderstandsdauer des tragenden Systems des Gebäudes auf.

Die **Absätze 4 bis 10** regeln wie bisher § 26 Abs. 4 bis 9 a. F. die Detailausbildung von Brandwänden. Nach Absatz 11 gelten diese Anforderungen sinngemäß auch für die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

Absatz 4 entspricht § 26 Abs. 2 a. F. mit redaktionellen Änderungen. **Satz 2** ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung über den horizontalen Versatz durch einen Zulässigkeitstatbestand.

Absatz 5 entspricht § 25 Abs. 5 a. F. Zusätzlich wird klargestellt, dass verbleibende Hohlräume vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen sind.

Absatz 6 entspricht § 26 Abs. 3 a. F. Die Regelung kann nun auch auf Gebäude auf verschiedenen Grundstücken angewandt werden. Zusätzlich ist eine weitere Lösungsmöglichkeit enthalten.

Absatz 7 entspricht weitgehend § 26 Abs. 6 a. F. Für den Fassadenbereich wurde die Forderung konkretisiert (vgl. hierzu auch die Regelung in § 28 zu Außenwänden): Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen, dürfen nicht ohne besondere Vorkehrungen vor Brandwänden vorbeigeführt werden.

Absatz 8 entspricht § 26 Abs. 7 a. F. **Satz 2** enthält anstelle der bisher vorgesehenen behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall einen Zulässigkeitstatbestand für Öffnungen in inneren Brandwänden, wonach Öffnungen auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein und feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen.

Absatz 9 enthält anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 26 Abs. 9 a. F.) die (unmittelbar gesetzesabhängige) Zulässigkeit von feuerbeständigen verglasten Bauteilen (Brandschutzverglasungen) in inneren Brandwänden, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

Absatz 10 weist die Erleichterung für Vorbauten aus; hinsichtlich des Begriffs wird auf das Abstandsflächenrecht hingewiesen.

Absatz 11 verlangt für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind, die entsprechende Anwendung der Detailanforderungen an Brandwände. Die Detailanforderungen sind nicht direkt, sondern dem Sachzweck entsprechend anzuwenden, der sich aus der Schutzzieleformulierung in Absatz 1 ergibt.

Absatz 12 stellt klar, dass kleine Garagen und eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m² keine weiteren Forderungen gestellt werden (vgl. § 27 Abs. 3; § 28 Abs. 6; § 31 Abs. 5), auch wenn diese auf den Abstandsflächen errichtet werden.

Zu § 31 Decken

Die Änderungen gegenüber § 27 a. F. (Decken) resultieren aus der Übernahme des neuen Brandschutzkonzeptes der MBO.

Absatz 1 Satz 1 enthält das Schutzziel: Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen den Geschossen ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Satz 2 enthält wie § 27 Abs. 1 und 2 a. F. die Anforderungen an die Decken. Hier wurde die Forderung des § 27 Abs.1 Satz 1 a. F. präzisiert, durch § 23 Abs.1 Satz 1 a. F. eindeutiger formuliert. In der Gebäudeklasse 4 sind tragende und aussteifende Wände und Stützen hochfeuerhemmend herzustellen. Dieses wird hier für Decken dieser Gebäudeklasse gleichfalls gefordert und stellt, bedingt durch geringere Gebäudehöhe die aus der nun möglich geringeren Aufenthaltsraumhöhe resultiert (siehe § 48), im Ergebnis eine Reduzierung der Feuerwiderstandsklasse dar. Die erleichternde Regelung für Geschosse im Dachraum (Satz 3 Nr. 1) lässt § 29 Abs. 4 unberührt (feuerhemmende Decken, an die Trennwände geführt werden).

Absatz 2 Satz 1 entspricht § 27 Abs. 2 (siehe dort). **Satz 2 Nr. 1** enthält neu die Forderung feuerbeständiger Decken unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr und ergänzt die entsprechende Trennwandregelung (§ 29 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit Absatz 3 Satz 2).

Absatz 3 enthält neu die Forderung, dass der Anschluss der Decken an die Außenwand so herzustellen ist, dass er dem Schutzziel in Absatz 1 genügt. Die Vorschrift berücksichtigt die zunehmend verwendeten Fassadensysteme, die vor den Geschossdecken hochgeführt und nicht durch diese getrennt werden. Zu Außenwandkonstruktionen mit Hohlräumen, die durch die Decke nicht getrennt werden, siehe § 28 Abs. 4.

Absatz 4 regelt wie § 27 Abs. 4 a. F. Öffnungen in Decken. Die **Nummer 1** erweitert die in § 27 Abs. 4 Satz 1 a. F. enthaltene Ausnahme für Deckenöffnungen, die nun ohne Einschränkung und Abschlüsse in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 zulässig sind. Neu ist in **Nummer 2** die Ausnahmeregelung für die Deckenöffnung zur Verbindung der Geschosse einer zweigeschossigen Nutzungseinheit - unabhängig von der Gebäudeklasse - mit insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche. Sie erfasst auch die bisherige Ausnahme für die Verbindung der Geschosse innerhalb einer Wohnung. Für alle anderen Fälle sind nach **Nummer 3** (anstelle der bisherigen behördlichen Ermessensentscheidung) unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe (unmittelbar gesetzesabhängig) zulässig; sie müssen Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

§ 27 Abs. 3 a. F. ist in § 38 Abs. 1 aufgenommen.

Absatz 5 gibt eine Reduzierung der Bauteilanforderung gegenüber den Vorgaben des Absatzes 1 vor.

Zu § 32 Dächer

§ 32 entspricht weitgehend § 28 a. F. (Dächer), enthält jedoch diverse Erleichterungen und Konkretisierungen um Ermessensentscheidungen zu vermeiden.

Absatz 1 enthält - redaktionell geändert - das in § 28 Abs. 1 a. F. auch bisher schon enthaltene Schutzziel für die Anforderungen an die Bedachung.

Absatz 2 entspricht § 28 Abs. 4 a. F.

§ 28 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 a. F. begünstigte „kleine, nur Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten“. Dies präzisiert die Neufassung durch eine Maßangabe (50 m³ Brutto-Rauminhalt) und durch den Ausschluss von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder - wie bisher - Feuerstätten.

Neu ist die Erleichterung in **Satz 2** für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 mit nicht mehr als zwei Wohnungen, durch eine Reduzierung der in Satz 1 verlangten Abstände.

Die Regelung des § 28 Abs. 4 Satz 2 a. F. (Anrechnung angrenzender öffentlicher Flächen) befindet sich nun in § 6 Abs. 2 Satz 2.

In **Absatz 3 Nr. 1** wurde eine Erleichterung für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt aufgenommen. **Nummer 2** ergänzt die bisherige Forderung mit einer für die Baupraxis notwendigen Erleichterung für Fugendichtungen und Dämmstoffe in Profilen (vgl. auch § 28 Abs. 2 Satz 2). Unter **Nummer 3** werden zusätzlich Oberlichte genannt.

Absatz 4 greift die Regelung des § 28 Abs. 1 Satz 2 a. F. auf, ersetzt jedoch die behördliche Ermessensentscheidung durch einen unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitstatbestand. Das bisherige Ausschlusskriterium (Bedenken wegen des Brandschutzes) wird konkreter auf die Gefahr der Brandentstehung durch Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme bezogen.

Absatz 5 entspricht - redaktionell geringfügig geändert - § 28 Abs. 5 a. F. und enthält - wie bisher - in **Satz 1** das Schutzziel für die Anforderungen an Dachaufbauten und ähnliche Dachteile.

Absatz 6 entspricht inhaltlich § 28 Abs. 2 a. F. Die redaktionelle Änderung stellt klar, dass die Brandschutzanforderungen durch das Aneinanderbauen von Gebäuden entlang der Traufen ausgelöst werden, wodurch sich Dachschrägen oberhalb der Brandwand (Gebäudeabschlusswand) direkt gegenüberliegen.

Absatz 7 entspricht inhaltlich § 28 Abs. 7 a. F. Die redaktionelle Änderung dient u. a. der Klarstellung.

Absätze 8 und 9 entsprechen § 28 Abs. 8 und 9 a. F.

Die Regelungen des § 28 Abs. 6 a. F. sind in § 38 Abs. 1 (Umwehungen) enthalten.

Absatz 3 a. F. entfällt im Hinblick auf § 51 Satz 3 Nr. 6. Die Ermächtigung, im Einzelfall besondere Brandschutzanforderungen an Dächer über Aufenthaltsräumen stellen zu können, ist für Standardbauvorhaben überflüssig.

Die Regelungen des § 28 Abs. 10 a. F. sind in § 34 Abs. 3 (Treppen) enthalten.

Fünfter Abschnitt

Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen

Zum Fünften Abschnitt: **§§ 33 bis 38**

Der **Fünfte Abschnitt** enthält wie §§ 31 bis 36 a. F. die Regelungen über Treppen, Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen (Abschnitt 5 a. F. - Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen). Die Vorschriften über Aufzüge (§ 34 a. F.) befinden sich im Sechsten Abschnitt (Technische Gebäudeausrüstung) in § 39.

Zu § 33 **Erster und zweiter Rettungsweg**

§ 33 enthält wie bisher § 15 Abs. 4 a. F. (Brandschutz) die grundsätzlichen Regelungen zu den Rettungswegen und stellt sie unmittelbar den Einzelvorschriften über die Rettungswege voran.

Absatz 1 enthält das Rettungswegsystem, wonach jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben muss. Absatz 1 entspricht § 15 Abs. 4 Satz 1 a. F. und ist zur Klarstellung redaktionell geändert: Der Begriff Nutzungseinheiten wird durch eine beispielhafte Aufzählung verdeutlicht (Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten). Um das Erfordernis von Rettungswegen auszulösen, reicht ein Aufenthaltsraum aus. Beide Rettungswege müssen aus dem Geschoss ins Freie führen. Zusätzlich wird jedoch klargestellt, dass beide Rettungswege innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

Absatz 2 enthält die Regelungen für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen. **Satz 1** entspricht - geringfügig redaktionell geändert - § 15 Abs. 4 Satz 2 a. F. und regelt die Führung des ersten Rettungswegs über mindestens eine notwendige Treppe. **Satz 2** regelt wie § 15 Abs. 4 Satz 3 a. F. den zweiten Rettungsweg. Wie bisher stehen nebeneinander zwei Möglichkeiten: eine weitere notwendige Treppe (siehe §§ 34 ff.) oder ein Rettungsweg, der mit Hilfe der Feuerwehr hergestellt wird. Klarstellend ist festgelegt, dass die dafür erforderliche mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eine Stelle in bzw. an der Nutzungseinheit sein muss, auf die sich das Rettungswegsystem bezieht. Unter welchen Bedingungen die zweite Variante angewandt werden kann, ergibt sich aus Absatz 3. **Satz 3** entspricht § 15 Abs. 4 Satz 5 a. F.; zusätzlich ist klargestellt, dass der Sicherheitstreppe Raum sicher erreichbar sein muss (siehe § 36 Abs. 3 Satz 4).

Absatz 3 enthält Bedingungen für die Zulässigkeit des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr.

Satz 1 begrenzt die Personenanzahl die über das Rettungsgerät der Feuerwehr im Gefahrenfalle gerettet werden kann. Soweit größere Wohnungen mit mehr als 200 m² Bruttogrundfläche errichtet werden und daher einen zweiten baulichen Rettungsweg erfordern, können Abweichungen von der Herstellung des zweiten baulichen Rettungsweges erfolgen, da die Anzahl der zu rettenden Personen begrenzt ist. Weiter erforderliche Voraussetzung ist die Erreichbarkeit nach § 5.

Satz 2 lässt die Rettungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Sonderbauten nur zu, wenn wegen der Personenrettung keine Bedenken bestehen. Solche Bedenken bestehen insbesondere bei solchen Sonderbauten, bei denen wegen einer großen Zahl von Personen in einer Nutzungseinheit oder wegen einer erhöhten Hilfsbedürftigkeit der Personen (z. B. kranke oder behinderte Personen, Kleinkinder) eine Rettung über die Feuerwehrleiter so erschwert ist, dass sie nicht in vertretbarer Zeit durchgeführt werden kann. Gebäudenutzungen, die Bedenken wegen der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuer-

wehr aufwerfen können, führen zur Einstufung des Gebäudes als Sonderbau (siehe insbesondere § 2 Abs. 4 Nr. 4 bis 12 und 18).

Zu § 34 Treppen

Absatz 1 Satz 1 entspricht § 31 Abs. 1 Satz 2 a. F. (Treppen). Auf die Ermächtigung in § 31 Abs. 1 Satz 2 a. F., weitere notwendige Treppen verlangen zu können, wurde im Hinblick auf die neue Regelung in § 33 Abs. 3 Satz 2 verzichtet. Das Erfordernis weiterer notwendiger Treppen wegen Überschreitung der Rettungsweglänge in § 35 Abs. 2 Satz 1 bleibt davon unberührt.

Satz 2 entspricht § 31 Abs. 1 Satz 3 a. F. und lässt ohne behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall flache Rampen anstelle notwendiger Treppen (unmittelbar gesetzesabhängig) zu.

Absatz 2 entspricht § 31 Abs. 2 a. F. Die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum bleibt für die Gebäudeklassen 1 und 2 bestehen. In anderen Fällen erfordert ein solcher Zugang wie bisher die Gestattung einer Abweichung (§ 68); § 31 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. ist im Hinblick auf § 68 (Abweichungen) entbehrlich.

Absatz 3 entspricht - redaktionell geändert - § 31 Abs. 3 a. F.; zusätzlich wird klargestellt, dass die Regelung für Maisonettetreppen nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 nicht gilt.

Absatz 4 enthält wie § 31 Abs. 4 a. F. die Brandschutzanforderungen an die tragenden Teile notwendiger Treppen. Die Anforderungen werden für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 reduziert. Die Erleichterung für Treppen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen bleibt für die Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 erhalten (**Satz 1**). Tragende Teile von Außentritten, die als notwendige Treppe nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 ohne Treppenraum neu zulässig sind, müssen nur für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 nichtbrennbar sein (**Satz 2**).

Absatz 5 entspricht § 31 Abs. 5 a. F. und wird im Hinblick auf die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 gekürzt; die Norm enthält Maßangaben zur Breite.

Absatz 6 entspricht § 31 Abs. 6 a. F.; die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall ist durch eine allgemeine Anforderung ersetzt.

Absatz 7 entspricht § 31 Abs. 8 a. F. und ist redaktionell geändert. Zum Inhalt des § 31 Abs. 7 a. F. siehe § 38 (Umwehungen).

Abs.1 Satz 1 a. F. findet sich sinngemäß im § 51 Abs. 1 wieder.

Zu § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

§ 35 enthält wie bisher § 32 a. F. (Treppenräume) die Anforderungen an notwendige Treppenräume und an Ausgänge. In der Überschrift wird klargestellt, dass nur notwendige Treppenräume erfasst werden. Die Änderungen gegenüber der alten Bauordnung resultieren aus der Übernahme des Brandschutzkonzeptes der MBO.

Absatz 1 Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Forderung: Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie (vgl. § 33 Abs. 1 und 2). Dadurch wird auch klargestellt, dass für andere als notwendige Treppen kein Treppenraum nach § 35 erforderlich ist. Soweit die durch andere als notwendige Treppen entstehenden Deckenöffnungen unzulässig sind, kann die Gestattung einer Abweichung von § 31 Abs. 4 die Herstellung eines vergleichbaren Raumabschlusses zwischen den Geschossen in der Art eines Treppenraums voraussetzen.

Satz 2 enthält neu das Schutzziel der Anforderungen an notwendige Treppenräume.

Satz 3 lässt in drei Fällen notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zu, was bisher nur für Treppen innerhalb von Wohnungen möglich war:

- in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- zur inneren Verbindung von zweigeschossigen Nutzungseinheiten, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
- für Außentreppen, deren Benutzung ausreichend sicher ist und die im Brandfall vom Feuer nicht beaufschlagt werden können.

Ein anderer Rettungsweg (Fall 2) ist der Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder eine anleiterbare Stelle, soweit diese nach § 33 Abs. 3 zulässig ist. Außentreppen (Fall 3) dürfen im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden können; dazu sind sie z. B. vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit und nicht vor Fenstern anzuordnen. Die Forderung einer ausreichend sicheren Benutzung stellt auf die verkehrssichere Nutzung z. B. auch unter winterlichen Witterungseinflüssen ab.

Absatz 2 entspricht § 32 Abs. 2 und 3 a. F. und enthält die (unveränderten) Anforderungen an die Lage und Anzahl notwendiger Treppenräume, die sich insbesondere aus der Fluchtweglänge ergeben. Ergänzend wird verlangt, dass mehrere notwendige Treppenräume möglichst entgegengesetzt liegen sollen, um im Rahmen der Möglichkeiten eine alternative Fluchtrichtung zu erhalten.

Absatz 3 fasst die Anforderungen des § 32 Abs. 1 und 3 a. F. hinsichtlich der Lage von Treppenräumen zu Außenwänden und - damit in Zusammenhang stehend - ihre Ausgänge ins Freie zusammen. Grundforderung ist der Treppenraum an der Außenwand, der einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben muss. Ebenfalls zulässig ist nun der innenliegende Treppenraum; eingefügt werden die einschränkenden Worte „ausreichend lang“ in die Bedingung, dass seine Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann.

Absatz 4 enthält die Anforderungen an die Treppenraumwände und den oberen Abschluss des Treppenraums (bisher § 32 Abs. 5 und 6 a. F.). Die Anforderungen an die Wände werden (in **Satz 1 Nr. 2 und 3**) für Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4 auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit der jeweiligen Tragkonstruktion reduziert (feuerhemmend, in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung). Die Anforderungen an den oberen Abschluss werden den Anforderungen an Decken des Gebäudes „gleichgeschaltet“ und übernehmen damit die Erleichterung für Gebäude der Gebäudeklasse 4. Die jeweiligen Ausnahmen (**Satz 2**) entsprechen - mit redaktionellen Änderungen - denen des § 32 Abs. 5 und 6 a. F.

Absatz 5 entspricht § 32 Abs. 3 Satz 3 a. F. und enthält die Anforderungen an die treppenhausseitigen Baustoffe. Für Wände, die neu aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (betrifft feuerhemmende Wände, siehe Absatz 4), wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nicht-brennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Für die ebenfalls neu zulässigen hochfeuerhemmenden Wände ergibt sich das bereits aus der standardmäßig erforderlichen Brandschutzbekleidung (siehe § 26 Abs. 2). Zu § 32 Abs. 5 Satz 3 a. F. siehe § 40 (Leitungsanlagen).

Absatz 6 enthält die Anforderungen an die Öffnungen in den raumabschließenden Bauteilen von Treppenräumen und entspricht weitgehend § 32 Abs. 8 a. F. Für die Türen zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten (**Satz 1 Nr. 3**), das sind insbesondere Wohnungen und Nutzungseinheiten mit weniger als 200 m² Brutto-Grundfläche, wird die bisherige Anforderung „dichtschließend“ beibehalten. Diese Eigenschaft wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht und bedarf keines formellen Nachweises. Entsprechend der nachdrücklichen Forderung seitens der Feuerwehren wird aber zusätzlich gefordert, dass sie selbstschließend sein müssen. Im Gegenzug wird auf § 32 Abs. 7 a. F. (Erfordernis von notwendigen Fluren bei Anschluss an den Treppenraum von mehr als vier Wohnungen oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe) verzichtet.

Neu ist die Zulässigkeit von lichtdurchlässigen Seitenteilen und Oberlichtern als Bestandteil der Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse, wenn die Abschlüsse eine Gesamtbreite von 2,50 m nicht überschreiten (**Satz 2**), was einer Forderung aus der Praxis entspricht.

Die **Absätze 7 und 8** greifen den Inhalt des § 32 Abs. 9 und 10 a. F. auf, ordnen sie jedoch neu an.

Absatz 7 enthält die Anforderungen an die Beleuchtung und die Sicherheitsbeleuchtung in der Sache unverändert. Anstatt auf die Zahl der Geschosse wird auf die Höhe von 13 m abgestellt (vgl. Höhenermittlung für Gebäudeklasse 4 in § 2 Abs. 3 Satz 2).

Absatz 8 enthält die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung und stellt damit klar, dass üblicherweise öffnende Fenster erforderlich sind, die auch der Rauchableitung dienen. Die bisherigen Maße (0,60 m x 0,90 m) haben sich in der Praxis bewährt, die maximale Brüstungshöhe von 1,20 m gewährleistet weiterhin die mögliche Hereinnahme von Feuerwehrgerat. Wie bisher ist nach **Satz 3** für alle innenliegenden und für Treppenträume in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe (siehe oben) eine Öffnung zur Rauchableitung an der obersten Stelle erforderlich, deren Abschluss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus (manuell) geöffnet werden kann. Der Begriff „Rauchabzug“ wird ersetzt durch „Öffnung zur Rauchableitung“ um klarzustellen, dass keine Rauchabzugsanlage und auch keine automatische Einschaltung verlangt werden; das Öffnen erfolgt in der Regel durch die Feuerwehr, die auch die erforderliche Zuluftzufuhr (i. d. R. durch offene Haustür) herstellt. Die Öffnung muss einen freien Querschnitt von 1 m² haben; auf die Bemessung in Prozent der Grundfläche wurde verzichtet (§ 32 Abs. 10 Satz 1 a. F.).

Abs. 11 a. F. ist entfallen, weil Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen unter Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 fallen (Gebäudeklasse 1 oder 2).

Zu § 36

Notwendige Flure, offene Gänge

Absatz 1 Satz 1 enthält die Funktionsbeschreibung, sowie das Schutzziel: Notwendige Flure müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

Satz 2 nimmt bestimmte Fälle von den Anforderungen an Flure aus; die bisherige Formulierung, dass in diesen Fällen Flure nicht als notwendige Flure gelten, wird klarstellend ersetzt durch die Formulierung, dass sie in diesen Fällen nicht erforderlich sind. Neu ist die Ausnahme aller Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (**Nummer 1**). Nutzungseinheiten mit vergleichbarer Größe wie Wohnungen sind - wie in § 35 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 - als Nutzungseinheiten mit bis zu 200 m² Brutto-Grundfläche konkretisiert (**Nummer 2**). In **Nummer 3** wird auf die Beschränkung der Büro- und Verwaltungsnutzung auf ein Geschoss verzichtet; mehr als zwei Geschosse dürfen nach § 31 Abs. 4 Nr. 2 nicht durch Deckenöffnungen miteinander in Verbindung stehen. Neu aufgenommen wird die Möglichkeit, auch in Teilen großer Nutzungseinheiten auf notwendige Flure zu verzichten, wenn die Teileinheit brandschutztechnisch einer selbstständigen Nutzungseinheit entspricht (Trennwände zu anderen Bereichen, eigenes, von den anderen Teilen unabhängiges Rettungswegsystem nach § 33 Abs. 1). Büroräume mit einzeln mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche, die keinen notwendigen Flur haben sollen - wie z. B. Großraum- oder Kombibüros -, sind Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 Nr. 5.

Absatz 2 entspricht § 33 Abs. 1 a. F. (Allgemein zugängliche Flure) unverändert; Satz 1 a. F. wird zu Absatz 3.

Absatz 3 regelt wie bisher § 33 Abs. 1 a. F. die Unterteilung langer Flure durch Rauchabschlüsse in Rauchabschnitte. Um auszuschließen, dass eine Rauchausbreitung oberhalb der abgehängten Decke den Rauchabschluss „überläuft“, wird in **Satz 3** zusätzlich klargestellt, dass Rauchabschlüsse bis an die Rohdecke zu führen sind. Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist stattdessen nur dann zulässig, wenn diese feuerhemmend ist, weil dadurch

ein vergleichbarer Rauchabschluss zu erwarten ist, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich wären.

In **Satz 4** wird zur Konkretisierung der allgemeinen Forderung „sicher erreichbar“ (siehe § 33 Abs. 2 Satz 3) die Flurlänge eines Flurs mit nur einer Fluchtrichtung zu einem Sicherheitstrepfenraum auf 15 m begrenzt. (Davon unberührt bleibt ggf. eine kürzere Länge in Sonderbauten, wie in Hochhäusern, siehe Muster-Hochhausrichtlinie). Offene Gänge nach Absatz 5 sind von den Regelungen ausgenommen. Weiterhin besagt die Regelung, dass Flure zu anderen Treppenträumen als die hier genannten Sicherheitstrepfenräume länger als 15 m sein dürfen.

Absatz 4 enthält die Anforderungen an die Flurwände.

Die Anforderung feuerhemmend wird beibehalten und bezieht sich auf den Raumabschluss (**Satz 1**). Die Baustoffanforderung (in den wesentlichen Teilen nichtbrennbar) entfällt (zu den flurseitigen Oberflächen siehe Absatz 6). Die notwendigen Flure von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen (§ 46 Abs. 3 Satz 2 a. F.) müssen - wie die Trennwände von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen - der Feuerwiderstandsfähigkeit der Tragkonstruktion des Kellergeschosses entsprechen, ggf. also feuerbeständig sein. Die frühere Ausnahme für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wird durch die Ausnahme in Absatz 1 Satz 2 ersetzt und dadurch erweitert.

Es wird auch hier klargestellt, dass die Wände bis zur Rohdecke zu führen sind (**Satz 2**). Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist nur zulässig, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist und der Raumabschluss sichergestellt ist (**Satz 3**), was in der Regel ein bauaufsichtlich zugelassenes System voraussetzt.

Satz 4 hält an der Erleichterung für Türen in Flurwänden fest (§ 33 Abs. 2 Satz 1 a. F.) und verlangt nur, dass sie dicht schließen (dreiseitig umlaufende Dichtung, kein formeller Nachweis erforderlich); zu Lagerbereichen in Kellergeschossen werden dagegen Feuerschutzabschlüsse verlangt. § 33 Abs. 2 Satz 2 a. F. ist im Hinblick auf die Möglichkeit der Abweichung nach § 68 entbehrlich.

Absatz 5 regelt die Ausbildung der Wände von offenen Gängen, die anstelle von notwendigen Fluren die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und notwendigen Treppenträumen darstellen. **Satz 1** stellt klar, dass Anforderungen nur an solche Gänge gestellt werden, die nur in einer Fluchtrichtung benutzt werden können. Unter Wänden sind hier die Außenwand, vor der der Gang liegt, und seine Brüstung zu verstehen. Für sie gilt die Anforderung des Absatzes 4 entsprechend (Satz 1), d. h. sie müssen (raumabschließend) feuerhemmend sein. Fenster in der Außenwand sind ohne besondere Anforderung ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig (**Satz 2**). Die Brüstung muss geschlossen ausgebildet werden. Wenn ein Feuerüberschlag nicht zu befürchten ist, z. B. wegen besonders tiefer Gangbreiten und/oder der Anordnung von Schürzen, kann auf die geschlossene feuerhemmende Brüstung teilweise oder ganz verzichtet werden (Abweichung nach § 68).

Absatz 6 entspricht § 33 Abs. 4 a. F. und regelt die Anforderungen an die flurseitigen Baustoffe, die wie bisher nichtbrennbar sein müssen. Für Wände aus brennbaren Baustoffen wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Gebäude der Gebäudeklasse 3 werden nicht mehr von der Forderung ausgenommen.

Zu § 37

Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

Absatz 1 entspricht unverändert § 35 Abs. 1 a. F. (Fenster, Türen, Kellerlichtschächte).

Absatz 2 Satz 1 und 2 entsprechen § 35 Abs. 2 a. F.

Satz 2 ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall durch eine bedingte unmittelbar gesetzabhängige Anforderung.

Absatz 3 wurde neu eingefügt. Die Forderung von mindestens 0,90 m Durchgangsbreite stellt sicher, dass Rollstuhlfahrer über den Aufzug in die Wohnungen barrierefrei gelangen können.

Absatz 4 Satz 1 enthält neu die Forderung, dass zur Rauchableitung aus fensterlosen Kellergeschossen mindestens eine Öffnung ins Freie vorgesehen werden muss. Soweit es sich um Geschosse mit Aufenthaltsräumen handelt, ist die Vorschrift auch eine Folge aus den Änderungen (§ 48 Abs. 3) hinsichtlich der Zulässigkeit fensterloser Aufenthaltsräume. Damit wird einem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, da solche Geschosse zunehmend geplant werden. Diesen Anforderungen kann auch durch anlagentechnische Maßnahmen zur Rauchabführung entsprochen werden.

Satz 2 entspricht § 35 Abs. 3 a. F.

Absatz 5 Satz 1 entspricht inhaltlich § 35 Abs. 4 Satz 1 a. F. Die Regelung bezieht sich nur auf Fenster, was der gängigen Praxis auch entspricht.

In **Satz 2** wurde gegenüber § 35 Abs. 4 Satz 2 a. F. das Maß zwischen der Unterkante des Fensters und der Traufkante nunmehr festgelegt und diese Art der Rettungsfenster somit einheitlich geregelt. Der höchstzulässige horizontale Abstand ist für die Personenrettung durch die Feuerwehr notwendig.

Zu § 38 Umwehungen

Absatz 1 entspricht dem § 36 Abs.1 a. F. (Umwehungen). Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Absturzsicherungen in den Nummern 1 - 7 aufgezählt; dabei wird zwischen Flächen, die im Allgemeinen zum Gehen bestimmt sind (**Nummer 1 - 2**), Flächen die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt bestimmt sind (**Nummer 3 - 5**) und weiteren absturzsichernden Flächen unterschieden (**Nummer 6 - 7**).

Absatz 2 Sätze 1 und 2 entsprechen im Grundsatz dem § 36 Abs. 3 Sätze 1 u. 2 a. F. Die textlichen Abweichungen sind nur redaktioneller Art. Die in § 36 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 a. F. geregelte Abdeckung von Kellerlichtschächten und Betriebsschächten im Bereich von Verkehrsflächen, wurden aus systematischen Gründen Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 zugeordnet.

Absatz 3 Sätze 1 und 2 entsprechen § 36 Abs. 4 Sätze 1 und 2 a. F.

§ 36 Abs. 4 Satz 3 a. F. ist entbehrlich, da Abweichungen nach § 68 zugelassen werden können.

Absatz 4 ist gegenüber § 36 Abs. 5 a. F. nur geringfügig redaktionell geändert worden.

Absatz 5 regelt unabhängig von einer vermuteten Anwesenheit von Kindern allgemein für alle Gebäude Öffnungsgrößen in Geländern, Brüstungen und anderen Umwehungen. Die nach § 36 Abs. 6 a. F. bisher erforderliche Ermessensentscheidung, ob mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen ist, erübrigt sich, da Kinder grundsätzlich überall anwesend sein können.

Die Beibehaltung der zulässigen Öffnungsgrößen ist wegen der Sicherheitsanforderungen an Umwehungen notwendig, weil hierzu ansonsten lediglich im Arbeitsstättenrecht Regelungen existieren und DIN 18065, Gebäudetreppen, lediglich zu Treppengeländern Aussagen trifft.

Sechster Abschnitt

Technische Gebäudeausrüstung

Zum Sechsten Abschnitt: §§ 39 bis 47

Der **sechste Abschnitt** fasst alle Regelungen zusammen, die (ggf. auch im weiteren Sinne) die Technische Gebäudeausrüstung betreffen. Abschnitt 6 a. F. (Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen) ist hier eingeflossen.

Zu § 39 Aufzüge

Absatz 1 Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Fahrschachtforderung: Fahrschächte sollen die Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang verhindern. **Satz 2** lässt wie § 34 Abs. 2 Satz 2 a. F. (Aufzüge) bis zu drei Aufzüge in einem Schacht zu. **Satz 3** enthält gegenüber § 34 Abs. 2 Satz 3 a. F. einen erweiterten Katalog von Aufzügen, die ohne eigenen Schacht zulässig sind:

- Aufzüge in Treppenträumen bis zur Hochhausgrenze, da erfahrungsgemäß keine vom Aufzug ausgehende Gefahr zu erwarten ist (**Nummer 1**),
- Aufzüge innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken (**Nummer 2**),
- zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen (**Nummer 3**), da die Geschosse in beiden Fällen bereits im Luftverbund sind,
- Aufzüge in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (**Nummer 4**), was der Ausnahme in § 34 Abs. 5 Satz 1 a. F. zum Teil entspricht.

Absatz 2 enthält in **Satz 1 Halbsatz 1** wie § 34 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an die Fahrschachtwände und stellt klar, dass sie sich auf den Raumabschluss beziehen. Die Anforderungen werden, den Anforderungen an die tragenden Teile des Gebäudes folgend, abgestuft und erleichtert (bisher grundsätzlich feuerbeständig). Für Fahrschachtwände, die nun auch aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (feuerhemmend in Gebäudeklasse 3) wird verlangt, dass sie schachttseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten (**Halbsatz 2**). **Satz 2** entspricht - redaktionell geändert - § 34 Abs. 4 a. F.

Absatz 3 entspricht § 34 Abs. 3 a. F. Die Bezeichnung „Rauchabzugsvorrichtung“ wird zur Klarstellung durch „Öffnung zur Rauchableitung“ ersetzt (keine Anlagentechnik erforderlich). Die Abmessungen werden beibehalten. Ergänzend wird gefordert, dass die Lage so gewählt werden muss, dass die Rauchableitung nicht durch Windeinfluss beeinträchtigt wird (**Satz 2**).

Absätze 4 und 5 entsprechen, von redaktionellen Anpassungen abgesehen, den Forderungen des § 34 Abs. 6 a. F. Neu aufgenommen wurde der Satz 2, der die Variabilität der Fahrkorbfläche durch verschließbare Türen regelt. Eine entsprechende Regelung hat die MBO sowie andere Landesbauordnungen. Die Mindestgröße der Bewegungsfläche von Aufzügen wurde in Übereinstimmung mit der DIN 18024 mit 1,50 m x 1,50 m festgelegt, um hier Rollstuhlfahrern ausreichend große Bewegungsflächen zu sichern.

§ 34 Abs. 1 a. F. entfällt ersatzlos.

§ 34 Abs. 5 a. F. entfällt. Absatz 1 stellt klar auf Aufzüge im Innern von Gebäuden ab, außen liegende Aufzüge gehören daher nicht zum Regelungsbereich, so dass die Zulassung einer Abweichung hierfür nicht relevant ist. Die Abweichung von § 34 Abs. 5 Satz 1 a. F. für die Verbindung von Geschossen ist teilweise in Absatz 1 Satz 3 aufgenommen. Die im Übrigen genannten Fälle bedürfen - wie bisher - einer behördlichen Gestattung; die Regelung ist daher im Hinblick auf § 68 entbehrlich.

Zu § 40

Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

In **Absatz 1** erfolgt die Änderung gegenüber der alten Bauordnung im Hinblick auf das neue Brandschutzkonzept, welches von der MBO übernommen wurde. Die Regelungen, die bisher in den entsprechenden §§ 25, 26, 27, 32, und 37 a. F. (Trennwände, Brandwände, Decken, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Installationsschächte und Installationskanäle) mit brandschutztechnischen Anforderungen an Bauteile enthalten waren, werden durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ ersetzt. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Durchführung von Leitungen zusätzliche Maßnahmen erfordern. Konkretisiert wird die allgemeine Anforderung durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (MLAR).

Die Ausnahme in § 37 Abs. 2 a. F. wird erweitert auf die Durchführung durch Decken von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, innerhalb von Wohnungen und innerhalb von Nutzungseinheiten mit insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche in nicht mehr als zwei Geschossen.

Absatz 2 greift die Regelungen aus §§ 32 Abs. 5 a. F. auf und stellt die Forderung insoweit klar, als auf die Nutzbarkeit der Rettungswege abgestellt wird. Technisch wird auch diese Anforderung konkretisiert durch die MLAR (siehe oben).

Absatz 3 entspricht § 37 Abs. 8 a. F. Die vorgenommenen Änderungen sind nur redaktioneller Art

Zu § 41

Lüftungsanlagen

Die Änderungen gegenüber der alten Bauordnung sind im Hinblick auf das neue Brandschutzkonzept der MBO erfolgt. **§ 41** erfasst die Regelungen des § 37 Abs. 2 bis 7 a. F. (Lüftungsanlagen, Installationsschächte und Installationskanäle) für Lüftungsanlagen in einem eigenen Paragraphen und stellt klar, dass sie sich hinsichtlich der Risikobetrachtung und der daraus abzuleitenden Anforderungen von den Leitungsanlagen unterscheiden.

Die in **Absatz 1** vorgenommenen Änderungen sind nur redaktioneller Art; anstelle des Begriffes „Feuerstätten“ wird der Begriff „Feuerungsanlagen“ verwendet.

Absatz 2 Satz 1 enthält wie bisher § 37 Abs. 2 Satz 1 a. F. die Brandschutzanforderungen an die Baustoffe von Lüftungsleitungen einschließlich ihrer Dämmstoffe und Bekleidungen, die nichtbrennbar sein müssen. Anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung für die Verwendung brennbarer Baustoffe (§ 37 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 a. F.) ist ein Zulässigkeits-tatbestand vorgesehen, der darauf abstellt, ob ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung zu befürchten ist (**Halbsatz 2**).

Satz 2 entspricht inhaltlich § 37 Abs. 2 Satz 2 a. F.; die Aufzählung von Bauteilen wird durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ ersetzt. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Überbrückung durch Lüftungsleitungen den Raumabschluss in Frage stellen. Neben der Frage der Durchführung durch diese Bauteile steht im Vordergrund der Risikobetrachtung die mögliche Brandausbreitung durch die Funktion bzw. Geometrie der Lüftungsanlage (Transport von Feuer und Rauch).

Konkretisiert werden die allgemeinen Anforderungen durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen, die entsprechend angepasst werden muss.

Absatz 3 entspricht § 37 Abs. 3 a. F.; auf die Schallschutzanforderung (§ 37 Abs. 3 Satz 2 a. F.) wurde im Hinblick auf § 15 und die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 verzichtet.

Absatz 4 entspricht § 37 Abs. 4 a. F. und ist hinsichtlich der Begriffe (Abgasanlagen) aktualisiert.

Absatz 5 enthält wie bisher § 37 Abs. 8 a. F. die Ausnahmen, die auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und auf zweigeschossige Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche erweitert werden.

§ 37 Abs. 5 a. F. entspricht nicht mehr der Baupraxis und entfällt daher.

Absatz 6 entspricht § 37 Abs. 6 a. F.

Zu § 42

Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung

Die Änderung gegenüber der alten Bauordnung entspricht den Vorgaben der MBO. Die Vorschriften werden auf die im Gesetz erforderlichen Grundregeln zu Feuerungsanlagen und zur Brennstofflagerung reduziert. Anlagen, die mit Hilfe von Verbrennungsprozessen (auch) Wärme erzeugen, aber keine Feuerstätten sind, werden hinsichtlich der Aufstellung und Ableitung der Verbrennungsgase erfasst, da bei der Ableitung dieser Abgase durch das Gebäude bauliche Vorkehrungen zum Gesundheits- und zum Brandschutz erforderlich sind.

Die in § 38 Abs. 5 bis 7 a. F. (Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen) enthaltenen Einzelregelungen zur Aufstellung von Gasfeuerstätten und von Abweichungen sollen wegen der leichteren Anpassung an technische Entwicklungen in die Feuerungsverordnung verlagert werden.

Absatz 1 enthält die Grundsatzanforderung für Feuerungsanlagen, die betriebssicher und brandsicher sein müssen.

Absatz 2 enthält die Grundsatzanforderung an die Aufstellung von Feuerstätten.

Absatz 3 enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Abgasanlagen.

Absatz 4 enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Brennstofflagerung und an Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten. Mit Blick auf die Hochwasserereignisse der jüngsten Zeit ist erwogen worden, ob in die Vorschrift zusätzliche Anforderungen zur Sicherstellung der Stand- und Auftriebssicherheit in solchen Fällen aufgenommen werden sollen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine dem Wasserrecht zugeordnete Materie, die in den einschlägigen landesrechtlichen Verordnungen über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen abgearbeitet wird; daneben und zusätzlich bauordnungsrechtliche Regelungen zu treffen, erscheint jedenfalls nicht sachgerecht.

Absatz 5 regelt die entsprechende Anwendung der Absätze 1 bis 3 für die Aufstellung und die Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken usw. Die Anlagen selbst unterliegen nicht dem Bauordnungsrecht.

Zu § 43

Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

Die Änderungen gegenüber der alten Bauordnung begründet sich mit dem neuen Standard der MBO.

Im Übrigen sind die bisher in § 39 Abs. 1 a. F. (Wasserversorgungsanlagen) enthaltenen Regelungen entbehrlich: Die Anforderung, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen nur errichtet werden dürfen, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist (§ 39 Abs. 1

Satz 1 a. F.), ist bereits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten. Einer gesonderten Regelung mit dem Inhalt, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss (§ 39 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 a. F.), bedarf es mit Rücksicht auf die Grundanforderung des § 14 nicht, da wirksame Löschmaßnahmen die ausreichende Löschwasserversorgung voraussetzen.

Weiterhin ist teils durch das bauplanungsrechtliche Erschließungserfordernis, teils durch Wasserrecht, teils durch die Anforderungen der Trinkwasserverordnung überlagert, so dass eigenständige Regelungen mit überdies konkretisierungsbedürftigem Inhalt entfallen können.

Absatz 1 greift die Anforderungen in § 47 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 3 a. F. auf. Die Regelungen über die Ausstattung von Wohnungen mit Bad und Toilette (§ 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 Satz 1 a. F.) sind nun in § 49 Abs. 3 enthalten.

Die in **Absatz 2** enthaltenen Regelungen sind gegenüber der alten Bauordnung unverändert geblieben.

Zu § 44

Anlagen für Abwasser einschließlich Niederschlagswasser (Anschlusszwang)

§ 40 Abs. 1 a. F. (Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser) ist entbehrlich, weil auch die Abwasser- (einschließlich der Niederschlagswasser-)Entsorgung bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung ist. Wild abfließendes (auch Niederschlags-) Wasser ist Regelungsgegenstand des Landeswasserrechts.

Der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Regelungen von Erschließungsanforderungen, soweit diese Anforderungen der Sache nach inhaltsgleich in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften enthalten sind, lässt auch keine Regelungslücke entstehen. Dies gilt namentlich im Verhältnis zu den bauplanungsrechtlichen Erfordernissen der Erschließung. Zwar verlangt das Bauplanungsrecht als Genehmigungsvoraussetzung lediglich, dass die Erschließung gesichert ist, aufgrund einer zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu stellenden Prognose also mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit des Vorhabens errichtet und betriebsfähig sein werden. Eine andere Entscheidung kann aber auch auf der Grundlage der bisherigen bauordnungsrechtlichen Erschließungsanforderungen - auch wenn sie dies nicht explizit aussagen - zumindest häufig nicht getroffen werden. Entscheidend ist demgegenüber, dass die beschriebene Prognoseentscheidung die Benutzung des errichteten Bauvorhabens dann nicht zulässt und zulassen darf, wenn zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsaufnahme die erforderlichen Erschließungsanlagen nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden und benutzbar sind. Dies stellt § 81 Abs. 3 sicher, wonach eine bauliche Anlage erst dann benutzt werden darf, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

§ 44 entspricht § 40 Abs. 2 a. F., weil der Anschlusszwang in Berlin, nicht wie in Flächenstaaten üblich, durch Ortsatzungen geregelt werden kann. Die Regelungen sind gegenüber der alten Bauordnung unverändert geblieben.

Zu § 45

Kleinkläranlagen, Abwassersammelbehälter

§ 45 schließt an § 41 a. F. (Einleitung der Abwasser in Kläranlagen, Abwassersammelbehälter oder Sickeranlagen) an, reduziert aber den Umfang der Regelung auf das bauordnungsrechtlich Erforderliche. Entbehrlich ist zunächst § 41 Abs. 1 a. F., der keine bauordnungsrechtlichen Regelungsziele verfolgt. § 41 Abs. 2 a. F. stellt eine überflüssige Doppelregelung im Verhältnis zum bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung, zum Wasserrecht und zu den einschlägigen gemeindlichen Anschluss- und Benutzungssatzun-

gen dar. Der dem Nachbartschutz dienenden Vorschrift des § 41 Abs. 4 a. F. kommt im Verhältnis zum Immissionsschutzrecht und zum bau(planungs-)rechtlichen Rücksichtnamegebot kein eigenständiger Regelungsgehalt zu. Die von § 41 Abs. 5 a. F. angesprochenen Ziele sind in § 3 Abs. 1 abgedeckt.

Die verbleibende Regelung entspricht unverändert § 41 Abs. 3 a. F.

Zu § 46

Aufbewahrung fester Abfallstoffe

§ 46 übernimmt aus § 43 a. F. (Anlagen für feste Abfallstoffe) die Regelung über die vorübergehende Aufbewahrung von festen Abfallstoffen innerhalb eines Gebäudes und ersetzt die behördliche Gestattung in § 43 Satz 5 a. F. durch konkrete Anforderungen, beschränkt auf Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5. Auf Behälter kann nicht mehr abgestellt werden, da vielfach Abfalltrennung mit Hilfe von Säcken erforderlich ist. Die Räume müssen raumabschließende Wände mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile des Gebäudes und Abschlüsse haben und wirksam zu lüften sein.

§ 42 a. F. (Abfallschächte) entfällt, da solche Anlagen nicht mehr gebaut werden.

Zu § 47

Blitzschutzanlagen

Die Änderungen gegenüber der alten Bauordnung sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt. § 47 enthält die Regelung, dass für gefährdete Vorhaben als vorbeugende Brandschutzmassnahme Blitzschutzanlagen erforderlich sind.

Siebenter Abschnitt

Nutzungsbedingte Anforderungen

Zum Siebenten Abschnitt:

§§ 48 bis 57

Der **Siebente Abschnitt** (Abschnitt 7 a. F. - Aufenthaltsräume und Wohnungen) trägt nunmehr die Überschrift „Nutzungsbedingte Anforderungen“ und umfasst zugleich den bisherigen Abschnitt 8 a. F. (Besondere Anlagen). Er fasst darunter Anforderungen zusammen, die an bauliche Anlagen wegen bestimmter (ggf. besonderer) Nutzungen zu stellen sind. § 46 a. F. (Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen), § 47 a. F. (Bäder und Toiletten) und § 49 a. F. (Untergeordnete Gebäude) sind nicht mehr gesondert geregelt. Soweit erforderlich, sind Anforderungen hieraus in die verbleibenden Regelungen integriert.

Zu § 48

Aufenthaltsräume

§ 48 regelt - wie § 44 a. F. (Aufenthaltsräume) - Anforderungen an Aufenthaltsräume.

Absatz 1 nimmt die Regelungen der §§ 44 Abs. 1 und 46 Abs. 4 a. F. auf. Verzichtet wird - weil bausicherheitsrechtlich irrelevant und deshalb überflüssig - auf die Anforderung einer „für ihre Benutzung ausreichenden Grundfläche“. Die festgelegten Maße gelten auch in Kellergeschossen. Die weiterreichenden Anforderungen für Aufenthaltsräume in Kellergeschossen in § 46 a. F. erscheinen allerdings als Sonderregelungen gegenüber den grundsätzlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht mehr gerechtfertigt.

Von den Regelungen des § 48 Abs. 1 bleiben weitergehende gewerberechtliche Anforderungen an Raumhöhen unberührt.

Absatz 2 Satz 1 fordert - in der Sache grundsätzlich mit § 44 Abs. 2 a. F. übereinstimmend -, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. Die Grundanforderung nach ausreichender Belüftung gilt für alle Aufenthaltsräume; wie sie erfüllt wird, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls, sodass auf die bisherigen detaillierten Regelungen (§ 44 Abs. 4 a. F.) verzichtet werden kann.

Satz 2 konkretisiert die Anforderung an die ausreichende Beleuchtung. Hierzu wird eine Fenstergröße mit einem Rohbaumaß von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes als Bemessungsfaktor verbindlich vorgeschrieben. Präzisiert wird diese Regelung durch die Einbeziehung der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien (vgl. bisher § 44 Abs. 3 a. F.). Verzichtet wird auf das Verbot geneigter Fenster (§ 44 Abs. 2 Satz 1 a. F.), da es weder aus Brandschutzgründen - weil die allgemeinen Rettungswegforderungen auch insoweit gelten - noch aus sozialen Gründen (Sichtverbindung zur Straße) erforderlich ist. Die nach § 44 Abs. 2 Satz 2 a. F. notwendige Ausnahmeentscheidung für die Zulassung geneigter Fenster sowie von Oberlichtern an Stelle von Fenstern ist entfallen.

Geprüft worden ist, ob wegen der Verminderung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H (§ 6 Abs. 5 Satz 1) eine Vergrößerung der notwendigen Fensteröffnungen über 1/8 der Netto-Grundfläche hinaus erforderlich ist. Davon wird abgesehen, weil lediglich materiellrechtliche Mindeststandards festgelegt werden sollen. Eine Ausleuchtung im fensternahen Bereich unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten ist ausreichend. Die Werte der DIN 5034, Tageslicht in Innenräumen (vgl. § 6 Abs. 5), die als Qualitätsstandard sich auf die ungünstigste Situation im Bereich des unteren Geschosses bezieht, ergeben bei bedecktem Himmel trotz einer Vergrößerung der Abstände und des Lichteinfallswinkels nur eine geringe Erhöhung der Helligkeit im Aufenthaltsraum. Andere Länder, die bereits über entsprechende Regelungen verfügen, können über keine schlechten Erfahrungen berichten.

Satz 3 stellt unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere bei Umnutzungen zu Wohnzwecken im Gebäudebestand auf eine situationsbedingte Abweichungsmöglichkeit bei der Handhabung des § 48 Abs. 2 Satz 2 ab. Sofern bei besonderen Grundriss- und Gebäudegestaltungen bei Umnutzungen die in Absatz 2 Satz 2 geforderte Größe der Fensteröffnungen entgegensteht, soll das Vorhaben auch unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Gebäudes und der vorliegenden örtlichen Verhältnisse, wie z. B. die Lage der hierbei zu betrachtenden Baukörper zueinander, mit abweichenden Fenstergrößen realisierbar sein.

Gemäß **Absatz 3** sind nunmehr, bei den beispielhaft genannten Nutzungen, fensterlose Aufenthaltsräume zulässig. Ihre Beleuchtung richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls, namentlich nach ihrer Nutzung, und bedarf keiner besonderen Regelung. Die Ausnahmeregelung des § 44 Abs. 4 a. F. ist deshalb entbehrlich.

Aufenthaltsräume, die die in § 48 enthaltenen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, können - unter dem Blickwinkel der bausicherheitsrechtlichen Gefahrenabwehr - auch in Kellergeschossen und Dachräumen liegen; einer gesonderten Regelung solcher Aufenthaltsräume - wie in § 46 a. F. - bedarf es daher nicht.

Zu § 49 Wohnungen

Die in § 45 a. F. (Wohnungen) enthaltene Regelung über Wohnungen wird deutlich gestrafft und auf die Festlegung von Mindeststandards reduziert. Die Forderung des § 45 Abs. 1 Satz 1 a. F., dass jede Wohnung von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben muss, und die dazu ge-

hörige Ausnahmeregelung des Satzes 2 für Wohnungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen ist in Übereinstimmung mit § 45 MBO entfallen. Anforderungen hinsichtlich der Abgeschlossenheit ergeben sich schon aus den speziellen materiell-rechtlichen Vorschriften, so zum Beispiel aus der Brandschutzanforderung nach raumabschließenden Trennwänden (§ 29). Diese Trennwände müssen nach den eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108, DIN 4109) auch wärme- und schalldämmend sein. Keine Abgeschlossenheit ergibt sich - wie schon bisher - für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die von der Trennwandregelung (§ 29 Abs. 6) ausgenommen sind. Vor diesem Hintergrund kommt einem (zusätzlichen) bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitserfordernis kein eigenständiger Regelungsinhalt zu; das Entfallen dieser Anforderung führt daher auch nicht zu einer - unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten möglicherweise unerwünschten - Veränderung des materiell-rechtlichen Anforderungsniveaus. Da der wohnungseigentumsrechtliche Begriff der Abgeschlossenheit gegenüber dem bisherigen bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriff eigenständig ist (vgl. Gemeinsamer Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschluss vom 30.06.1992 - GmSOGB 1/91 -, NJW 1992, 3290), wirkt sich die Rechtsänderung auch insoweit nicht nachteilig aus.

§ 45 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist von geringer praktischer Bedeutung und betrifft im wesentlichen den Altbestand; die Vorschrift ist deshalb entbehrlich. § 45 Abs. 2 a. F. wird - wegen der systematischen Zusammengehörigkeit - in die Vorschrift über das barrierefreie Bauen übernommen (§ 51 Abs. 1). § 45 Abs. 5 a. F., der Regelungen über Trockenräume enthält, ist angesichts des heute gängigen technischen Standards der Haushalte nicht mehr erforderlich.

Absatz 1 Satz 1 übernimmt die Forderung einer Küche oder Kochnische aus § 45 Abs. 3 a. F.

Satz 2 wurde aufgenommen um zu verdeutlichen, dass die technischen Lüftungsmöglichkeiten für Kochnischen oder fensterlose Küchen ausreichend bemessen sein müssen, um einen Ersatz für die sonst üblichen Fenster zu bieten.

Absatz 2 fordert nunmehr für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder; die insoweit in § 45 Abs. 4 a. F. enthaltene Beschränkung auf Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen beruht auf einem nicht sachgerechten Abgrenzungskriterium. Ferner wird das Erfordernis eines Abstellraums für Wohnungen in solchen Gebäuden neu aufgenommen. Von der Festlegung einer Mindestgröße des Abstellraums wird wegen der unterschiedlichen Umstände des Einzelfalls abgesehen. Die Forderung nach einem ausreichend großen Raum weicht von der bereits von 1985 bis 1997 in der BauO Bln festgelegten Mindestfläche von 6 m² ab. Die Wiedereinführung mit dem unbestimmten Rechtsbegriff „ausreichend groß“ lässt einen verhältnismäßig großen Spielraum für die Bemessung zu. Hinweise für eine Mindestgröße können, falls sich in der Praxis entsprechender Bedarf ergeben sollte, in Verwaltungsvorschriften gegeben werden. Im sozialen Wohnungsbau wird eine Mindestgröße von 6 m² als ausreichend erachtet.

Absatz 3 fordert - die Anforderungen des § 47 a. F. übernehmend - für jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette. Die Zulässigkeit fensterloser Bäder und Toiletten (§ 47 Abs. 2 Satz 2 a. F.) ist nunmehr in § 43 Abs. 1 (Sanitäre Anlagen, Wasserzähler) geregelt. Die Sonderregelung für Toiletten in für einen größeren Personenkreis bestimmten Gebäuden in § 47 Abs. 2 Satz 3 a. F. ist mit Blick auf § 52 Abs. 1 Satz 3 Nr. 17 (Sonderbauten) entbehrlich.

Zu § 50

Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Die mit dem Achten Änderungsgesetz zur BauO Bln 1997 in § 48 Abs. 1 Satz 1 a. F. (Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder) erfolgte Reduktion der Stellplatzpflicht auf

Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude wird unverändert übernommen. Auch sind die nach § 48 Abs. 1 Satz 2 a. F. erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder weiterhin vorgeschrieben. Diese Forderung wird durch eine Ablösemöglichkeit für die Fälle ergänzt, bei denen der Grundstückszuschnitt bei der Errichtung der Abstellanlagen für Fahrräder zu Schwierigkeiten führt.

§ 48 Abs. 3 a. F. ist im Rahmen der Straffung von Vorschriften entfallen, weil bereits § 3 Abs. 1 Regelungen enthält, die den Schutz der Gesundheit sicherstellen. Die Forderung kurzer Wege ist nur im Rahmen der Sicherstellung guter Nutzungsmöglichkeiten für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer und außergewöhnlich gehbehinderter Menschen erhalten geblieben. Die Stellplätze für diesen Personenkreis sollen weiterhin so angelegt werden, dass sie von den öffentlichen Straßen aus auf möglichst kurzem Wege zu erreichen sind. Sie sind verkehrssicher auszugestalten. Darüber hinaus gehen Zufahrten mit ihrer gesamten Länge und Breite in den Anwendungsfällen, in denen die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) zu Grunde zu legen ist, in die Berechnung der überbauten Grundfläche ein. Einer zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Regelung bedarf es somit nicht. Auch die gärtnerische Gestaltung der Stellplatzfläche bedarf keiner weiteren speziellen Regelung, da bereits § 8 Abs. 1 ausreichende Festlegungen trifft. Eine kurze Wegeanbindung ist somit grundsätzlich auch außerhalb weiterer bauordnungsrechtlicher Regelungen geboten.

Absatz 1 besteht unverändert fort. Hier ist die bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude festgelegt. Sie sind in ausreichender Zahl und entsprechender Beschaffenheit nachzuweisen. § 51 Abs. 2 macht deutlich, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen barrierefrei erreicht und ohne Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Satz 3 verlangt Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, wenn ein entsprechender Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Satz 4 stellt auf den Bedarf bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen ab. Hier soll der entstehende weitere Bedarf, der in Folge der Änderung entsteht, Berücksichtigung finden.

Absatz 2 wird durch die Möglichkeit der Ablösung der Fahrradabstellplätze erweitert. Hierzu wird in Absatz 3 eine entsprechende Regelung aufgenommen. Erweitert wurde auch die Unterbringungsmöglichkeit der Fahrradabstellplätze. Dieses war geboten, weil besonders im Innenstadtbereich die Grundstücke und die Gebäudekonstellationen Fahrradabstellmöglichkeiten in den Gebäuden und auf den eigenen Grundstücken weitgehend ausschließen. Die jetzt zur Disposition gestellte öffentliche Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück beinhaltet die Benutzungsmöglichkeit des Gehweges zum Abstellen von Fahrrädern. Die hier nachgewiesenen Fahrradabstellflächen stehen trotz einer bauordnungsrechtlichen Grundstückszuordnung der Allgemeinheit zur Verfügung. Diese Benutzung des Straßenraums ist unentgeltlich, jedoch muss über die Aufstellmöglichkeit eine gesonderte Entscheidung bei der für Straßenbelange zuständigen Verwaltung eingeholt werden. Sollte auch diese Nachweismöglichkeit im Straßenraum nicht möglich sein sind die Fahrradabstellplätze abzulösen.

Absatz 3 Satz 1 sieht die Möglichkeit der Ablösung von Fahrradstellplätzen vor. Die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung über die Höhe des Ablösungsbetrags wird durch **Satz 2** geregelt. Sie obliegt der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung.

Satz 3 bestimmt, dass die festzulegende Höhe des Ablösebetrags 90 vom Hundert der Herstellungs- und Grunderwerbskosten nicht übersteigen darf. Die bauliche Nutzung soll bei der Kostenermittlung Berücksichtigung finden. Um nicht für jeden Einzelfall eine eigene Berechnung durchführen zu müssen, werden zwei Zonen zur Ermittlung der Ablösebeträge gebildet. Dies ist ein innerstädtischer Bereich (innerhalb des S-Bahnringes) und ein Bereich der außerhalb des S-Bahnringes liegt. Der unterschiedlichen Lage angemessen sind auch die Ablösebeträge gestaffelt. Im inneren Bereich liegt der Bemessungssatz bei 500 € und im

äußeren Bereich bei 250 € je Fahrradabstellplatz. Das Land Hamburg hat bereits Erfahrungen mit der Festlegung der Höhe von Ablösebeträgen für Fahrradabstellflächen gesammelt. Dort gibt es allerdings eine Aufteilung für Wohnnutzung und für nicht wohngenutzte Vorhaben im Innenstadtbereich. Für die Abstellflächen der Wohnnutzung werden derzeit 902 €, für nicht wohngenutzte Objekte 1656 € erhoben. Berlin will allerdings eine Unterscheidung für die Nutzung nicht einführen. Eine Aufteilung der Bereiche in einen inneren Bereich und einen äußeren Bereich wird zur Ermittlung der Höhe des Ablösebetrags für ausreichend angesehen.

Mit der Ablösemöglichkeit und der hiermit einhergehenden Geldeinnahme soll das Land Berlin in die Lage gesetzt werden, in Bereichen von Öffentlichen Verkehrsflächen, Fahrradabstellmöglichkeiten schaffen zu können ohne hierfür öffentliche Mittel einsetzen zu müssen (**Satz 4**). Die Geldbeträge setzen das Land Berlin auch in die Lage, an besonders frequentierten Bereichen ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder anbieten zu können. Die bisherige Praxis des Nachweises von Fahrradabstellplätzen im Rahmen der Neubebauungen im Innenstadtbereich, hat sich als ungenügend erwiesen, weil die nachzuweisenden Abstellflächen entweder schwer erreichbar sind oder zu weit entfernt liegen. Von Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrern werden Abstellmöglichkeiten an geschützter Stelle und in unmittelbarer Nähe bevorzugt. Dieses Angebot kann häufig im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllt werden. Innerstädtische Baugrundstücke und die recht komplexe Bauweise können nicht diese Lagegunst bieten.

Zu § 51

Barrierefreies Bauen

Die § 51 a. F. (Behindertengerechtes Bauen) ersetzende Regelung soll - abgesehen von der Übernahme der bisher in § 45 Abs. 2 a. F. enthaltenen Vorschriften über barrierefreies Bauen bei Wohnungen - weiterhin 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 zweckentsprechend 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. Mit der Forderung der Erschließung über den Hauptzugang soll verhindert werden, dass Eingangssituationen geschaffen werden, die Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl in diskriminierender Weise von der z. B. straßenseitigen Erreichbarkeit ausgrenzen. Auch die Beschränkung der Zugänglichkeit auf den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teil, wie es die MBO vorsieht, wurde nicht in die BauO Bln übernommen. Die Abweichungen von den Regelungen der MBO sind im Zusammenhang mit den besonders intensiven Bestrebungen des Landes Berlin zur Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen geboten. Zur Umsetzung eines Benachteiligungsverbot von Behinderten und der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen von Menschen mit und ohne Behinderung wurde bereits 1999 das Gesetz über die Gleichberechtigung von Menschen mit und ohne Behinderung (Landesgleichberechtigungsgesetz) erlassen. Hieran muss sich die BauO Bln mit ihren Forderungen ausrichten.

Der Begriff „Barrierefreiheit“ orientiert sich an der Definition „Barrierefreiheit“ gemäß § 4 des Bundesgleichstellungsgesetzes (BGG). Durch die Technischen Baubestimmungen DIN 18024 und DIN 18025 werden die erforderlichen Anforderungen zur Ausgestaltung näher bestimmt.

Barrierefrei sind bauliche Anlagen 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.

Auch die Überschrift ist - um die Zielsetzung zu betonen - neu gefasst.

Absatz 1 übernimmt in den **Sätzen 1 und 2** § 45 Abs. 2 a. F., um die Regelungen über das barrierefreie Bauen möglichst in einer Vorschrift zusammenzufassen. Bei den Anforderungen geht es um die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen oder bestimmten Räumen in Gebäuden. Es wird nicht mehr verlangt, dass bei den barrierefrei erreichbaren Wohnungen alle Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen. Allerdings müssen mindestens die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Dies soll die Möglichkeit eröffnen, für ausgewählte Räume die Anforderungen einzuschränken. Derartige Räume sind z. B. als Einliegerwohnung nutzbar. Auch moderne Bauweisen, wie z. B. Maisonettenwohnungen wären hierdurch möglich. Allerdings sollen Balkone, Loggien und Terrassen barrierefrei zugänglich ausgestaltet sein.

Aus der Neuregelung des Satzes 1 erfolgt gegenüber § 45 Abs. 2 a. F. eine Reduzierung der Anforderungen bei der barrierefreien Zugänglichkeit von Wohngebäuden. Die eingeschränkte Forderung, dass nur noch Gebäude mit mehr als vier Wohnungen über den Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein müssen macht deutlich, dass eine barrierefreie Erreichbarkeit erst bei den Gebäuden erforderlich wird, die einem größeren Benutzerkreis zur Verfügung stehen. Die bisherige Forderung, wonach nur Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen über ein barrierefrei erreichbares Geschoss verfügen mussten, wurde aufgegeben, weil individuell gewünschte und von der Norm abweichend Gebäudekonstellationen wie Maisonettewohnungen auch bei kleineren Stadtvillen an der barrierefreien Erreichbarkeit scheitern würden. Die in § 51 Abs.1 Satz 1 getroffene Regelung stellt sicher, dass auch der übliche Mietwohnungsbau, der aufgrund seiner Finanzierungsvorgaben hauptsächlich in kompakter Form realisiert wird, weiterhin mit zumindest einem barrierefrei erreichbaren Geschoss errichtet wird.

Die bisher nur auf Wohngebäude abgestellte Verpflichtung, dass im untersten Vollgeschoss die Wohnungen mit dem Rollstuhl zugänglich gestaltet werden müssen, wurde konzeptionell auf Gebäude umgestellt, um hiermit sicherstellen zu können, dass nicht nur reine Wohngebäude die Anforderungen erfüllen müssen. Hiermit wird vermieden, dass z. B. der Einbau eines Ladengeschäfts die Notwendigkeit der barrierefreien Erreichbarkeit einer wohngenutzten Etage verhindern könnte. Der jetzt gefundene Kompromiss hat zur Folge, dass grundsätzlich alle Gebäude mit Wohnnutzungsanteil (mindestens vier Wohnungen) entsprechend der Forderung des § 51 Abs. 1 auszugestalten sind.

Satz 2 regelt die barrierefreie Zugänglichkeit von Räumen in diesen Wohnungen. Anders als § 45 Abs.2 a. F. bezieht sich Satz 2 entsprechend der MBO auf eine Auswahl von Räumen. Diese Räume stellen eine umfassende Wohnnutzung sicher. Die Eingangstüren zu diesen Wohnungen müssen entsprechend den Eingangstüren im Sinne von § 37 Abs. 3 eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

Da § 39 Abs. 4 zwar der Sache nach zu den Regelungen über Aufzüge gehört, indessen thematisch mit dem barrierefreien Bauen in Zusammenhang steht, weist **Satz 3** noch besonders darauf hin.

Absatz 2 Satz 1 stellt wie auch § 51 Abs. 1 a. F. auf die öffentliche Zugänglichkeit baulicher Anlagen ab, um zu gewährleisten, dass öffentlichen Zwecken dienende Anlagen von allen Menschen barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Soweit bauliche Anlagen insgesamt überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden, handelt es sich um Sonderbauten (vgl. § 2 Abs. 4 Nrn. 9 und 10), an die nach § 52 Abs. 1 Sätze 1, 3 Nr. 15 die jeweils

insoweit gebotenen weiterreichenden Anforderungen gestellt werden können. Darüber hinaus ist bei den Anforderungen an Arbeitsstätten die jeweilige Art der Behinderung (z. B. Sehbehinderung) ausschlaggebend; Arbeitsplätze müssen daher nach Bedarf individuell ausgestaltet werden.

Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung grundsätzlich von jedermann betreten und genutzt werden können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die angebotene Dienstleistung öffentlicher oder privater Natur ist oder ob sie unentgeltlich oder gegen Entgelt erbracht wird. Es handelt sich insbesondere um Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Sport- und Freizeitstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten, Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen. Die Aufzählung ist nur beispielhaft. Zu den Einrichtungen des Gesundheitswesens zählen u. a. auch Arztpraxen und Praxen der Physiotherapie.

Satz 2 und 3 übernehmen die Forderungen des § 51 Abs. 3 a. F. § 51 Abs. 3 a. F. wurde übernommen, weil diese Regelung statt baulicher Maßnahmen auch eine organisierte Hilfe durch entsprechend ausgebildete Personen ermöglicht. Dieses hat sich in der Praxis bereits bewährt.

Mit der Regelung wird die Möglichkeit eröffnet, dass anstelle zusätzlicher baulicher Rettungswege für Behinderte im Rollstuhl auch betriebliche Rettungsmaßnahmen vorgeschrieben werden können. Die von der üblichen Beurteilung abweichende spezielle Regelung sollte aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der verfügbaren Finanzmittel den besonderen Beurteilungsrahmen verbindlich machen. Hiermit wird es möglich, auf bauliche Maßnahmen verzichten zu können und statt dessen die Rettung von Behinderten im Rollstuhl im Gefahrenfall mittels fremder Hilfe zu organisieren. Eine Rettung mittels fremder Hilfe kommt allerdings dort nicht in Frage, wo Anlagen und Einrichtungen für eine überdurchschnittliche Nutzung für Behinderte errichtet werden sollen.

Anforderungen an betriebliche Maßnahmen sind weiterhin Bestandteil der Verordnung über die Evakuierung von Rollstuhlfahrern (EvakVO) vom 15. Juni 2000 (GVBl. S. 361). Weder die Regelungen des Absatzes 2 Satz 2 noch die EvakVO haben Entsprechungen in der MBO und in den anderen Landesbauordnungen.

Im Gefahrenfall ist, wenn die Funktionsfähigkeit des Selbstrettungssystems nicht zur Verfügung steht, grundsätzlich die Rettung von Behinderten im Rollstuhl mittels fremder Hilfe und durch Rettungsmaßnahmen zu organisieren. Die Betreiber müssen grundsätzlich in eigener Verantwortung Regelungen treffen. In einer immer älter werdenden Gesellschaft werden Hilfeleistungen nicht nur auf den Gefahrenfall beschränkt bleiben, da viele bestehende Anlagen und Einrichtungen nicht über behindertengerechte Rettungswege verfügen, die auch im Gefahrenfall eine Selbstrettung ermöglichen. Hilfsbedürftigen Personen muss grundsätzlich Hilfe geleistet werden; in Gefahrensituationen in ganz besonderem Maße.

Absatz 3 regelt die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen, die erfüllt sein müssen, um die barrierefreie Erreichbarkeit und zweckentsprechende Nutzung baulicher Anlagen nach Absatz 2 zu ermöglichen. Da Absatz 2 für Menschen mit Behinderungen unterschiedlicher Art Anwendung findet und fordert, dass diese die Anlagen barrierefrei erreichen und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend nutzen können, kann die Vorschrift nur bauordnungsrechtliche Anforderungen regeln; spezielle Anforderungen für Seh- oder Hörbehinderte sind unter Beachtung der Vorgaben der DIN 18024 nachzuweisen. Darüber hinaus können im Einzelfall (über § 52 Abs. 1 Sätze 1, 3 Nr. 15) bezogen auf die jeweilige Nutzungsart des Gebäudes weiterreichende Anforderungen gestellt werden. Das gilt auch für etwaige weitergehende Anforderungen an Rettungswege (vgl. § 52 Abs. 1 Sätze 1, 3 Nr. 9).

Die Festlegung der wichtigsten Mindestmaße soll verdeutlichen, dass unabhängig von den Regelungen der DIN 18024 und DIN 18025 diese Forderungen grundsätzlich beachtlich sind.

Absatz 4 nimmt die Regelungen des § 51 Abs. 2 a. F., die Anpassungserfordernisse enthielten, wenn bestehende bauliche Anlagen in ihrer Nutzung oder wesentlich baulich geändert werden, auf.

Nach **Absatz 5** sind Abweichungen gem. § 68 zu den in § 51 Abs. 1 bis 4 aufgeführten Anforderungen nur zugelassen, wenn besondere Geländeverhältnisse, fehlende gebäudebezogene Aufzugspflicht oder eine ungünstige Bebauung vorliegen. Darüber hinaus muss in jedem Abweichungsfall ein erforderlicher unverhältnismäßiger Mehraufwand vorliegen. Zur Beurteilung der Abweichungsvoraussetzungen müssen die finanziellen Auswirkungen Berücksichtigung finden. So wäre es z. B. als ein unverhältnismäßiger Mehraufwand anzusehen, wenn die zu treffenden Maßnahmen 20 vom Hundert der Gesamtkosten der Baumaßnahme übersteigen.

Zu § 52 Sonderbauten, Garagen

§ 52 regelt die möglichen Anforderungen an die in § 2 Abs. 4 abschließend aufgezählten Sonderbauten. Er entspricht in seinem wesentlichen Inhalt § 50 a. F. (Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung) wonach für solche Anlagen zur Gefahrenabwehr über die Regelanforderungen der Bauordnung hinaus weitere Anforderungen gestellt bzw. auch Erleichterungen gestattet werden konnten.

Die Nrn. 1 bis 14 des § 50 Abs. 2 a. F. sind z. T. genauer spezifiziert und hinsichtlich ihrer Größenordnung abgegrenzt im Katalog der Sonderbauten des § 2 Abs. 4 enthalten.

Absatz 1 Satz 1 und 2 entsprechen im Kern § 50 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a. F.

Satz 3 enthält den - nicht abschließenden - Katalog möglicher Gegenstände besonderer Anforderungen oder Erleichterungen und ist - gewissermaßen als „Checkliste“ - gegenüber den bisherigen sehr allgemein gehaltenen Formulierungen des § 50 Abs. 1 a. F. eine nützliche Aufzählung bauordnungsrechtlich und nutzungstechnisch beachtlicher Gesichtspunkte. So gehört u. a. zur Wasserversorgung nach **Nr. 13** auch die Versorgung mit Löschwasser. § 50 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist damit entbehrlich. Die **Nr. 17** führt hierbei auch Toiletten für Besucherinnen und Besucher auf. Im Fall der Herstellung von derartigen Toiletten sind auch die Belange von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Einen Richtwert für die erforderliche Anzahl behindertengerechter Toiletten enthält z. B. § 12 der Muster-Versammlungsstätten-Verordnung.

§ 50 Abs. 3 a. F., wonach in Sonderbauverordnungen gestellte Anforderungen für die betreffenden Regelungsgegenstände abschließend sind und keine darüber hinausgehenden Anforderungen für diese Regelungsgegenstände gestellt werden können, ist wegen seines rein deklaratorischen Charakters entfallen.

Absatz 2 verdeutlicht, dass Garagen, obwohl diese keine Sonderbauten sind, ebenfalls der Ermessensausübung nach Absatz 1 unterliegen.

Vierter Teil Die am Bau Beteiligten

Zu § 53 Grundpflichten

Den Regelungen über die am Bau Beteiligten wird mit **§ 53** eine Grundsatzklausel vorangestellt, die die Verantwortung dieses Personenkreises hervorhebt. Dies gewinnt vor dem Hintergrund der Ausdehnung des Genehmigungsverfahrens und des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens besondere Bedeutung.

Die am Bau Beteiligten müssen nunmehr in erhöhter Eigenverantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sorgen. Hierbei steht die Bauherrin oder der Bauherr als Initiatorin oder Initiator des gesamten Verfahrens an erster Stelle in der Rangfolge. Alle anderen Beteiligten sind im Rahmen ihrer Zuständigkeit verantwortlich. Die Architektin oder der Architekt ist für die Planung, die Unternehmerin oder der Unternehmer für die Ausführung und die Bauleiterin oder der Bauleiter für die Überwachung des Bauvorhabens verantwortlich. Im Zuge der Übertragung von mehr Verantwortung werden die am Bau Beteiligten auf die besondere Verpflichtung im Rahmen ihres Wirkungskreises durch diese Vorschrift nunmehr deutlich hingewiesen.

Zu § 54

Bauherrin oder Bauherr

Absatz 1 fasst die Regelungen des § 52 Abs. 1, 3 und 4 a. F. (Bauherr) zusammen.

In **Satz 1** wird definiert, wer die am Bau Beteiligten sind. Hierzu gehören die Prüferingenieure nicht, da sie nicht in die Sphäre der Bauherrin oder des Bauherrn, sondern für die Bauaufsichtsbehörde tätig werden. Klargestellt wird ferner, dass die Bauherrin oder der Bauherr die Aufgaben der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn sie oder er selbst dazu geeignet ist.

Satz 3 wurde neu aufgenommen und enthält die Verpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn bei einem Wechsel der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, die Bauaufsichtsbehörde darüber schriftlich zu informieren. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bauaufsicht weiß, wer entsprechend dem Verfahrensgang oder Baufortschritt der jeweilig zuständige Ansprechpartner ist.

Absatz 2 Satz 1 ist gegenüber der alten BauO Bln neu gefasst worden. Da die Bauherrinnen oder Bauherrn heute überwiegend nicht mehr als Einzelpersonen, sondern als Personengemeinschaft auftreten, ist es verwaltungsökonomisch erforderlich, dass gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ein Vertreter bestellt wird. Sie oder er hat die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen der Bauherrin oder des Bauherrn zu erfüllen. Für die Behörde liegt der Vorteil darin, dass sie sich im Rahmen des Verfahrens nur mit einer Ansprechpartnerin oder einem Ansprechpartner auseinander zu setzen hat. Es erspart für alle Beteiligten Zeit und Mühe und beschleunigt auch das Verfahren.

Satz 1 und 2 a. F. sind entbehrlich und wurden gestrichen. Da sich die mangelnde Eignung am Bau Beteiligter in der Regel in Rechtsverstößen niederschlägt, die schon für sich genommen eine Baueinstellung ermöglichen, wird dadurch auch mittelbar die Neubestellung einer oder eines geeigneten Beteiligten erzwungen. Im Übrigen genügen die allgemeinen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse (§ 78) aus.

Absatz 2 Satz 2 ist neu eingefügt worden und stellt klar, dass Satz 1 die Regelung in § 18 VwVfG nicht insgesamt ersetzt, sondern im wesentlichen nur den Schwellenwert (mehr als 50 Beteiligte) senkt.

Zu § 55

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser

Absatz 1 Sätze 1 und 2 entsprechen § 52a Sätze 1 und 2 a. F.

Satz 3 wurde gegenüber der a. F. modifiziert. Es entfällt nunmehr die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden. Denn Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser im Sinne der Vorschrift ist nicht nur, wer die Bauvorlagen fertigt und/oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dafür verantwortlich zeichnet sondern auch, wer die in der Vorschrift angesprochenen weiteren, für die Bauausführung erforderlichen Unterlagen erstellt bzw. bei der

Bestellung von Fachplanerinnen und Fachplanern nach Absatz 2 die Koordinierungsverantwortung trägt. An einem Bauvorhaben können also – nacheinander – mehrere Entwurfsverfasser mitwirken. Ferner entfällt die Verpflichtung, dass die Unterlagen „dem genehmigten Entwurf“ entsprechen müssen, insbesondere um in die Pflichten der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers auch diejenigen Fälle einzubeziehen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, wie bei der Genehmigungsfreistellung (§ 63).

Absatz 2 entspricht im wesentlichen dem § 52a Abs. 2 a. F. In **Satz 1** wird der - missverständliche - Begriff Sachverständige oder Sachverständiger durch den treffenderen der Fachplanerin oder des Fachplaners ersetzt. Als Sachverständige oder Sachverständiger im Sinne des Gesetzes wird nur verstanden, wer eine (Fach-)Planung eines anderen beurteilt (Vier-Augen-Prinzip), nicht aber, wer - unter Einsatz eigenen Sachverständs - fachkundig plant. **Satz 2** begründet ergänzend zu § 52a Abs. 2 Satz 2 a. F. die Verpflichtung der Fachplanerin oder des Fachplaners, die von ihr oder ihm gefertigten Unterlagen zu unterzeichnen und damit nach außen hin die Verantwortung zu übernehmen. Die in **Satz 3** enthaltene Regelung entspricht § 52a Abs. 2 Satz 3 a. F.

Zu § 56

Unternehmerin oder Unternehmer

Absatz 1 Sätze 1 und 2 sind gegenüber § 52b a. F. (Unternehmer) bis auf redaktionelle Änderungen unverändert geblieben.

§ 52 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist entbehrlich, weil es für die ordnungsgemäßen Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Unternehmerpflichten allein die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen ankommt. Im übrigen geht es um das bauordnungsrechtlich irrelevante Binnenverhältnis der Unternehmerinnen oder Unternehmer zu den ihnen gegenüber jeweils Weisungsbefugten.

Absatz 2 ist gegenüber der § 52b Abs. 2 a. F. bis auf redaktionelle Änderungen unverändert geblieben.

§ 52b Abs. 3 a. F. entfällt: Die Verantwortung der Hauptunternehmerin oder des Hauptunternehmers umfasst auch die Einschaltung geeigneter Subunternehmerinnen oder Subunternehmer. Sind diese ungeeignet ist die (Haupt-)Unternehmerin oder der (Haupt-)Unternehmer bauordnungsrechtlich als Störerin oder Störer verantwortlich. Weitere Unternehmerinnen oder Unternehmer die die Bauherrin oder der Bauherr für einzelne Gewerke beauftragt, sind unmittelbar nach Absatz 1 verantwortlich. Es bedarf daher keiner gesetzlichen geregelten Koordinierungsfunktion. Gegenüber Subunternehmerinnen oder Subunternehmern geht die Verantwortung über die Koordinierung deutlich hinaus; gegenüber sonstigen Unternehmerinnen oder Unternehmern besteht sie zu Lasten der Bauherrin oder des Bauherren bzw. der Bauleiterin oder des Bauleiters.

Zu § 57

Bauleiterin oder Bauleiter

Absatz 1 knüpft an § 53 Satz 1 a. F. (Bauleiter) an und ergänzt ihn um die Verpflichtung der Bauleiterin oder des Bauleiters, die erforderlichen Weisungen zu erteilen. Die Ergänzung dient der Klarstellung und entspricht der MBO.

Absatz 1 **Satz 2** entspricht § 53 Satz 1 a. F.

Absatz 1 **Satz 3** wurde gegenüber der a. F. neu eingefügt und dient der Klarstellung.

Die Bauleitungsfunktion kann die Verantwortung der Unternehmerin oder des Unternehmers (§ 56) nicht ersetzen.

Absatz 2 wird neu eingefügt und entspricht der MBO.

Satz 1 regelt die Anforderungen an die Bauleiterin oder den Bauleiter in Bezug auf ihre oder seine Aufgaben.

Die **Sätze 2 und 3** regeln das Erfordernis der Hinzuziehung von Fachbauleiterinnen oder Fachbauleitern für die Fälle, in denen die Bauleiterin oder der Bauleiter auf Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde verfügt.

Satz 4 überträgt der Bauleiterin oder dem Bauleiter die Koordinierung der Fachbauleiterinnen oder der Fachbauleiter.

Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Zum Fünften Teil:

§§ 58 bis 82

Der bisherige Teil V a. F. (Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren) erhält als neue Überschrift „Bauaufsichtsbehörden, Verfahren“, da er - mit der Genehmigungsfreistellung (§ 63) - auch ein Verfahren enthält, das nicht in den Erlass eines Verwaltungsakts gem. § 9 VwVfG mündet und deshalb kein Verwaltungsverfahren darstellt. Ferner wird der Fünfte Teil der besseren Übersicht halber in Abschnitte gegliedert, nämlich in den Ersten Abschnitt (Bauaufsichtsbehörden - §§ 58 und 59), den Zweiten Abschnitt (Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit - §§ 60 bis 63), den Dritten Abschnitt (Genehmigungsverfahren - §§ 64 bis 76), den Vierten Abschnitt (Bauaufsichtliche Maßnahmen - §§ 77 bis 79), den Fünften Abschnitt (Bauüberwachung - §§ 80 und 81) und den Sechsten Abschnitt (Baulasten - § 82).

Erster Abschnitt Bauaufsichtsbehörden

Zu § 58

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber § 54 a. F. (Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden) sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt. Entsprechend regelt **§ 58** jetzt nicht mehr allein die „Befugnisse“ der Bauaufsichtsbehörden, sondern auch ihre „Aufgaben“.

Absatz 1 Satz 1 nennt ergänzend zu Nr. 1 und 15 ZustKat Ord die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden (vergl. auch § 1 Abs. 2 ASOG).

Die Einschränkung „... soweit nicht andere Behörden zuständig sind“ ist eine Kollisionsregel für Fälle des positiven Zuständigkeitskonflikts, die bisher in der (insbesondere auch obergerichtlichen) Rechtsprechung sehr unterschiedlich gelöst worden sind. Die Aufgabenzuweisung an die Bauaufsichtsbehörden wird damit grundsätzlich - entsprechend dem der Regelung für den Vorrang anderer Gestattungsverfahren in § 61 Satz 2 zugrunde liegenden Gedanken - subsidiär ausgestaltet; eine bauaufsichtliche Aufgabe besteht nicht, wenn die Überwachung der Einhaltung bestimmter öffentlich-rechtlicher Anforderung anderen (Fach-)Behörden zugewiesen ist. Damit wird insbesondere auch der Möglichkeit von Doppelzuständigkeiten und daraus resultierenden widersprüchlichen Regelungen im Einzelfall vorgebeugt.

Satz 2 enthält eine generelle Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen zu treffen; spezielle Ermächtigungen sehen u. a. § 78 (Einstellung von Arbeiten) und § 79 (Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung) vor.

Eine Regelung bezüglich der Geltung von Genehmigungen für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn enthielt bereits § 62 Abs. 4 a. F.; **Absatz 2** verallgemeinert nun den

auch in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannten Grundsatz der aus der Grundstücksbezogenheit folgenden „Dinglichkeit“ bauaufsichtlicher Entscheidungen, die bewirkt, dass sie für die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger gelten.

Absatz 3 entspricht § 54 a. F.

Zu § 59

Verarbeitung personenbezogener Daten

Die Bauordnung für Berlin sah in ihrer bisherigen Fassung keine Vorschriften für die Verarbeitung personenbezogener Daten von Bauherrinnen oder Bauherren, Unternehmerinnen oder Unternehmern, Bauleiterinnen oder Bauleitern und sonstigen am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Personen vor. Dies betraf sowohl die Erhebung personenbezogener Daten bei der Stellung von Bauanträgen als auch die weitere Verarbeitung dieser Daten bis hin zur Nutzung der Bauarchive z. B. für Zwecke des Denkmalschutzes. Die bestehenden Regelungen zum Datenschutz, das Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz, das Archivgesetz, das Verwaltungsverfahrensgesetz sowie das Umweltinformationsgesetz sind nur teilweise anwendbar, was in der Praxis oft zu Unsicherheiten geführt hat. Die neue Regelung entspricht den spezifischen Anforderungen des Baurechts, z. B. des besonders langen Zugriffs auf Bauakten aus Gründen des Bestandsschutzes für einmal genehmigte Bauvorhaben, und schafft damit eine klare Grundlage für die Verarbeitung der Daten.

Absatz 1 ermächtigt die Bauaufsichtsbehörden, für ihre spezifischen Aufgaben Daten zu erheben.

Absatz 2 regelt, bei wem Daten erhoben werden dürfen.

Absatz 3 betrifft die Übermittlung der erhobenen Daten, z. B. im Rahmen der in der Regel durchzuführenden Beteiligung anderer Behörden, wie Planungsämter, Umweltämter oder die Denkmalschutzbehörden oder der Nachbarbeteiligung. Zur regelmäßigen Datenübermittlung ist eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen, vgl. Absatz 4 Satz 3 hat lediglich klarstellende Funktion.

Absatz 4 stellt eine Ermächtigungsgrundlage dar, um bei Bedarf weitere Details etwa für besondere Verfahren zu regeln. Im Übrigen werden regelmäßige Datenübermittlungen entsprechend den Regelungen einer noch zu erlassenden Verordnung erlaubt.

Absatz 5 hat nur klarstellende Funktion.

Zweiter Abschnitt

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Zu § 60

Grundsatz

Die Änderungen und Streichungen gegenüber § 55 a. F. (Genehmigungsbedürftige Vorhaben) sind im Hinblick auf die Treue zu MBO erfolgt.

Nach **Absatz 1** ist der Abbruch bzw. die Beseitigung von Anlagen nicht mehr genehmigungsbedürftig. Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Beseitigung von Anlagen ist nicht erforderlich, da an das Ob der Beseitigung baurechtliche Anforderungen, die in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren präventiv zu prüfen wären, nicht gestellt werden; im Geltungsbereich von Veränderungssperren (vgl. § 14 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB), in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (vgl. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und im Geltungsbereich von Erhaltungsverordnungen (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bestehen eigenständige Genehmigungserfordernisse, sodass die gemeindliche Planungshoheit durch das Entfallen der Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Im Einzelfall in Betracht kommende andere öffentlich-rechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung von Anlagen - namentlich solche des Denkmalschutzes - können im denkmal-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abgearbeitet werden.

Sicherheitsrechtlich relevant ist demgegenüber lediglich der Vorgang, das Wie der Beseitigung der Anlagen; diesem Vorgang zuzuordnen sind auch die ggf. im Hinblick auf die Stand-sicherheit von Nachbargebäuden (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2) zu treffenden Vorkehrungen. Insoweit erscheint es ausreichend, aber auch notwendig, der Bauherrin bzw. dem Bauherrn für die in § 62 Abs. 3 Sätze 3 bis 5 benannten Fälle die Erstellung entsprechender bau-technischer Nachweise und ggf. deren bauaufsichtliche Prüfung aufzugeben. Die Verpflichtung zur ggf. erforderlichen Bestellung von fachkundigen Unternehmern ergibt sich bereits aus § 54 Abs. 1 Satz 1. Das für die nicht verfahrensfreien Fälle der Beseitigung in § 62 Abs. 3 Satz 2 geregelte Anzeigeverfahren ermöglicht eine flexible Handhabung der bauaufsichtlichen Überwachung. Regelungen über den Inhalt der Anzeige einschließlich etwa erforderlicher Bauvorlagen sind in der Bauvorlagenverordnung zu treffen. Bei Abbrucharbeiten allerdings nicht seltene Unfälle stellen zudem kein bauaufsichtlich zu bewältigendes Problem dar, sondern sind - als Fragen der Arbeitssicherheit - Gegenstand der Gewerbeaufsicht und der Tätigkeit der Berufsgenossenschaften.

Absatz 2 stellt den - an sich selbstverständlichen - Umstand klar, dass Genehmigungsfreiheit und Beschränkung bauaufsichtlicher Prüfungen von der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils einschlägigen materiell-rechtlichen Anforderungen nicht entbinden und die bauauf-sichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt lassen.

Absatz 3 entspricht § 55 Abs. 3 a. F. Danach kann im Einzelfall von der Erteilung einer Bau-genehmigung bei geringfügigen genehmigungsbedürftigen Vorhaben abgesehen werden. Die Ermächtigung zum Genehmigungsverzicht ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde trotz der Ausweitung des Katalogs der verfahrensfreien Bauvorhaben in § 62 einen flexiblen Umgang mit Grenzfällen, die nach ihrer Art und ihrem Umfang keiner Baugenehmigung bedürfen.

Zu § 61

Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Die Regelung enthält Vorschriften zur Auflösung der Konkurrenz paralleler Anlagengenehmigungsverfahren. Sie ersetzt z. T. § 68 a. F. (Öffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Abfallent-sorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Wasserbauten, Sprengstofflager) der in erster Linie dazu diente, für öffentliche Anlagen, die spezialgesetzlichen Anforderungen unterliegen, Doppelverfahren zu vermeiden.

Für die genannten Vorhaben werden die Baugenehmigung (§§ 64 ff), die Entscheidung über Abweichungen (§ 68), die Genehmigungsfreistellung (§ 63), die Zustimmung (§ 76) und die Bauüberwachung (§§ 80 ff) immer dann, wenn der fachliche Schwerpunkt des Vorhabens im nicht-baurechtlichen (Fach-)Recht liegt mit der Folge, dass die baurechtlichen Verfahren im fachrechtlichen Anlagenzulassungsverfahren mit eingeschlossen sind. Im Kern entspricht die Formulierung jedoch der bisherigen Regelung.

Absatz 1 benennt die Anlagen, bei denen die Konzentrationswirkung des (Fach-) Rechts nicht abschließend geregelt ist und das Baurecht sich aufdrängt.

Nummer 1 a. F. entfällt, weil es keine landeseigenen Verkehrsunternehmen mehr gibt.

Nummer 1 weist wasserrechtlich relevante Vorhaben, die einer Bewilligung oder Erlaubnis (§ 7 und 8 Wasserhaushaltsgesetz) oder einer Anlagengenehmigung (§§ 62 f Berliner Was-sergesetz) bedürfen, dem wasserrechtlichen Verfahrensregime zu. Ausgenommen sind - wegen des bau(ordnungs)rechtlichen Schwerpunkts - Gebäude, die Sonderbauten (vgl. § 2 Abs. 4) sind.

Eine inhaltlich gleiche Regelung enthielt § 68 Nr. 2 a. F., wobei hier Gebäude mit mehr als 20 m² Grundfläche oder mehr als 4 m Höhe ausgenommen waren.

Nummer 2 verfährt entsprechend für die dort genannten Vorhaben für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern. Auch hier sind Sonderbauten (vgl. § 2 Abs. 4), von dem Vorrang anderer Gestattungsverfahren ausgenommen.

Eine ähnliche Regelung enthielt § 68 Nr. 3 a. F., wobei hier Gebäude mit mehr als 20 m² Grundfläche oder mehr als 4 m Höhe ausgenommen waren. Die bisher hier aufgeführten Anlagen für das Fernmeldewesen sind neu in § 62 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b (Anlagen der Telekommunikation) genannt.

Nummer 3 liegen denjenigen zu Nummer 1 entsprechende Erwägungen zu Grunde.

Dasselbe gilt für **Nummer 4**.

Die in Nummer 4 a. F. enthaltene Regelung für Sprengstofflager kann entfallen, weil Anlagen zum Umgang mit Stoffen im Sinne des Sprengstoffgesetzes (SprengG) nach Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, bzw. die Lagergenehmigung nach § 17 SprengG andere behördliche Entscheidungen einschließt.

Absatz 2 stellt klar, dass in den Fällen des Satzes 1 sowie bei (Fach-)Anlagenzulassungsverfahren mit Konzentrationswirkung gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (z. B. § 13 BImSchG) die bauaufsichtlichen Verfahren mit eingeschlossen werden. Das kann in Form von Stellungnahmeersuchen an die Bauaufsichtsbehörden geschehen, sowohl in der Phase der Genehmigung als auch beim rechtswidrigen Errichten oder Betreiben in der Phase der Anordnungsverfahren.

Zu § 62

Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

§ 62 regelt die Verfahrensfreiheit von Bauvorhaben, die bisher in § 56 a. F. (Genehmigungsfreie Vorhaben) enthalten war.

§ 56 a. F. ist letztmalig im Rahmen des Siebenten Änderungsgesetzes zur BauO Bln im Jahr 1995 mit dem Ziel einer Verfahrenserleichterung und beschleunigten Realisierung der betreffenden Vorhaben umfassend erweitert und in enger Anlehnung an die damalige Fassung der MBO neu gefasst worden. Mit der aktuellen Fassung der MBO vom November 2002 wurde der Katalog der jetzt als „verfahrensfrei“ bezeichneten Vorhaben erneut weiter ausgeweitet, so dass erheblich mehr und umfangreichere Vorhaben nunmehr ohne ein Baugenehmigungsverfahren errichtet werden können. Dieser Entwicklung auf Musterebene folgt auch Berlin mit der Neufassung des § 62 (§ 56 a. F.) durch weitgehende Übernahme der Regelungen der MBO.

Der Begriff der Verfahrensfreiheit - anstelle der Genehmigungsfreiheit - wird gewählt, um die unter § 62 fallenden Bauvorhaben von den der Genehmigungsfreistellung nach § 63 unterliegenden und damit ebenfalls genehmigungsfreien Bauvorhaben zu unterscheiden.

Die Vorschrift regelt nur die Verfahrensfreiheit bestimmter selbstständiger Bauvorhaben; der Grundsatz, dass ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Vorhaben nicht in genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bestandteile aufgespalten betrachtet werden darf, bleibt unberührt. Ferner wird in Absatz 3 - anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsfreiheit - für die Beseitigung bestimmter Anlagen ein Anzeigeverfahren eingeführt.

Die Verfahrensfreiheit nach **Absatz 1** erfasst alle die Anlage betreffenden Vorgänge, die nicht nachfolgend in den Absätzen 2 bis 4 gesondert angesprochen sind, also die Errichtung und die Änderung. Bei der Bemessung des Umfangs der verfahrensfreien Anlagen waren die

Vorgaben des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts zu berücksichtigen. § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB fordert bereits jetzt von den Ländern, die Information der Gemeinden über Bauvorhaben im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB) sicherzustellen. Die zur Vorbereitung der BauGB-Novelle 2004 eingesetzte unabhängige Expertenkommission hat dem Bundesgesetzgeber in ihrem Abschlussbericht vom August 2002 (Rdnr. 180 ff) empfohlen, diese Verpflichtung auf die übrigen planungsrechtlichen Bereiche - den nicht beplanten Innen- (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) - auszuweiten. Ohne Modifikationen verfahrensfrei können daher nur Anlagen bleiben, die nicht im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich relevant sind, wobei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 7.5.2001 - 6 C 18.00 -, NVwZ 2001, 1046) nicht einmal daraus, dass Anlagen bereits vor dem Einsetzen der Bauordnungsreformen 1990 baugenehmigungsfrei waren auf ihre fehlende planungsrechtliche Relevanz geschlossen werden kann.

Nummer 1 regelt die Verfahrensfreiheit bestimmter Gebäude. Die Regelungen entsprechen abgesehen von Buchstabe a dem § 61 Abs. 1 Nr. 1 MBO.

Buchstabe a, 1. Halbsatz erfasst eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m². Auf die bisher noch enthaltene Ausnahme zu Lasten von Gebäuden, die Verkaufs- und Ausstellungszwecken dienen, wird - weil insoweit weder eine besondere bauordnungs- noch bauplanungsrechtliche Relevanz anzunehmen ist - verzichtet. Abweichend von der bisherigen Fassung wird eine Genehmigungsfreiheit für Gebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB generell ausgeschlossen, da bei (nicht privilegierten) Gebäuden im Außenbereich stets von bauplanungsrechtlicher Relevanz auszugehen ist.

Buchstabe a, **2. Halbsatz** übernimmt die in § 56 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f a. F. bisher enthaltenen untergeordneten Gebäude auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Wartehallen unterfallen jetzt dem Buchstaben e und sind nicht mehr nur auf öffentlichen Verkehrsflächen verfahrensfrei gestellt.

Buchstabe b stellt - neu - (Einzel-)Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit bestimmten Abmessungen - wiederum außer im Außenbereich - verfahrensfrei. Da (materiellrechtlich) zulässige Garagen nach näherer Maßgabe des § 12 BauNVO in den Baugebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind, wird mit der Festsetzung eines Baugebiets mit der Errichtung in diesem zulässiger Bauvorhaben zugleich die Errichtung der dafür erforderlichen Garagen gleichsam in Kauf genommen. Jedenfalls bei kleinen und gleichsam „verkehrsüblichen“ Garagen bis zu der hier genannten Größe bedarf es einer (besonderen) Sicherung der Anwendung des Bauplanungsrechts und einer „Anstoßwirkung“ für die Stadtplanungsbehörde nicht.

Buchstabe c hält sich mit einer Brutto-Grundfläche von 100 m² und einer Wandhöhe von 5 m im Rahmen dessen, was (auch) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich an Gebäuden zu den in der Vorschrift genannten Nutzungszwecken verkehrsüblich und ohne Berührung der gemeindlichen Planungshoheit erwartet werden kann. Das gilt auch für die geringfügig erweiterte Nutzungsmöglichkeit zur Unterbringung von Sachen (z. B. landwirtschaftlichen Maschinen für die Ernte). Dass die Gebäude keine Feuerungsanlagen haben dürfen, hat - vor dem Hintergrund der verfahrensrechtlich privilegierten Nutzungszwecke - eher klarstellende Bedeutung.

Buchstabe d fasst die genehmigungsfreie Gewächshäuser betreffenden Buchstaben c und d a. F. zusammen und passt sie Buchstabe c an.

Buchstabe e und f stellen bestimmte Fahrgastunterstände sowie Schutzhütten verfahrensfrei. Sie wurden im Hinblick auf die Treue zur MBO aufgenommen.

Buchstabe g ist neu und stellt Terrassenüberdachungen in Anlehnung an die Flächengröße des Buchstaben b und - um die untergeordnete Bedeutung sicherzustellen - mit einer Tiefenbegrenzung auf 3 m verfahrensfrei.

Buchstabe h stellt Gartenlauben in Kleingartenanlagen i. S. des § 1 des Bundeskleingartengesetzes verfahrensfrei. Eine sinngemäße Regelung enthält § 3 der Verordnung über Lauben (Laubenverordnung) vom 18. Juni 1987, wonach die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Lauben keiner Baugenehmigung bedürfen, die materiellen Vorschriften der Bauordnung für Berlin hierdurch jedoch unberührt bleiben. Eine Regelung bezüglich der Lauben in der Bauordnung selbst ist leichter auffindbar und damit anwenderfreundlicher als eine in einer speziellen Verordnung; § 3 Laubenverordnung kann infolgedessen aufgehoben werden.

Buchstabe i fasst für Wochenendhäuser den Buchstaben e a. F. neu, indem auf eine Größenbeschränkung und die nach der bisherigen Regelung erforderliche Lage in (durch Bebauungsplan) festgesetzten Wochenendhausgebieten verzichtet wird. Es ist nunmehr lediglich die Lage auf Wochenendplätzen Voraussetzung, denn die Verfahrensfreiheit soll unabhängig von einer planungsrechtlichen Gebietsausweisung bereits bei einer faktischen Nutzung der Fläche als Wochenendplatz greifen. Wochenendplätze sind bauliche Anlagen und Sonderbauten, vergl. § 2 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 Nr. 13, und unterliegen damit der Baugenehmigungspflicht.

Nummer 2 stellt - neu - grundsätzlich alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (im Sinne des Sechsten Abschnitts des Dritten Teils, §§ 39 bis 47) verfahrensfrei. Damit ist die bisher in § 56 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 a. F. enthaltene differenzierte Regelung für Feuerungsanlagen und andere Energieerzeugungsanlagen einerseits und Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung und Abwasserbeseitigung andererseits entbehrlich. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nummer 2 a. F. sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Maßgeblich dafür ist, dass die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, soweit sie sicherheitsrelevant sind, bei der (Erst-)Errichtung von Gebäuden - soweit Bauordnungsrecht geprüft wird - Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind oder (etwa im Rahmen des Brandschutzkonzepts) durch entfallende bauaufsichtliche Prüfungen ersetzende kompensatorische Vorkehrungen erfasst werden. Entsprechendes gilt für Änderungen, die konzeptionell in den Gebäudebestand eingreifen, jedenfalls dann, wenn dadurch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird, sodass eine Entscheidung nach § 68 Abs. 2 Satz 2 erforderlich wird.

Ferner unterliegen sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen nach näherer Maßgabe der Muster-Verordnung über Prüfungen von technischen Anlagen und Einrichtungen nach Bauordnungsrecht (Muster-Prüfverordnung - MPrüfVO) der Verpflichtung zu wiederkehrenden Prüfungen, namentlich auch bei wesentlichen Änderungen. Bei Feuerstätten werden die sicherheitsrechtlich relevanten Aspekte durch § 81 Abs. 4 abgedeckt. Andere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind nur unter anderen als baurechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam, etwa die bisher in Nr. 3 Buchst. c a. F. genannten Abwasserbehandlungsanlagen unter wasserrechtlichen. Von der Verfahrensfreiheit auszunehmen sind danach nur noch unter anderen Aspekten bauaufsichtlich relevante Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, nämlich

Buchstabe a: freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m (zur Höhe vgl. § 67 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c) wegen ihrer (möglichen) statisch-konstruktiven Schwierigkeit,

Buchstabe b: Solaranlagen, soweit sie auf Grund ihrer Größe insbesondere abstandsflächenrechtliche, aber auch gestalterische Probleme aufwerfen können.

Nummer 3 regelt die Verfahrensfreiheit für Anlagen der Ver- und Entsorgung und zwar derjenigen, die nicht zur technischen Gebäudeausrüstung gehören. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nr. 3 a. F. sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Buchstabe a stellt Brunnen verfahrensfrei.

Buchstabe b stellt Ver- und Entsorgungsanlagen der Telekommunikation, der öffentlichen Elektrizität sowie für Gas, Öl oder Wärme mit Blick auf die bauplanungsrechtliche Relevanzschwelle bis zu einer Höhe von 5 m und einer Brutto-Grundfläche von 10 m² verfahrensfrei.

Eine diesbezügliche Regelung war in § 68 Nr. 3 a. F. (Öffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Abfallentsorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Wasserbauten, Sprengstofflager) enthalten. Die Aufnahme dieser Regelung in den § 62 ist systematisch folgerichtig.

Mit dem Begriff „Telekommunikation“ wird der zwischenzeitlich auf diesem Gebiet erfolgten Privatisierung Rechnung getragen.

Nummer 4 regelt wie § 56 Abs. 1 Nr. 4 a. F. die Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnlichen Anlagen. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nr. 4 a. F. sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Blitzschutzanlagen, bisher in Nummer 4 Buchstabe g a. F. genannt, entfallen, da sie nach der neuen Systematik als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung jetzt Nummer 2 Buchstabe c unterliegen.

Buchstabe a: Bisher sind nach Nummer 4 Buchstabe b a. F. Antennenanlagen bis 10 m Höhe und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis 1,20 m genehmigungsfrei. Diese Regelung wird jetzt erweitert und - insoweit klarstellend - auf zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage ausgedehnt. Die Höhenbegrenzung ist statisch-konstruktiv motiviert (vgl. § 67 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c), sodass es bei Errichtung von Antennenmasten auf (bestehenden) baulichen Anlagen auf die Höhe des Mastes, nicht auf die Gesamthöhe der baulichen Anlage insgesamt ankommt. Die Regelung ist auch unter dem Blickwinkel der gemeindlichen Planungshoheit vertretbar, da den Masten - für sich genommen - kein nennenswertes städtebauliches Gewicht zukommt und die Verfahrensfreiheit bei Widerspruch des Bauvorhabens zu bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht von der Erforderlichkeit einer isolierten Ausnahme oder Befreiung (namentlich hinsichtlich der Art der Nutzung) nach § 68 Abs. 2 Satz 2 befreit. Der Verweis auf Nummer 3 Buchstabe b stellt klar, dass die Verfahrensfreiheit nach Buchstabe a auch eingreift, wenn es sich um Anlagen handelt, die der Telekommunikation dienen.

(Diese Änderungen sind bereits im Rahmen des Zweiten Gesetzes zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung (Senatsvorlage Nr. 1959/04) vorgesehen.)

Buchstabe b entspricht in der Sache im Wesentlichen den Buchstabe a, d und f der Nummer 4 a. F.

Buchstabe c wurde im Hinblick auf die Treue zur MBO aufgenommen.

Buchstabe d entspricht Buchstabe e der Nummer 4 a. F.

Buchstabe e stellt - neu - Flutlichtmasten bis zu einer Höhe von 10 m (zur Höhenbegrenzung vgl. § 67 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c) frei, die - da sie mindestens in aller Regel bestehenden Sportanlagen o. ä. zugeordnet sind - für sich genommen keine (zusätzlichen) baurechtlichen Probleme aufwerfen und auch die gemeindliche Planungshoheit nicht tangieren.

Nummer 5 regelt wie § 56 Abs. 1 Nr. 5 a. F. die Verfahrensfreiheit für Behälter, zu denen ihrem Zweck nach auch Wasserbecken gehören. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nummer 5 a. F. sind darin begründet, sie auf die bauordnungsrechtlich relevanten Fälle zu beschränken und die übrigen denjenigen Rechtsbereichen zu überlassen, die entsprechende Regelungen haben, wie z. B. das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Gerätesicherheitsgesetz oder die Betriebssicherheitsverordnung. Die Buchstaben a, b und d der Nummer 5 a. F. entfallen daher.

Buchstabe a stellt mit neuer Volumen- und Größenbegrenzung Behälter, sofern sie ortsfest sind, verkehrsfrei.

Buchstabe b entspricht Nummer 5 Buchstabe c a. F.; die Aufnahme von Schnitzelgruben erfolgte im Hinblick auf die Treue zur MBO.

Buchstabe c stellt - neu - die bauordnungsrechtlich nicht nennenswert relevanten Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen verkehrsfrei.

Buchstabe d entspricht Nummer 5 Buchstabe f a. F.

Nummer 6 regelt die Verkehrsfreiheit für Mauern und Einfriedungen, die bisher ebenfalls in Nr. 6 a. F. enthalten war. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nummer 6 a. F. sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt. Aus diesem Grund sind auch die bisher ebenfalls in Nummer 6 Buchstabe d a. F. enthaltenen privaten Verkehrsanlagen als gesonderte Nummer 7 aufgeführt.

Buchstabe a entspricht im Wesentlichen Nummer 6. Buchstabe a und c a. F.

Buchstabe b entspricht Nummer 6 Buchstabe d a. F.

Nummer 7 stellt - im Hinblick auf die Treue zur MBO nunmehr als gesonderte Nummer - die bisher in Nummer 6 Buchstabe d a. F. enthaltenen - baurechtlich in aller Regel nicht relevanten - privaten Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässe mit einer lichten Weite bis zu 5 m sowie Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m verkehrsfrei.

Nummer 8 stellt - im Hinblick auf die Treue zur MBO nunmehr als gesonderte Nummer - die bisher in Nummer 11 Buchstabe a a. F. enthaltenen Aufschüttungen und Abgrabungen verkehrsfrei, begrenzt aber - jeweils mit Blick auf die planungsrechtliche Relevanz - die Höhe bzw. Tiefe auf jeweils 2 m (bisher 3 m) und die Grundfläche für die planungsrechtlichen Gebiete außerhalb des Außenbereichs auf 30 m² (entsprechend Nummer 1 Buchstabe b und g).

Nummer 9 regelt die Verkehrsfreiheit für Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung. Diese Anlagen waren bisher in Nummer 7 a. F. enthalten. Um Anlagen zur Freizeitgestaltung handelt es sich auch bei Anlagen auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen, so dass diese in der neuen Überschrift nicht eigens erwähnt werden. Die Anpassungen gegenüber den bisherigen Regelungen sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Buchstabe a entspricht im Wesentlichen Nummer 5 Buchstabe f a. F. i. V. m. Nr. 7 Buchstabe f a. F.

Buchstabe b entspricht Nr. 7 Buchstabe e a. F.

Buchstabe c fasst Nummer 7 Buchstabe c und d a. F. zusammen und erweitert sie auf Reit- und Wanderwege, Trimm- und Lehrpfade.

Buchstabe d entspricht im Wesentlichen Nr. 7 Buchst. a a. F. und bindet die Verkehrsfreiheit ausdrücklich nicht an eine entsprechende planungsrechtliche Gebietsausweisung.

Buchstabe e entspricht Nummer 7 Buchstabe b a. F.

Nummer 10 regelt die Verkehrsfreiheit tragender und nichttragender Bauteile, die bisher in Nummer 10 a. F. enthalten war. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nummer 10 a. F. sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Buchstabe a erfasst alle statisch-konstruktiv nicht relevanten Bauteile und erweitert in seiner allgemeinen Formulierung Nummer 10 Buchstabe b a. F., wonach bisher nur nichttragende Wände in bestehenden Gebäuden genehmigungsfrei sind.

Buchstabe b stellt tragende und aussteifende Bauteile in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 verkehrsfrei und fasst damit Nummer 10 Buchstabe a a. F. neu, wonach bisher die geringfügige und die Standsicherheit nicht berührende Änderung solcher Bauteile innerhalb von Gebäuden genehmigungsfrei ist.

Buchstabe c erweitert die Regelung der Nummer 10 Buchstabe c a. F. für Fenster und Türen und deren Öffnungen auf bauliche Anlagen allgemein.

Buchstabe d erweitert Nummer 10 Buchstabe d a. F. um das nachträgliche Anbringen von Außenwandbekleidungen, wie Wärmedämmverbundsysteme, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

Nummer 11 regelt die Verfahrensfreiheit bestimmter Werbeanlagen. Eine entsprechende Regelung war bisher in Nummer 8 a. F. enthalten. Mit den neuen Regelungen werden Werbeanlagen in größerem Umfang als bisher verfahrensfrei gestellt. Ihre bauordnungsrechtliche Relevanz wird damit den aktuellen Bedürfnissen an präventiver bauaufsichtlicher Einflussnahme angepasst.

Buchstabe a entspricht inhaltlich Nummer 8 Buchstabe e a. F. Danach sind Werbeanlagen an Baugerüsten und Bauzäunen generell verfahrensfrei. Dies ist angesichts der nur vorübergehend vorhandenen Anbringungsorte angemessen. Für solche Werbeanlagen ist nach § 10 Abs. 3 Nr. 1 im übrigen keine Verunstaltung anzunehmen. Die materiellrechtliche Erleichterung ist angesichts der Verfahrensfreistellung folgerichtig.

Buchstabe b nimmt die Regelungen der Nummer 8 Buchstaben a, b und c a. F. z. T. auf, wobei auf die in den Buchstaben b und c a. F. genannten Bedingungen verzichtet wird. Die Größe der Ansichtsfläche verfahrensfreier Werbeanlagen beträgt jetzt 1m² - nach Buchstabe a a. F. betrug sie 0,6 m². An der Stätte der Leistung ist jetzt generell eine Ansichtsfläche bis zu 2,50 m² verfahrensfrei.

Buchstabe c fasst für Werbeanlagen für Veranstaltungen die bisherigen Regelungen des Buchstaben e a. F. konkreter: Die Werbung muss nach ihrem Zweck erkennbar nur vorübergehend sein und darf nicht länger als drei Monate angebracht werden. Die Regelung erfolgt in Anlehnung an die MBO, wobei allerdings die zeitliche Befristung in der MBO von zwei Monaten auf drei Monate ausgeweitet wird. Im Außenbereich sind diese Werbeanlagen wegen ihrer anzunehmenden städtebaulichen Relevanz nicht verfahrensfrei, sondern unterliegen dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Buchstabe d bestimmt - mustertreu - dass Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und sonstigen vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei sind. Es kann unterstellt werden, dass diese Werbeanlagen gleichsam als Zubehör dieser festgesetzten Baugebiete und der zusätzlich genannten Anlagen in aller Regel keine städtebauliche Relevanz besitzen.

Buchstabe e stellt im Interesse der Verwaltungsvereinfachung Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland generell verfahrensfrei. Der Träger der Straßenbaulast besitzt ohnehin ausreichende Einflussmöglichkeiten, Störungen zu verhindern. Eine bauaufsichtliche Prüfung ist somit entbehrlich.

Buchstabe f bestimmt, dass Warenautomaten verfahrensfrei sind. Dies entspricht der bisherigen Regelung der Nummer 8 Buchstabe f a.F. und auch der MBO.

Nummer 12 regelt die Verfahrensfreiheit vorübergehend aufgestellter oder benutzbarer Anlagen, die bisher in Nummer 9 a. F. enthalten war. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nummer 9 a. F. sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Die Buchstaben a, b, c und d a. F., die bestimmte Fliegende Bauten genehmigungsfrei stellen, sind jetzt - systematisch richtig und inhaltlich unverändert - in § 75 (Genehmigung Fliegender Bauten) enthalten.

Vorübergehend genutzte unbefestigte Lagerplätze, die bisher nach Nummer 9 Buchstabe h a. F. genehmigungsfrei waren, sind jetzt unter der neuen Nr. 12, Plätze, aufgeführt.

Buchstabe a entspricht Nummer 9 Buchstabe g a. F. und stellt Baustelleneinrichtungen und die zugehörigen Anlagen verfahrensfrei.

Buchstabe b erweitert die bisherige Genehmigungsfreiheit von Gerüsten der Regalausführung nach Nummer 9 Buchstabe f a. F. auf Gerüste allgemein.

Buchstabe c entspricht Nummer 9 Buchstabe e a. F.

Buchstabe d entspricht Nummer 9 Buchstabe i a. F.; auf das Erfordernis der nur vorübergehenden Aufstellung wird verzichtet, da dies bereits im Wesen des Behelfsbaus liegt.

Buchstabe e entspricht Nummer 9 Buchstabe k a. F., wobei die Verfahrensfreistellung der baulichen Anlagen auf Messe- und Ausstellungsgeländen jetzt nicht mehr auf eingeschossige bauliche Anlagen beschränkt ist.

Buchstabe f entspricht im Wesentlichen Nummer 9 Buchstabe j a. F. und stellt Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen für Straßenfeste u. ä. verfahrensfrei.

Nummer 13 regelt die Verfahrensfreiheit von Plätzen. Hiermit wird die erstmals in der MBO hierzu neu getroffene Regelung übernommen.

Buchstabe a stellt unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1, 201 BauGB dienen, verfahrensfrei. Das ist auch mit Blick auf den Schutz der gemeindlichen Planungshoheit vertretbar, weil es sich gewissermaßen um „Zubehör“ planungsrechtlich privilegierter landwirtschaftlicher Betriebe handelt.

Buchstabe b stellt nicht überdachte Stellplätze bis zu einer Fläche von 30 m² und deren Zufahrten verfahrensfrei. Die Größe der verfahrensfreien Fläche orientiert sich an Nummer 1 Buchstabe b.

Buchstabe c stellt - neu - (notwendige) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 verfahrensfrei. Insoweit gelten dieselben Erwägungen wie zu Nummer 1 Buchstabe b und Nummer 13 Buchstabe b.

Nummer 14 regelt die Verfahrensfreiheit sonstiger Anlagen, die bisher in Nummer 11 a. F. enthalten war. Die Änderungen gegenüber den Regelungen der Nummer 11 a. F. sind im Hinblick auf die Treue zur MBO erfolgt.

Buchstabe a a. F., der bisher selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bestimmter Größenordnung genehmigungsfrei stellte, ist jetzt mit konkretisierten Größenangaben als neue Nummer 8 aufgeführt.

Außerdem werden die bisherigen Regelungen gebündelt, indem die Buchstaben e, g, h, i und j in Buchstabe e zusammengefasst werden.

Buchstabe a stellt - entsprechend Nummer 11 Buchstabe d a. F. - Fahrradabstellanlagen verfahrensfrei. Im Übrigen beruht die Regelung auf denselben Erwägungen wie zu Nummer 13 Buchstabe b.

Buchstabe b stellt - neu - Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen verfahrensfrei. Diese sind für sich baurechtlich irrelevant (vgl. auch zu § 61 Satz 1 Nr. 4).

Buchstabe c erweitert die bisher in Nummer 11 Buchstabe f a. F. für Regallager bis zu 5 m Lagerhöhe getroffene Regelung bis zu einer Höhe von 7,50 m Oberkante Lagergut; erst oberhalb dieser Höhe werden diese Anlagen aus Gründen des Brandschutzes baurechtlich bedeutsam (vgl. auch § 2 Abs. 4 Nr. 16). Die Verfahrensfreiheit erstreckt sich nur auf nicht begehbbare Regale.

Buchstabe d entspricht im Wesentlichen Nummer 11 Buchstabe b a. F.

Buchstabe e fasst die Buchstaben e, g, h, i und j der Nummer 11 a. F. zusammen und erweitert den offenen Katalog unbedeutender Anlagen oder unbedeutender Teile von Anlagen zur Orientierung um weitere Beispiele.

Absatz 2 Nr. 1 entspricht in der Sache § 56 Abs. 2 Nr. 1 a. F. In der Formulierung wurde deutlicher als bisher (in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, vgl. etwa BayVGH, Urt. v. 18.05.1982 - 1.B 179/79 -, BayVBl. 1983, 656) herausgestellt, dass es für die Genehmigungsbedürftigkeit der Nutzungsänderung nicht darauf ankommt, ob tatsächlich andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu stellen sind, sondern darauf, ob dies möglich und deshalb eine Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Nummer 2 stellt - konsequent - ergänzend zu Absatz 1 die Nutzungsänderung verfahrensfreier Anlagen ihrerseits verfahrensfrei.

§ 56 Abs. 2 Nummern 2 und 3 a. F. sind entbehrlich, da die dort angesprochenen Fälle zumindest in aller Regel schon deshalb verfahrensfrei sind, weil sie keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen auslösen, die im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren zu prüfen wären.

Absatz 3 regelt die Verfahrensfreiheit der Beseitigung von Anlagen (Satz 1) und schafft für die Beseitigung nicht verfahrensfreier Anlagen anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit ein neues Anzeigeverfahren; vgl. insoweit bereits zu § 60 Abs. 1.

Satz 1 stellt die Beseitigung von Anlagen verfahrensfrei, deren Beseitigung zumindest in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und auch mit Blick auf das Nachbarschaftsverhältnis keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedarf. Dies sind zunächst alle nach Absatz 1 verfahrensfreien Anlagen (**Nummer 1**), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 (**Nummer 2**) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Satz 2 schreibt vor, dass die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizugeben sind, ist in der Bauvorlagenverordnung zu regeln. Die Anzeige bezweckt eine - bewusst verfahrensrechtlich nicht näher ausgestaltete - Information der Bauaufsichtsbehörde, auf die sie in der ihr jeweils nach Lage der Dinge angezeigt erscheinenden Weise reagieren kann; Rechtsgrundlage für etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen ist § 58 Abs. 2.

Die **Sätze 3 und 4** regeln - mit einem demjenigen in § 67 Abs. 3 Satz 1 vergleichbaren systematischen Ansatz - die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit in denjenigen Fällen, in denen das zu beseitigende an ein anderes oder an mehrere andere Gebäude angebaut ist. Hinsichtlich des Erfordernisses einer bauaufsichtlichen Prüfung der Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, ist § 67 Abs. 2 zu beachten.

Satz 3 Halbsatz 2 erstreckt dies auch auf Fälle, in denen die Standsicherheit anderer Gebäude bei der Beseitigung der von Halbsatz 1 erfassten Gebäude auf andere Weise als dadurch beeinträchtigt werden kann, dass sie an das zu beseitigende Gebäude angebaut sind, namentlich durch Veränderungen des Baugrunds; die Regelung ermöglicht auch der Bauaufsichtsbehörde, entsprechende Anforderungen zu stellen. **Satz 4** enthält eine Bagatellklausel, nach der - wegen des damit verbundenen geringen Risikopotenzials - die vorstehend beschriebenen Anforderungen nicht gelten, wenn das Gebäude, an das das zu beseitigende angebaut ist, verfahrensfrei ist.

Nach **Satz 5** sind die Vorschriften über die Baubeginnanzeige (§ 71 Abs. 7) entsprechend anzuwenden.

Die Regelungen über die Anzeige (Satz 2), die bautechnischen Nachweise (Sätze 3 bis 4) und die Baubeginnanzeige (Satz 5) sind bußgeldbewehrt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 Nummern 3, 4, 6 und 7).

Absatz 4 stellt klar, dass Instandhaltungsarbeiten verfahrensfrei sind.

Absatz 5 Satz 1 stellt klar, dass die verfahrensfreien Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen. Eine entsprechende Verpflichtung für alle Anlagen enthält bereits § 60 Abs. 2.; jedoch wird dies hier nochmals ausdrücklich erwähnt, um diejenigen Bauherrn, die lediglich ein verfahrensfreies Bauvorhaben oder die Beseitigung einer Anlage planen, an dieser Stelle umfassend über deren Pflichten zu informieren. § 56 Abs. 5 a. F. enthielt diese Forderung nur bezüglich der Einhaltung der materiellen Vorschriften der Bauordnung selbst. Dies war mitunter Anlass für Missverständnisse, denn selbstverständlich waren schon nach altem Recht auch alle anderen Rechtsvorschriften, die im konkreten Fall materielle Anforderungen an die betreffende bauliche Anlage oder andere Anlage und Einrichtung stellten, zu beachten. **Satz 2** stellt klar, dass die Bauaufsichtsbehörde, sofern ein verfahrensfreies Bauvorhaben oder die Beseitigung einer Anlage zu Rechtsverstößen führt, jederzeit die erforderlichen bauaufsichtlichen Maßnahmen, wie eine Anordnung zur Einstellung von Arbeiten (§ 78), zur Beseitigung von Anlagen oder zur Nutzungsuntersagung (§ 79) treffen kann.

Zu § 63 Genehmigungsfreistellung

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren war bisher in § 56a a. F. (Genehmigungsfreistellung) geregelt.

Der mit dem Achten Änderungsgesetz 1997 eingeschlagene Weg der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung wird, basierend auf den entsprechenden Regelungen der MBO, mit den neuen Regelungen zum Genehmigungsfreistellungsverfahren fortgesetzt. Bezüglich des Umfangs und der Größenordnung der genehmigungsfrei gestellten Vorhaben bietet die MBO den Ländern jetzt die Wahlmöglichkeit unter verschiedenen Modulen an, wobei Modul [A] das weitreichendste und Modul [F] das zurückhaltendste ist.

Das für Berlin zum Tragen kommende Modul [A] sieht vor, dass ein „herkömmliches“ Baugenehmigungsverfahren (siehe hierzu § 65 - Baugenehmigungsverfahren), jetzt nur noch für Sonderbauten durchzuführen ist. Alle anderen Vorhaben sind, wenn bestimmte bauplanungsrechtliche Bedingungen erfüllt sind, genehmigungsfrei gestellt bzw. unterliegen anderenfalls dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Im Zusammenhang mit dem System qualifizierter Prüferingenieure, die künftig in größerem Umfang Prüfungen durchführen werden, die bisher der Bauaufsichtsbehörde oblagen, ist dies vertretbar und trägt dem Wunsch nach Reduzierung behördlicher Prüfverfahren Rechnung.

Nach wie vor erfolgt eine präventive Einbindung der Bauaufsichtsbehörde, die mit der Stadtplanungsbehörde zu prüfen hat, ob das Vorhaben die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung erfüllt und ob es etwaigen Planungsabsichten entgegensteht, so dass die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens bzw. eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderlich werden könnte.

Die bis zum Baubeginn einzuhaltende Frist beträgt jetzt nicht mehr sechs Wochen, sondern nur noch einen Monat und kann bei etwaigen entgegenstehenden Planungsabsichten der Stadtplanungsbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.

Unverändert gegenüber der Genehmigungsfreistellung nach altem Recht bleibt die Wirkung der Genehmigungsfreistellung auf den formellen Status des Vorhabens: die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften wird weder durch die Bauaufsichtsbehörde verbindlich festgestellt noch erlangt es durch den Ablauf der Monatsfrist eine Genehmigungsfiktion.

Absatz 1 regelt den gegenständlichen Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung. Danach unterliegen nur noch Sonderbauten dem Genehmigungsverfahren. Welche Vorhaben Sonderbauten sind, ist dem abschließenden Katalog des § 2 Abs. 4 zu entnehmen.

Alle anderen baulichen Anlagen sind genehmigungsfrei gestellt, sofern die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen.

Umfang und Größenordnung genehmigungsfrei gestellter Bauvorhaben werden damit gegenüber der bisherigen Regelung des § 56a Abs. 1 Nummern 1 bis 3 a. F., wonach im wesentlichen die Grenze der Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude bei drei Vollgeschossen, für andere Gebäude ohne Aufenthaltsräume bei 200 m² Geschossfläche und zwei Vollgeschossen sowie bei Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen für diese Gebäude lag, erheblich ausgeweitet. Vor dem Hintergrund, dass die in § 67 (Bautechnische Nachweise) verankerte Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise sowie die nach dem Gefahrenpotenzial der Vorhaben abgestufte Prüfung dieser Nachweise durch entsprechend qualifizierte bzw. die Bauaufsichtsbehörde selbst hier einen geeigneten Ausgleich herstellen, ist die Ausweitung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens jedoch angemessen und vertretbar.

Absatz 2 nennt wie § 56a Abs. 2 a. F. die Voraussetzungen, die für eine Genehmigungsfreistellung erfüllt sein müssen:

Das Bauvorhaben muss nach **Nummer 1. a, erster Halbsatz** zunächst im Geltungsbereich eines qualifizierten (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB) liegen. Diese Forderung entspricht in der Sache der bisherigen Regelung des § 56a Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a a. F. Darüber hinaus muss das Vorhaben dem Bebauungsplan entsprechen (**zweiter Halbsatz, erste Alternative**) oder es müssen die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen von dem Bebauungsplan erteilt worden sein (**zweiter Halbsatz, zweite Alternative**).

Nach **Buchstabe b)** kann alternativ 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 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.

Nummer 2 fordert - angelehnt an die tatbestandlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und im Kern unverändert gegenüber der bisherigen Regelung des § 56a Abs. 2 Nr. 2 a. F. - dass die bauplanungsrechtliche Erschließung gesichert sein muss.

Nach **Nummer 3** schließlich darf die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Monatsfrist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt haben, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgesprochen haben. Zwar würde die zweite Alternative für die Umsetzung der mit § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB in Zusammenhang stehenden bundesrechtlichen Vorgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB - gewissermaßen als Minimalschutz der Belange des Städtebaurechts - ausreichen. Jedoch erscheint es angezeigt, der Bauaufsichtsbehörde daneben und unabhängig davon die Möglichkeit einzuräumen, das Bauvorhaben in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren „umzusteuern“. Denn es sind vielfältige Konstellationen denkbar, in denen es sinnvoll ist, die planungsrechtliche Situation, beispielsweise die Frage der Plankonformität oder der Notwendigkeit von Ausnahmen und Befreiungen, im Rahmen eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Absatz 3 regelt Verfahrensfragen der Genehmigungsfreistellung:

Satz 1 schreibt die Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vor; Umfang und Qualität dieser „erforderlichen Unterlagen“ werden in der Bauvorlagenverordnung festzulegen sein. Da das Genehmigungsfreistellungsverfahren auf die planungs-

rechtliche Zulässigkeit abstellt, ist es nicht erforderlich, z. B. Bauzeichnungen im gleichen Umfang wie für ein genehmigungspflichtiges Vorhaben vorzulegen.

Satz 2 Halbsatz 1 regelt die mit dem Eingang der (vollständigen erforderlichen) Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde beginnende Monatsfrist, nach deren Ablauf der Bauherr (unter diesem Aspekt) formell legal mit der Bauausführung beginnen kann. Nach § 56a Abs. 4 Satz 1 a. F. betrug die Frist, nach deren Ablauf mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden durfte, sechs Wochen; ein Baubeginn ist jetzt also zwei Wochen eher als bisher möglich.

Wenn Planungsabsichten bestehen, die von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplan abweichen und denen das geplante Vorhaben entgegen steht, kann das Vorhaben gem. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorläufig untersagt werden. In diesem Fall ist der Antragsteller schriftlich darüber zu informieren, dass die Monatsfrist gem. Absatz 3 Satz 2 **Halbsatz 2** um einen weiteren Monat verlängert wird. Innerhalb der somit zwei Monate betragenden Frist können die vor einer vorläufigen Untersagung notwendigen Verfahrensschritte zur Sicherung der Planung bis hin zur Veröffentlichung des Bezirksamtsbeschlusses zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans abgewickelt werden. Die Verlängerung der Monatsfrist darf nicht dazu führen, dass Unsicherheiten hinsichtlich der Planungsabsichten zur Verzögerung des Baubeginns führen sondern ist zur zügigen und fristgerechten Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu nutzen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Monatsfrist dadurch abkürzen und der Bauherrin oder dem Bauherrn einen (noch) früheren Baubeginn ermöglichen, indem sie nach **Satz 3** vor Fristablauf der Bauherrin oder dem Bauherrn schriftlich mitteilt, dass sie von den Möglichkeiten des Absatzes 2 Nr. 4 keinen Gebrauch machen wird.

Satz 4: Die erforderliche Anstoßwirkung für Überlegungen hinsichtlich städtebaulicher Ziele aus Anlass eines genehmigungsfreigestellten Vorhabens kann die Pflicht zur Einreichung von Bauvorlagen nach Absatzes 3 Satz 1 nur zu dem jeweiligen Zeitpunkt, also gleichsam nur punktuell geben. Auch wenn es Sache der Bauherrin bzw. des Bauherrn ist, bei der Genehmigungsfreistellung, die keine einer Baugenehmigung vergleichbare Schutzwirkung nachfolgenden Änderungen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben nach Absatz 2 Nummern 1 und 2 gegenüber vermittelt, solche Änderungen selbst zu beobachten und zu verfolgen, erscheint es sachgerecht, städtebauliche und planungsrechtliche Belange nach Ablauf eines Zeitraums von drei Jahren nach (erstmaliger) Genehmigungsfreistellung (entsprechend der Geltungsdauer der Baugenehmigung nach § 72 Abs. 1) selbst im Hinblick auf ein nach wie vor plankonformes Bauvorhaben nochmals zu überprüfen.

§ 56a a. F. sah eine diesbezügliche Regelung nicht vor.

Absatz 4 enthält nähere Regelungen über die Erklärung nach Absatz 2 Nr. 3 erste Alternative und deren Wirkungen.

Satz 1 enthält bewusst keine abschließende Aufzählung derjenigen Gründe, welche die Bauaufsichtsbehörde dazu veranlassen können bzw. dürfen, zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Damit soll zum einen der Eindruck vermieden werden, der Bauaufsichtsbehörde würden durch die Einräumung der Erklärungsmöglichkeit bestimmte Prüfpflichten auferlegt, die ihr ggf. auch gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn mit entsprechenden Konsequenzen (Feststellungswirkung, Amtshaftung) obliegen könnten. Zum anderen wird dadurch verdeutlicht, dass die Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden solle, stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens führt und - unter den Voraussetzungen des Satzes 3 Halbsatz 2 - unabhängig von dem (un-)sachbezogenen Grund der Differenzen zwischen Bauherrin bzw. Bauherrn und Bauaufsichtsbehörde in diesem Verfahren eine schnelle Konfliktlösung erfolgen kann.

Satz 2 unterstreicht, dass die Genehmigungsfreistellung kein Baugenehmigungsverfahren ist und keine „genehmigungsartige“ Funktion erfüllt, indem klargestellt wird, dass auf ein Unterlassen der Erklärung kein Rechtsanspruch der Bauherrin oder des Bauherrn besteht.

Satz 3 regelt die Rechtsfolgen der Abgabe der Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Diese Erklärung führt stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens. In diesem Fall hat die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen, da dann - mangels Bauantrags - kein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist (**Satz 3 Halbsatz 1**). Hat die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass die Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 3 als Bauantrag zu behandeln ist, wird die Genehmigungsfreistellung gewissermaßen als (vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren fortgesetzt (**Satz 3 Halbsatz 2**).

Absatz 5 Satz 1 stellt klar, dass die Genehmigungsfreistellung nicht von den durch § 67 begründeten Anforderungen bezüglich der Erstellung und ggf. Prüfung der bautechnischen Nachweise entbindet.

Satz 2 erklärt bestimmte Vorschriften über die vollständige Einreichung der Bauvorlagen (§ 69 Abs. 2 Satz 1), deren Unterzeichnung (§ 69 Abs. 4 Sätze 1 und 2) und den Baubeginn (§ 71 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 6 und 7) für entsprechend anwendbar.

Entfallene Regelungen:

Die Forderung des § 56a Abs. 5 a. F. bezüglich des Zeitpunktes der Benutzung von Anlagen, der Anzeige ihrer Fertigstellung sowie der damit einzureichenden Unterlagen ist entfallen.

Die Forderung des § 56a Abs. 6 a. F., wonach auch bei Genehmigungsfreiheit die Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden, einzuhalten sind, ist jetzt sinngemäß in § 60 Abs. 2 enthalten.

Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren

Zum Dritten Abschnitt: §§ 64 bis 76

Der die §§ 64 bis 76 umfassende **Dritte Abschnitt** regelt die Genehmigungsverfahren. Nachdem der Zweite Abschnitt (Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit) nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 60) und der Regelung über den Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 61), die eine Sonderform der Genehmigungsfreiheit mit beinhaltet, zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 62) und im Anschluss daran die eine weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 63) behandelt, schließen daran die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64), und das - ein weiterreichendes Prüfprogramm aufweisende - Baugenehmigungsverfahren (§ 65) an. Dabei werden in den beiden genannten Vorschriften lediglich die (nicht die bautechnischen Nachweise betreffenden, dazu § 67) Prüfprogramme behandelt: Anwender sollen so zunächst erfahren, ob es einer Baugenehmigung bedarf, sodann, welche Anforderungen in einem etwa erforderlichen Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Im Anschluss daran wird dargestellt, wer die in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Bauvorlagen erstellen darf (§ 66), welche Anforderungen an Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise gestellt werden (§ 67) und unter welchen Voraussetzungen und in welchem Verfahren von baurechtlichen Anforderungen abgewichen werden darf (§ 68). Sind diese Voraussetzungen geklärt, kann das Baugenehmigungsverfahren mit dem Bauantrag eingeleitet werden (§ 69). Das Baugenehmigungsverfahren mündet in die Entscheidung über die - den Baubeginn zulassende - Baugenehmigung (§ 71), deren Gel-

tungsdauer sich nach § 72 bemisst. §§ 73 (Teilbaugenehmigung), 74 (Vorbescheid), 75 (Genehmigung Fliegender Bauten) und 76 (Bauaufsichtliche Zustimmung) regeln Sonderformen bauordnungsrechtlicher Gestattungen.

Zu § 64

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren war bisher in § 60a a. F. (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) geregelt.

Wie beim Genehmigungsfreistellungsverfahren wird auch beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren der mit dem Achten Änderungsgesetz 1997 eingeschlagene Weg der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung, basierend auf den entsprechenden Regelungen der MBO, mit den neuen Regelungen zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren fortgesetzt. Bezüglich des Umfangs und der Größenordnung der im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren genehmigungsfähigen Vorhaben bietet die MBO den Ländern auch hier, wie für das Genehmigungsfreistellungsverfahren, die Wahlmöglichkeit unter verschiedenen Modulen an, wobei Modul [A] das weitreichendste und Modul [F] das zurückhaltendste ist. Inhaltlich sind die angebotenen Module mit den für das Genehmigungsfreistellungsverfahren angebotenen identisch.

Für Berlin soll wie beim Genehmigungsfreistellungsverfahren das Modul [A] zum Tragen kommen.

Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren jetzt nur noch für diejenigen Bauvorhaben durchzuführen ist, die keine Sonderbauten sind. Daneben ist § 63 Abs. 1 zu beachten, wonach Bauvorhaben, die keine Sonderbauten sind, jedoch auf Grund ihrer Lage die dort genannten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen, dem Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegen. Dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegt also gewissermaßen die „Restmenge“ von Vorhaben, bei denen es sich weder um Sonderbauten handelt und die nicht die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung erfüllen.

Umfang und Größenordnung der bisher dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben werden damit gegenüber der bisherigen Regelung des § 60a Abs. 1 a. F., wonach im wesentlichen die Grenze des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für Wohngebäude bei drei Vollgeschossen, für eingeschossige Gebäude, auch mit Aufenthaltsräumen, bei 200 m² Grundfläche, für Gebäude ohne Aufenthaltsräume bei 100 m² Grundfläche und zwei Vollgeschossen sowie bei Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen für diese Gebäude lag, erheblich ausgeweitet.

Außerdem wurde der Prüfumfang hinsichtlich des Bauordnungsrechts (vgl. § 60a Abs. 2 Satz 1 a. F.) nochmals deutlich zurückgenommen mit der Folge, dass das Bauordnungsrecht - unbeschadet des § 67 - im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft wird. Das für eine Rechtfertigung einer solchen Entscheidung insoweit in erster Linie in Betracht zu ziehende Abstandsflächenrecht ist durch die Neuregelung in § 6 derart vereinfacht worden, dass seine Anwendung nunmehr den am Bau Beteiligten in primärer Eigenverantwortung zugemutet werden kann, ohne auf diese Weise nicht mehr vertretbare Rechts- und Investitionsunsicherheit zu erzeugen. Die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gewinnt somit im Kern den Charakter einer nur noch planungsrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Insgesamt ist die Ausweitung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens - wie beim Genehmigungsfreistellungsverfahren auch - vor dem Hintergrund, dass die in § 67 (Bautechnische Nachweise) verankerte Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise sowie die nach dem Gefahrenpotenzial der Vorhaben abgestufte Prüfung dieser Nachweise durch Prüfungingenieurinnen oder Prüfungenieure bzw. die Bauaufsichtsbehörde selbst hier einen geeigneten Ausgleich herstellen - angemessen und vertretbar.

Nummer 1 sieht daher zunächst nur die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB vor; Abweichungen von sonstigem materiellen Bauplanungsrecht - z. B. das Erfordernis einer Ausnahme von einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB - sind (sofern kein eigenständiges Gestattungsverfahren vorgesehen ist, wie etwa in § 144 BauGB) nach § 68 Abs. 2 zu behandeln.

Nummer 2 bezieht nach § 68 Abs. 1 und 2 Satz 2 beantragte Abweichungen in das Prüfprogramm ein. Dabei handelt es sich um eine letztlich bloß bescheidstechnische Regelung, mit der klargestellt wird, dass über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfanges auch zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden kann; davon bleibt aber die Beschränkung des Prüfprogramms grundsätzlich mit der Folge unberührt, dass es Sache der Bauherrin bzw. des Bauherrn ist, diese Abweichungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich zur Prüfung zu stellen, und nicht etwa die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben auf Abweichungen von nicht zum Prüfprogramm gehörigen Vorschriften zu untersuchen hat.

Nummer 3 bezieht in das Prüfprogramm andere - nicht von Nummer 1 und 2 erfasste - öffentlich-rechtliche Anforderungen ein, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird, d. h. immer dann, wenn ein fachrechtliches Anlagenzulassungsverfahren für den Fall eines Baugenehmigungsverfahrens diesem (unter Zurücktreten der fachrechtlichen Gestattung) die Prüfung des materiellen Fachrechts zuweist (sog. „aufgedrängtes“ öffentliches Recht).

Satz 2, wonach § 67 unberührt bleibt, enthält - über eine bloße Klarstellung (wie sie § 63 Abs. 5 Satz 1 zum Ausdruck bringt) hinausgehend - eine zusätzliche Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms, da § 67 Abs. 2 Satz 1 eine bauaufsichtliche Prüfung des Stand sicherheitsnachweises und § 67 Abs. 2 Satz 2 eine bauaufsichtliche Prüfung des Brand schutznachweises jeweils für die dort genannten Fälle fordert. Das Prüfprogramm des § 64 Satz 1 wird durch Satz 2 also um die jeweils der bauaufsichtlichen Prüfung unterworfenen Gegenstände erweitert.

Regelungen zu den bisher in § 60a Abs. 4 a. F. umschriebenen Verantwortungsbereichen der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers sowie der für einzelne Fachgebiete hinzugezogenen Sachverständigen sind jetzt in § 55 (Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser) und § 67 (Bautechnische Nachweise), enthalten.

Bisher in Absatz 5 a. F. enthaltene Aussagen zur Verantwortung der Bauleiterin oder des Bauleiters finden sich nun in § 57 (Bauleiterin oder Bauleiter).

Zu § 65

Baugenehmigungsverfahren

§ 65 knüpft grundsätzlich an das „herkömmliche“ Baugenehmigungsverfahren (bisher § 62 a. F. - Baugenehmigung und Baubeginn) an, modifiziert dieses aber weitgehend und formuliert erstmals das Prüfprogramm aus.

Satz 1 regelt zunächst den gegenständlichen Anwendungsbereich des Baugenehmigungsverfahrens. Aus § 63 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 64 Satz 1 ergibt sich, dass lediglich Sonderbauten dem („herkömmlichen“) Baugenehmigungsverfahren nach § 65 unterworfen bleiben sollen.

Ziele indessen das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren (vgl. § 62 Abs. 1 Satz 1 a. F.) jedenfalls grundsätzlich noch auf eine umfassende Prüfung der auf das jeweilige Bauvorhaben anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen und damit auf eine Baugenehmigung als (grundsätzlich) umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, gilt nunmehr auch für das Baugenehmigungsverfahren nach § 65 nur noch ein deutlich eingeschränktes Prüfprogramm. Es umfasst zunächst - übereinstimmend mit § 64 Satz 1 Nr. 1 - die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB

(Nummer 1). Ferner zu prüfen ist das gesamte Bauordnungsrecht (**Nummer 2**), weil nur so für die stets dem Baugenehmigungsverfahren nach § 65 vorbehaltenen Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) der „Einstieg“ in eine Prüfung der Anforderungen der Sonderbauverordnungen und die Möglichkeit eröffnet ist, besondere Anforderungen zu stellen und ggf. kompensatorische Erleichterungen zuzulassen (§ 52 Sätze 1 und 2). **Nummer 3** schließlich schreibt (in Übereinstimmung mit § 64 Satz 1 Nr. 3) die Prüfung des „aufgedrängten“ öffentlichen Rechts vor.

Kern der darin liegenden Neukonzeption des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Verlagerung der verfahrensrechtlichen Koordination vom bauordnungsrechtlichen auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen (Fach-)Verfahren des jeweils beachtlichen - häufig auch als Baunebenrecht bezeichneten - Fachrechts. An öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die nicht dem spezifischen Baurecht (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) angehören, soll im Baugenehmigungsverfahren nur noch geprüft werden, was nach diesem jeweiligen Fachrecht einer Präventivkontrolle und zwar, soweit ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in diesem Verfahren unterworfen werden soll. 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. Damit trägt das Fachrecht auch die rechtspolitische Verantwortung dafür, ob und in welchem Umfang das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren mit der Prüfung von Fachrecht belastet wird, und dafür, in welchem Maße fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren mit baurechtlichen Genehmigungsverfahren verknüpft und koordiniert werden.

Hinsichtlich des (materiellen) bauaufsichtlichen Prüfprogramms ergibt sich damit in denjenigen Fällen keine Änderung, in denen bereits fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren bestehen. Tritt das fachrechtliche Verfahren bei Baugenehmigungsbedürftigkeit zurück und weist das Fachrecht seine Prüfung dem Baugenehmigungsverfahren zu, verbleibt es wegen Satz 1 Nr. 3 bei der bisherigen Rechtslage. Sind fachrechtliches und baurechtliches Genehmigungsverfahren nicht koordiniert (sog. parallele Anlagengenehmigungsverfahren), war bereits bisher in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich BVerwG, Urt. v. 11.05.1989 - 4 C 1.88 -, NVwZ 1989, 1163 - Zwischenlager Ahaus) geklärt, dass die Prüfung des Fachrechts im fachrechtlichen, nicht im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, aber mit Bindung für Letzteres erfolgte. Von der Neukonzeption betroffen ist daher nur solches sonstige öffentliche (Fach-)Recht, das für seine materiellen Anforderungen bisher kein präventives Kontrollverfahren kennt. Dieses Fachrecht wird neu zu entscheiden haben, ob dafür eigenständige oder mit dem bauordnungsrechtlichen koordinierte Anlagenzulassungsverfahren erforderlich sind. Der damit verbundene fachrechtliche Anpassungsbedarf wird nicht verkannt. Die nunmehr gewählte Lösung erscheint jedoch im Vergleich zu der Alternative systematisch konsequenter und auch im Verhältnis zum Fachrecht sachangemessener, einzelne Anforderungsbereiche des materiellen Fachrechts aus dem Prüfprogramm (auch) des Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 auszunehmen; denn auf diese Weise nähme das Bauordnungsrecht ihm nicht zustehende Bewertungen des Ranges und der Bedeutung von Fachrecht vor, was auf der Seite des Fachrechts u. U. als Diskriminierung oder als Versuch, seitens der Bauaufsicht empfunden werden könnte, als besonders lästig empfundene Materien „abzuschieben“.

In verfahrensrechtlicher Beziehung tritt wegen der Subsidiarität des fachrechtlichen Genehmigungsverfahrens in den erstgenannten Fällen ebenfalls keine Veränderung ein. Bei parallelen Anlagenzulassungsverfahren ergibt sich ein Unterschied nur, wenn man dem Baugenehmigungsverfahren die (strenge) Schlusspunkttheorie unterlegt mit der Folge, dass eine Baugenehmigung nur erteilt werden kann, wenn daneben erforderliche fachrechtliche Gestattungen vollständig (und ggf. unanfechtbar) vorliegen. Selbst die Geltung der (strengen) Schlusspunkttheorie unterstellt, erscheint die vorliegend getroffene Regelung aber sachgerecht: Unkoordinierte parallele Anlagengenehmigungsverfahren bilden generell eine Quelle vielfältiger Zweifels- und Streitfragen und daraus resultierender Rechts- und Investitionsunsicherheit. Da das Bauordnungsrecht aber - vielfach schon aus kompetenzrechtlichen Grün-

den - seinerseits nicht (vollständig) die Verfahrenskoordination mit dem Fachrecht leisten kann - etwa durch eine allgemeine Regelung einer Konzentrationswirkung der Baugenehmigung wie in § 13 BImSchG für die (bundesrechtliche) immissionsschutzrechtliche Genehmigung -, kann eine systematisch klare Entscheidung diese Koordinationsverantwortung auch in verfahrensrechtlicher Beziehung nur dem Fachrecht zuweisen. Unberührt davon bleibt die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, eine Baugenehmigung (auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) im Ermessenswege mangels Sachbescheidungsinteresses jedenfalls dann zu versagen, wenn eine erforderliche fachrechtliche Parallelgenehmigung unanfechtbar versagt worden ist oder offenkundig nicht erteilt werden kann.

Nicht verkannt wird, dass die vorliegende Regelung des § 65 Satz 1, um vollzugstauglich zu werden, der Umsetzung auch im Fachrecht bedarf und dies, da sowohl bundes- als auch landesrechtliches Fachrecht betroffen ist, erst mittelfristig geleistet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die nunmehr veränderte formellrechtliche Wirkung einer Baugenehmigung als nicht mehr umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung eine Anstoßwirkung haben wird, für dasjenige Fachrecht, das bisher kein eigenständiges präventives Kontrollverfahren besitzt, ggf. künftig ein Zulassungsverfahren vorzusehen und dessen Verhältnis zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln. Die betroffenen Fachressorts sind im Rahmen der Beteiligung am Gesetzgebungsverfahren für die neue Bauordnung für Berlin aufgefordert worden, für das jeweilige Fachrecht entsprechende Überlegungen anzustellen.

Satz 2 enthält - wie § 64 Satz 2 - eine ergänzende Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms. § 67 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 sieht generell vor, dass Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz nicht geprüft werden; dass diese Vorschrift § 65 Satz 1 Nr. 2 spezialgesetzlich vorgeht, wird durch Satz 2 klargestellt.

Zu § 66

Bauvorlageberechtigung

Absatz 1 entspricht § 58 a. F. (Bauvorlageberechtigung), ist jedoch redaktionell überarbeitet worden. Durch die Verweisung auf „die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden“ wird klargestellt, dass bei der Genehmigungsfreistellung (§ 63), dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64) und dem Baugenehmigungsverfahren (§ 65) Bauvorlagen von einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu unterschreiben sind. Sinngemäß gilt dies auch für die Vorlage der so genannten „erforderlichen Unterlagen“ in der Genehmigungsfreistellung.

Die Regelungen der **Absätze 2 bis 5** greifen, inhaltlich neu strukturiert die Regelungen des § 58 Abs. 2 a. F. auf.

Absatz 2 wurde gegenüber § 58 Abs. 2 Nr. 1 a. F. redaktionell gestrafft. Gemäß Architekten- und Baukammergesetz (ABGK) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 253) setzt die Berufsbezeichnung „Architekt“ die Eintragung in die Architektenliste voraus.

Absatz 2 Nr. 2 geht über die Regelungen des § 58 Abs. 2 a. F. hinaus. Nunmehr müssen Ingenieurinnen oder Ingenieure ihre Bauvorlageberechtigung durch Eintragung in die entsprechende Liste bei der Ingenieurkammer Berlin erwerben. Insofern erfolgt zwischen Architektinnen oder Architekten und Ingenieurinnen oder Ingenieuren eine Gleichbehandlung. Durch die geplante Erweiterung der Genehmigungsfreistellung, unter anderem von Wohngebäuden bis zur Hochhausgrenze, wird in der Zukunft ein großer Bereich von öffentlichen Aufgaben auf die am Bau Beteiligten verlagert mit der Folge, dass auch Ingenieurinnen oder Ingenieure immer mehr Verantwortung übernehmen müssen. Dieser Verantwortung werden sie nur gerecht, wenn durch Fortentwicklung des Fachwissens, Kenntnisse der Fortschreibung von öffentlichen Vorschriften usw. ein hoher Qualitätsstandard an Wissen vorhanden ist. Die Baukammern sichern unter anderem diesen Qualitätsstandard, sei es durch Informationsveranstaltungen, Schulungen oder allgemeine Informationen. Sie stellen auch sicher,

dass bei Berufsunwürdigkeit -schuldhafter Verstoß gegen Pflichten, die ihm zur Wahrung des Ansehens seines Berufes obliegen - Sanktionen bis hin zur Entziehung der Baukammermitgliedschaft möglich sind und dienen damit dem Verbraucherschutz.

Die Änderung war auch aus Gründen des Wettbewerbs nötig, da Ingenieurinnen oder Ingenieure mit der Listeneintragung bei der Ingenieurkammer Berlin in anderen Bundesländern bauvorlageberechtigt sind.

Berlin folgt hier auch der MBO, die in diesem Punkt von allen Bundesländern sinngemäß umgesetzt worden ist. Die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen oder Ingenieure wird künftig bei der Ingenieurkammer nach den Regelungen des Architekten- und Baukammergesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 253) geführt.

Absatz 3 Nr. 1 und 2 wurde neu eingefügt. Der Verzicht auf die Bauvorlagenberechtigung ist sachlich vertretbar, da die Bauvorlagen üblicherweise von Fachkräften mit einer anderen als der in Absatz 2 Nr. 1 bis 4 und Absatz 4 im einzelnen bestimmten Ausbildung gefertigt werden (z. B. Bauvorlagen für Heizung- und Lüftungstechnik, sonstige haustechnische Anlagen, Bauvorlagen für die Landschaftsgestaltung usw.).

Nummer 2 enthält nur noch eine generalklauselartige Regelung dahingehend, dass die Bauvorlageberechtigung auch für „geringfügige und technisch einfache Bauvorhaben“ nicht erforderlich ist; die insoweit im Einzelfall ggf. erforderliche vorsorgliche Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde ist für die Bauherrin oder den Bauherrn zumutbar.

Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3: Die kleine Bauvorlageberechtigung wird entsprechend § 58 Abs.3 a. F. aufrecht erhalten. Nach dieser Regelung sind Meister der genannten Handwerke sowie Bautechniker und nicht in die Liste eingetragene Architektinnen oder Architekten und Ingenieurinnen oder Ingenieure (abgeschlossenes Studium , kein Praxisnachweis) für die in Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten kleineren Bauvorhaben bauvorlageberechtigt. Einer Beschränkung der Bauvorlageberechtigung auf Architektinnen oder Architekten und Ingenieurinnen oder Ingenieure mit der großen Bauvorlageberechtigung i. S. des § 66 Abs.2 stehen nach wie vor verfassungsrechtliche Bedenken entgegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG, Beschl. vom 28.11.1984 - 1 BvL 13/81) stellen Vorschriften, die die Bauvorlageberechtigung beschränken, keine Zulassungsbeschränkung, sondern Berufsausübungsregelungen dar. Artikel 12 Abs. 1 des Grundgesetzes konkretisiert das Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit im Bereich der individuellen Leistung und Existenzhaltung und zielt auf eine möglichst unreglementierte berufliche Tätigkeit ab.

Die aus Gründen des Gemeinwohls unumgängliche Einschränkung des Grundrechts steht unter dem Gebot strikter Wahrung des Prinzips der Verhältnismäßigkeit. Eingriffe in die Berufsfreiheit dürfen deshalb nicht weiter gehen, als sie die legitimierenden öffentlichen Interessen erfordern (BVerfGE 54, 313). Einschränkungen der bisherigen Berechtigung wären nur zulässig, wenn sie durch hinreichende Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt sind, wenn das gewählte Mittel zur Erreichung des verfolgten Zwecks geeignet und auch erforderlich ist und wenn bei einer Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht der ihn rechtfertigenden Gründe die Grenze der Zumutbarkeit noch gewahrt ist.

Die danach erforderlichen Voraussetzungen sind für eine Streichung der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ nach wie vor nicht gegeben. Die maßgebliche Prüfungsordnung für Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister sieht ausdrücklich das Verfassen von Plänen, insbesondere von Bauvorlagen und Ausführungsunterlagen vor. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern am Bau tätige Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister (wie auch Bauingenieurinnen oder Bauingenieure, Technikerinnen oder Techniker) mit neuen technischen Entwicklungen weniger vertraut sein sollen als etwa Architektinnen oder Architekten und Ingenieurinnen oder Ingenieure mit der großen Bauvorlageberechtigung. Im Einzelfall gilt für die „kleine Bauvorlageberechtigung“ wie für alle Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser der Grundsatz, dass sie sich den Sachverstand zuziehen müssen, über den sie nicht selbst verfügen (§ 55 Abs. 2 Satz 1).

Die kleine Bauvorlagenberechtigung ist zudem grundsätzlich auf die vorgenannten kleineren Bauvorhaben beschränkt. Ein Wegfall der „kleinen“ Bauvorlageberechtigung wäre danach nicht durch objektiv gewichtige Gründe zu rechtfertigen. Dem steht andererseits ein erhebliches Interesse der betroffenen bauhandwerklichen und bautechnischen Berufe an der weiteren Befugnis zur Bauvorlageberechtigung gegenüber. Auch wenn man davon ausgeht, dass die Entwurfsplanung nur einen kleinen Teil der Berufstätigkeit der Betroffenen darstellt, handelt es sich doch um einen für das Ansehen, den Status und die Funktion dieser Berufe besonders wichtigen Bereich. Der Verlust der Bauvorlageberechtigung auch für einfachere Bauvorhaben würde eine empfindliche Einschränkung des qualitativen Tätigkeitsbereichs dieser Berufe darstellen; sie würden auf eine ausführende Tätigkeit beschränkt.

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat in diesem Zusammenhang eine entsprechende Popularklage der Bayerischen Architektenkammer als unbegründet zurückgewiesen (Bay-VerfGH, Entscheidung v. 14.4.1999 - Vf.4 - VII - 97- , BayVBl. 1999,493). Die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurkammer haben die Aufrechterhaltung der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ für die staatlich geprüften Bautechniker sowie die Handwerksmeister des Bau - Zimmerfaches - auch unter Einbeziehung der Zusatzqualifikation - wegen Verstoßes gegen das Willkürverbot für verfassungsrechtlich bedenklich gehalten. Der VerfGH hat in diesen Zusammenhang wie folgt festgestellt:

Es sei nicht willkürlich, die sicherheitsrechtlichen Erfordernisse und die gestalterischen Probleme bei kleineren Bauten als gering anzusehen und dementsprechend geringere Anforderungen an den Planverfasser zu stellen. Der Gesetzgeber habe annehmen dürfen, dass die Sachkunde der beschränkt Bauvorlagenberechtigten ausreiche, um beide in Rede stehenden Gemeinschaftsgüter je nach ihrem Gewicht hinreichend zu schützen. Auch würde im Hinblick auf die Baufreiheit und das dabei zu beachtende Prinzip der Verhältnismäßigkeit es sogar geboten erscheinen lassen, nicht mehr fachliche Qualifikation zu verlangen, als zur Erreichung des mit der Regelung verfolgten Ziels erforderlich sei. Auch die Genehmigungsfreistellung verlange insoweit keine verfassungsrechtliche Neubewertung.

Im Unterschied zur alten Regelung (§ 58 Abs. 3 Satz 1 Nr.1 a. F.) wird im Übrigen die Berechtigung zur Herstellung von Bauvorlagen weiter beschränkt. War es nach der alten Regelung möglich, Bauvorlagen für „Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ aber mit unbeschränkter Brutto-Grundfläche zu fertigen, reduziert die neue Regelung in § 66 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 diese Brutto-Grundfläche auf 250 m². Die Reduzierung gegenüber der alten Regelung war notwendig, um die Beschränkung auf kleinere Bauvorhaben (z. B. Einfamilienhäuser) sicher zu stellen.

Die in **Nummer 2** vorhandenen Regelungen, sind gegenüber der alten Bauordnung unverändert geblieben.

Die in **Nummer 3** aufgeführten Garagen wurden gegenüber der alten Regelung von 100 m² Nutzfläche auf 250 m² Nutzfläche einschließlich der Verkehrsflächen erhöht. Die Erhöhung ist als Ausgleich für die Reduzierung in Nummer 1 vorgesehen und schließt den Kreis der kleinen Bauvorhaben ab.

Durch die in § 67 Satz 1 und 2 festgeschriebenen bautechnischen Nachweise findet in jeden Fall für Garagen von 100 m² bis 250 m² eine zusätzliche bauaufsichtliche Prüfung (Vier-Augen-Prinzip) der Bauvorlagen bezüglich der Standsicherheit und des Brandschutzes statt, so dass der öffentlichen Sicherheit und Ordnung genüge getan wird.

Die Aufzählung der Bauvorlageberechtigten entspricht im Wesentlichen dem § 58 Abs. 3 a. F. Die Bezeichnung der Meisterinnen oder Meister des Bauhauptgewerbes als Handwerksmeisterin oder Handwerksmeister des Maurer-, Beton und Zimmerfaches entspricht der geänderten Verordnung über das Meisterprüfungsbild und über die Prüfungsanforderungen in den Teilen I und II der Meisterprüfung im Maurer- und Betonbauer-Handwerk vom 30. August 2004 (BGBl. Jahrgang 2004 Teil 1 Nr. 48).

Bei der Bauvorlageberechtigung der Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik wurde der Zusatz „mit Schwerpunkt Hochbau“ angefügt. Auf Grund der Verlagerung von mehr Verantwortung auf die am Bau Beteiligten war diese Einfügung notwendig, um die Bauvorlageberechtigung auf die Technikerinnen oder Techniker zu beschränken, die schwerpunktmäßig im Hochbau ausgebildet worden sind.

Im Rahmen des Schwerpunktes Hochbau werden u. a. die Fächer Baukonstruktion sowie Gebäude- und Entwurfslehre mit je 160 Stunden unterrichtet. Beide Fächer sind auch Gegenstand der schriftlichen Prüfung für Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau, gemäß Verordnung über die Abschlussprüfung der Staatlichen Technikerschulen Berlin (PrüfVO – Technikerschule) vom 25. Februar 1994 (GVBl. S. 74).

Die Technikerinnen oder Techniker mit Schwerpunkt Tiefbau werden im Fach Gebäude- und Entwurfslehre nicht unterrichtet, sodass sie die Anforderungen an das Entwerfen und Konstruieren von Hochbauten nicht erfüllen. Eine Bauvorlageberechtigung im Sinne dieses Gesetzes ist somit nicht gegeben. Eine diesbezügliche Regelung hat auch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Absatz 4 **Satz 2** ist sinngemäß gegenüber der alten Bauordnung unverändert geblieben. Die vorgenommenen Änderungen sind nur redaktioneller Art. Vom Inhalt her, werden die Staatsangehörigen eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft bezüglich der Bauvorlageberechtigung bei den in Satz 1 genannten Bauvorhaben gleichgestellt.

Absatz 5 Satz 1 regelt die Anforderungen, wie Ausbildung und Berufspraxis, für den Antrag bei der Ingenieurkammer auf Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten.

Absatz 5 **Satz 2** stellt klar, dass die Kammermitgliedschaft eines anderen Bundeslandes auch im Land Berlin gilt, sofern für die Eintragung in die Liste mindestens diese Anforderungen zu erfüllen hatte.

Für § 58 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 und 5 a. F. besteht kein Bedarf mehr, da die hier genannten Behelfsbauten, untergeordneten Gebäude und untergeordneten baulichen Anlagen sowie einfache Änderungen von Gebäuden in dem Katalog der verfahrensfreien Bauten (§ 62) aufgenommen sind.

Zu § 67

Bautechnische Nachweise

§ 67 ist eine wesentliche Neuerung der neuen BauO Bln. Eine von derjenigen der Bauvorlagen (§ 69 Abs. 2) losgelöste Regelung ist zunächst erforderlich, weil Bauvorlagen (jedenfalls im engeren Sinne) nur die für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (§ 69 Abs. 2 Satz 1), also diejenigen Unterlagen sind, die im Baugenehmigungsverfahren einer materiellen Prüfung unterzogen werden. Mit der Beschränkung des Prüfprogramms im Baugenehmigungsverfahren (§§ 64, 65 Satz 1) und der Genehmigungsfreistellung (§ 63) entfallen aber bauaufsichtliche Prüfungen, so dass insoweit die (in § 67 Abs. 1 Satz 1 gesetzlich definierten) bautechnischen Nachweise nicht mehr Bestandteile der Bauvorlagen sind. Diese in § 67 enthaltenen Prüfeinschränkungen (vgl. § 67 Abs. 3 Satz 1) müssen zudem - jedenfalls teilweise - durch besondere Anforderungen an die Ersteller bautechnischer Nachweise außerhalb des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ausgeglichen werden.

Für die Kompensation entfallender bauaufsichtlicher Prüfungen stellt § 67 ein zweistufiges Modell vor. Grundsätzlich genügt die allgemeine Bauvorlagenberechtigung auch für die Erstellung der bautechnischen Nachweise (§ 67 Abs. 1 Satz 2) im Sinne des Zwei-Augen-Prinzips. Diese allgemeine Bauvorlagenberechtigung wird durch den § 67 Abs. 1 Satz 3 auf die in § 66 Abs. 4 genannten Bauvorhaben beschränkt. Bei den unter § 67 Abs. 2 genannten

bautechnisch schwierigen Bauvorhaben, die ein hohes Risikopotential beinhalten, wird am herkömmlichen Vier-Augen-Prinzip festgehalten. Insofern weicht die neue BauO Bln auch von der MBO ab, die ein dreistufiges Modell favorisiert.

Die MBO hat neben dem Bauvorlageberechtigten als Aufsteller von bautechnischen Nachweisen und dem herkömmlichen Vier-Augen-Prinzip noch den sogenannten zusätzlich „qualifizierten Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner“ eingeführt. Die neue BauO Bln hat diese Variante der „qualifizierten Tragwerks- bzw. Brandschutzplanerin“ oder des „qualifizierten Tragwerks- bzw. Brandschutzplaners“ bewusst nicht übernommen, da nur ein kleiner Bereich von Bauvorhaben (Gebäudeklasse 4) dieser „qualifizierten Tragwerks- bzw. Brandschutzplanerin“ oder diesem „qualifizierten Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner“ - auch nach der MBO - zugeordnet werden kann. Die für die „qualifizierte Tragwerks- bzw. Brandschutzplanerin“ oder den „qualifizierten Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner“ zu schaffenden rechtlichen Voraussetzungen sowie die dazu begleitenden verwaltungsnotwendigen Verfahren, erfordern einen hohen bürokratischen Aufwand und rechtfertigen somit ein dreistufiges Modell - wie in der MBO - nicht. Die neue BauO Bln hält auch im Gegensatz zur MBO im Bereich des Vier-Augen-Prinzips statt an einem privaten Prüfsachverständigen an einer bauaufsichtlichen Prüfung fest, sei es durch die Bauaufsicht selbst oder durch eine Prüffingenieurin oder einen Prüffingenieur als beliehene Unternehmerin oder beliehener Unternehmer.

Im Gegensatz dazu bedeutet das Modell der privaten Prüfsachverständigen, die im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen, eine Entbindung der Bauaufsicht von Ihrer Prüfpflicht. Bei dieser Rechtskonstruktion zieht sich die staatliche Bauaufsicht aus der hoheitlichen Prüfung zurück und überlässt der privaten Prüfsachverständigen oder dem privaten Prüfsachverständigen die Nachweisführung, dass die öffentlichen Vorschriften eingehalten worden sind. Die Prüfsachverständige oder der Prüfsachverständige nimmt ihre oder seine Prüfaufgaben ausschließlich im privatrechtlichen Verhältnis zur Bauherrin oder zum Bauherrn wahr; nur zu ihr oder ihm steht sie oder er in einem unmittelbaren Rechtsverhältnis, auch was die Haftung für eine mangelhafte Erfüllung ihrer oder seiner Pflicht betrifft. Insgesamt liegt eine echte Aufgabenprivatisierung vor. Ob in diesem Verhältnis noch von einer Unabhängigkeit der privaten Prüfsachverständigen oder des privaten Prüfsachverständigen gesprochen werden kann, muss bezweifelt werden, denn durch die privatrechtliche Auftragsvergabe steht die oder der private Prüfsachverständige in einem Abhängigkeitsverhältnis zur Bauherrin oder zum Bauherrn.

Die BauO Bln hat sich für die Variante bauaufsichtliche Prüfung entschieden. Sie ermöglicht gleichzeitig die Wahl zwischen der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch eine oder einen von ihr beauftragten (privaten) Dritte oder Dritten, der oder dem bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen worden sind. Auch wenn die Erfüllung der jeweiligen bauaufsichtlichen Aufgaben übertragen wird, bleibt davon die Hoheitlichkeit der Aufgaben unberührt; die oder der Private wird in diesem Falle als beliehene Unternehmerin oder beliehener Unternehmer und damit als Teil der mittelbaren Staatsverwaltung hoheitlich bauaufsichtlich tätig. Sie oder er nimmt ihre oder seine Prüfaufgaben für die Bauaufsichtsbehörde wahr, der ihre oder seine Prüftätigkeit verfahrens- und haftungsrechtlich zugerechnet wird. Der private Prüfsachverständige steht in keinem Abhängigkeitsverhältnis, da die Vergabe der Prüfaufträge durch die Behörde überwacht wird. Durch Verordnung soll auch die Beauftragung der Prüffingenieurin oder des Prüffingenieurs durch die Bauherrin oder den Bauherren (Wahlrecht) ermöglicht werden.

Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 stellt zunächst die Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise heraus. Die Verweisung auf die Verordnung nach § 84 Abs. 3 - die zu überarbeitende und den neuen verfahrensrechtlichen Vorgaben anzupassende Bauvorlagenverordnung - soll verdeutlichen, dass die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise im Einzelnen und ggf. auch der Verzicht auf bautechnische Nachweise dort zu regeln ist. **Halbsatz 2** stellt klar, dass die Anforderungen des § 67 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 62) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. Dies rechtfertigt sich dar-

aus, dass der Verzicht auf das Genehmigungsverfahren nach dem herkömmlichen Modell, welches der jetzigen Verfahrensfreiheit entspricht, auch einen Verzicht auf die - bauaufsichtlich geforderte - Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise beinhaltet; unberührt bleibt die Verantwortlichkeit der Bauherrin oder des Bauherrn für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. § 60 Abs. 2), die ggf. auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann.

Der **Halbsatz 2** enthält zugleich aber auch eine Gegen Ausnahme in Gestalt eines Vorbehalts abweichender Regelung im Gesetz selbst (vgl. § 62 Abs. 3 Sätze 3 bis 5) und in der Verordnung aufgrund § 84 Abs. 2 Dieser Vorbehalt ist erforderlich, weil bautechnische Nachweise auch bei verfahrensfreien Vorhaben erforderlich sein können, etwa ein Energie- oder Wärmebedarfsausweis bei nach § 62 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe d verfahrensfreien Außenwandverkleidungen. Ferner flankiert der Regelungsvorbehalt die Herausnahme der Beseitigung von Anlagen aus den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben (vgl. insoweit zu § 60).

Absatz 1 Satz 2 enthält den Grundsatz, dass die jeweiligen (allgemeine) Bauvorlageberechtigungen nach § 66 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 - ausgenommen sind lediglich die insoweit nicht in Betracht kommenden Innenarchitektinnen oder Innenarchitekten - die Berechtigung zur Erstellung der in der Vorschrift legal definierten bautechnischen Nachweise umfasst. Sie betont damit - unbeschadet des § 55 Abs. 2 - die Gesamtverantwortung der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers für die Planung insgesamt (einschließlich der bautechnischen Nachweise).

Absatz 1 Satz 3 enthält die beschränkte Berechtigung von bautechnischen Nachweisen nach § 66 Abs. 4. Die in § 66 Abs. 4 genannten Personen übernehmen damit - unbeschadet des § 55 Abs. 2 - die Gesamtverantwortung als bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser für die Planung und bautechnischen Nachweise bei den unter § 66 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Vorhaben.

Absatz 2 Satz 1 regelt grundsätzlich, in welchen Fällen auf den Standsicherheitsnachweis das Vier-Augen-Prinzip Anwendung findet.

Der in **Nummer 1** vorgenommenen standardisierten Auswahl von Bauvorhaben, die stets dem Vier-Augen-Prinzip unterworfen werden, ist der Vorzug vor einer Anknüpfung der Erforderlichkeit einer bauaufsichtlichen Prüfung an die der Gebührenbemessung der Prüfingenieure zugrunde liegende Bauwerksklasse zu geben, da die Abgrenzungen insoweit streitfällig und für die Bauherrin oder den Bauherrn schwierig ablesbar ist. Für selbständige unterirdische Garagen bis 100 m² Nutzfläche, die grundsätzlich nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 der Gebäudeklasse 5 angehören, gilt nach **Nummer 2 Buchstabe d** der Kriterienkatalog mit der Folge, dass nur bei bestimmten statisch konstruktiven Tragwerken das Vier-Augen-Prinzip greift.

Bei den in **Nummer 2 Buchstaben a bis d** aufgezählten Bauvorhaben erscheint es demgegenüber nicht (mehr) gerechtfertigt, sie pauschal dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit zu unterwerfen. Vielmehr werden sie einer Einzelfallbetrachtung nach Maßgabe der jeweiligen statisch-konstruktiven Schwierigkeit unterzogen. Diese Einzelfallbetrachtung ist von der jeweils tätig werdenden qualifizierten Tragwerksplanerin bzw. dem jeweils tätig werdenden qualifizierten Tragwerksplaner vorzunehmen. Sie orientiert sich an einem Kriterienkatalog, der in der Rechtsverordnung nach § 84 Abs. 2 Satz 1 festzulegen ist. Dabei begründet - wie in der Rechtsverordnung zu verdeutlichen sein wird - die Beurteilung der Tragwerksplanerin oder des Tragwerksplaners öffentlich-rechtlich verbindlich die Prüfpflicht gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen dafür im Zweifel vorliegen; damit soll eine „zweitinstanzliche“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde, deren angestrebte Entlastung ansonsten konterkariert würde, mit dieser Einstufung des konkreten Bauvorhabens vermieden werden. An die Eigenschaft eines Bauvorhabens als Sonderbau (§ 2 Abs. 4) knüpft die Regelung für die Geltung des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit keine Folgerungen, da die Sonderbauteneigenschaft vielfach

von Kriterien abhängt, die Schlüsse auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit des Vorhabens nicht zulassen.

Absatz 2 Satz 2 enthält eine in der Systematik Satz 1 entsprechende Regelung für den Brandschutz (im Sinne des § 14). Hinsichtlich des Brandschutzes werden dem Vier-Augen-Prinzip alle Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 4 (**Nummer 1**) und alle Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 unterworfen, ferner Garagen über 100 m² Nutzfläche, die in diesem Zusammenhang gesondert anzusprechen sind, während sie hinsichtlich der Standsicherheit von den (allgemeinen) Kriterien des Satzes 1 - jedenfalls über den Kriterienkatalog - erfasst werden. Ausnahmen bilden Garagen bis 100 m² Nutzfläche.

Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 enthält einen generellen Prüfverzicht für die bautechnischen Nachweise, soweit sie nicht nach Absatz 2 durch die Bauaufsichtsbehörde selbst als bauaufsichtlich geprüft bescheinigt werden. Dieser Prüfverzicht schließt seinem Sinn und Zweck nach selbstverständlich ein, dass - werden die einschlägigen Nachweise nicht geprüft - auch die mit diesen nachzuweisenden materiellrechtlichen Anforderungen nicht geprüft werden.

Halbsatz 2 stellt klar, dass der Prüfverzicht nach Satz 1 grundsätzlich die Zulassung von Abweichungen nach § 68 nicht entbehrlich macht, soweit von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll.

Absatz 3 Satz 2 nimmt der Sache nach - mit den erforderlichen Anpassungen an die neue Systematik der bautechnischen Nachweise - das bisher in § 65 a. F. enthaltene Institut der Typengenehmigung auf und schreibt die bestehende Rechtslage fest, dass diese nur von Prüffämtern für Standsicherheit, deren Rechtsverhältnisse in der Rechtsverordnung aufgrund § 84 Abs. 1 Satz 1 zu regeln sind, nicht aber von Prüffingenieurinnen oder Prüffingenieuren vorgenommen werden dürfen.

Zu § 68 Abweichungen

§ 61 Abs. 1 und 2 a. F. (Ausnahmen und Befreiungen) regelte bisher die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen von bauaufsichtlichen Vorschriften. Dabei ließ § 61 Abs. 1 a. F. allgemein unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von Sollvorschriften zu. § 61 Abs. 2 a. F. erlaubte Befreiungen von zwingenden bauordnungsrechtlichen Rechtsvorschriften aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Nr. 1), wegen einer offenbar nicht beabsichtigten Härte (Nr. 2) und bei Versuchsbauten, wenn es aus spezifischen, auf innovatives Bauen ausgerichteten Gründen, einer Abweichung bedurfte.

Der neue Abweichungstatbestand des **§ 68** beseitigt die bisherige Unterscheidung zwischen Ausnahmen und Befreiungen, strafft die bisherige kasuistische Regelung und fasst sie in einer einheitlichen, mit Ausnahme der eingeführten Technischen Baubestimmungen alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen übergreifenden Regelung zusammen. Dabei geht die Neufassung - den bereits in § 61 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 a. F. enthaltenen Ansatz aufgreifend und verallgemeinernd - davon aus, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts bestimmte - in der neuen Bauordnung für Berlin namentlich in den Regelungen des Brandschutzes verstärkt verdeutlichte - Schutzziele verfolgen und zur Erreichung dieser Schutzziele einen - aber auch nur einen Weg von mehreren möglichen - Wegen weisen. Ziel der Abweichungsregelung ist, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels der Norm in den Vordergrund zu rücken und - insbesondere ohne die Bindung an das Erfordernis des atypischen Einzelfalls - auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglich zu flexibilisieren.

Absatz 1 Satz 1 legt demzufolge den Grundsatz fest, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 vereinbar sind; damit werden zugleich die in die bei der

Ermessensbetätigung vorzunehmende Abwägung einzustellenden Gesichtspunkte bezeichnet und die Mindestanforderungen des § 3 Abs. 1 als absolute Grenze für die Zulassung von Abweichungen markiert.

Satz 2 Halbsatz 1 stellt klar, dass § 68 die unmittelbar gesetzesabhängige und keiner bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung bedürftige Abweichung von eingeführten Technischen Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 unberührt lässt.

Absatz 2 enthält Regelungen über das Abweichungsverfahren. Insoweit legt **Satz 1 Halbsatz 1** fest, dass die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (nach Absatz 1), ferner von Ausnahmen und Befreiungen von dort näher aufgeführten städtebaurechtlichen Vorschriften schriftlich beantragt werden muss; die Einbeziehung der städtebaurechtlichen Regelungen in die Vorschrift ist erforderlich, weil die einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften zwar jeweils ein materiell-rechtliches Entscheidungsprogramm für die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen enthalten, aber - kompetenzgerecht - kein Trägerverfahren für ihre Umsetzung im Einzelfall.

Die Begründungspflicht nach **Halbsatz 2** soll der Bauaufsichtsbehörde die Ermittlung der für eine Abweichung sprechenden Gesichtspunkte erleichtern. **Satz 2** stellt - sachlich übereinstimmend mit § 61 Abs. 3 a. F. - klar, dass auch für genehmigungsfreie, d. h. verfahrensfreie (§ 62) und der Genehmigungsfreistellung (§ 63) unterliegende Anlagen, die von den in Satz 1 genannten Vorschriften abweichen, unabhängig von ihrer Genehmigungsfreiheit eine gesonderte Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist (isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung). Dies gilt - folgerichtig - auch für zwar genehmigungsbedürftige Anlagen, aber hinsichtlich solcher Anforderungen, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden; insoweit stehen solche Vorhaben den genehmigungsfreien gleich.

Die in **Absatz 3** enthaltene Regelung des § 61 Abs. 4 a. F., wonach eine Genehmigung im Umfang einer im Zusammenhang mit einer Ausnahme oder Befreiung ergangenen unselbständigen Nebenbestimmung einzuschränken ist, wird beibehalten, da sie der Klarstellung für die Bauherrin oder den Bauherrn dient. Es ist im übrigen nicht auszuschließen, dass im Einzelfall bei einer unterbliebenen entsprechenden Einschränkung der Baugenehmigung seitens der Bauherrin oder des Bauherrn Entschädigungsansprüche (§ 48 Abs. 3 VwVfG) geltend gemacht oder Regressforderungen erhoben werden könnten.

§ 61 Abs. 5 a. F., wonach Ausnahmen oder Befreiungen, die sich nachteilig auf Umwelt und Nachbarschaft auswirken können, durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes auszugleichen sind, entfällt. Die Vorschrift ist 1985 wegen der damals als unzureichend erachteten Rechtsgrundlagen des Bauplanungs- und Umweltrechts in die Bauordnung für Berlin aufgenommen worden und hatte primär das Ziel, durch erhöhten Landschaftsverbrauch und intensive Ausnutzung von Grund und Boden verursachte Belastungen auszugleichen. Diese an sich mit entsprechenden bauplanungsrechtlichen Entscheidungen einhergehenden Auswirkungen sollten durch im Rahmen bauordnungsrechtlicher Ausnahme- und Befreiungsentscheidungen festzulegende Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere durch naturbelassene Grünflächen, ausgeglichen werden. Die zwischenzeitlich in spezialgesetzliche Vorschriften des Umweltrechts sowie des Berliner Naturschutzgesetzes i. V. m. den unmittelbar geltenden Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes hierzu getroffenen Regelungen machen die Vorschrift des § 61 Abs. 5 a. F. entbehrlich. Im übrigen enthält auch die MBO keine entsprechende Regelung.

Zu § 69

Bauantrag, Bauvorlagen

Die Vorschriften zu Bauantrag und Bauvorlagen waren bisher in § 57 a. F. (Bauantrag und Bauvorlagen) enthalten.

Absatz 1 ist gegenüber § 57 Abs. 1 a. F. durch redaktionelle Änderung § 68 Abs. 1 MBO angepasst.

Nach § 3a Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 kann eine durch Rechtsvorschrift angeordnete Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschrift etwas anderes bestimmt ist, durch die elektronische Form (elektronisches Dokument mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz) ersetzt werden. Das landesrechtliche Schriftformerfordernis ist somit bundesgesetzlich eingeschränkt, und insofern ist schon jetzt gemäß § 57 Abs. 1 a. F. eine elektronische Beantragung möglich, wenn der Antragsteller die entsprechende Signatur vorweisen kann.

Absätze 2 und 3 sind gegenüber § 57 Abs. 2 und 3 a. F. unverändert. Auf Grund des im Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63) und vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64) reduzierten Prüfprogramms ist in der Bauvorlagenverordnung der jeweilige Umfang der „erforderlichen“ Unterlagen zu bestimmen.

Absatz 4 ist gegenüber § 57 Abs. 4 a. F. in der Sache unverändert; an die Stelle von Sachverständigen treten Fachplanerinnen oder Fachplaner (§ 55 Abs. 2 Satz 1), und klarstellend gegenüber § 57 Abs. 4 Satz 1 a. F. wird die Unterschrift einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers auf den Bauvorlagen gefordert. Dies verlangt § 66 Abs. 1 (Bauvorlageberechtigung).

§ 57 Abs. 5 a. F., wonach die Bauaufsichtsbehörde die nachträgliche Einreichung von Bauvorlagen verlangen kann, wenn genehmigungsbedürftige Vorhaben ohne Baugenehmigung oder genehmigungsfrei gestellte Vorhaben ohne die einzureichenden Bauvorlagen - jetzt nach § 63 Abs. 3 erforderlichen Unterlagen - begonnen oder fertig gestellt worden sind, entfällt. Nach § 58 Abs. 1 gehört es zu den Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde - soweit nicht andere Behörden zuständig sind - u. a. bei der Errichtung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, und die hierzu erforderlichen Maßnahmen, wie z. B. eine Anordnung zur Einreichung von Bauvorlagen, zu treffen.

Zu § 70

Behandlung des Bauantrags

§ 70 entwickelt § 60 a. F. (Behandlung des Bauantrags) im Interesse einer weiteren Verfahrensbeschleunigung fort. Die neue Regelung ist präziser und vollzugstauglicher gefasst und reduziert die bisherigen sechswöchigen Fristen für beteiligte Behörden oder andere Stellen sowie die Bauaufsichtsbehörde selbst auf einen Monat. Für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird eine Vollständigkeitsfiktion für den Bauantrag sowie eine Genehmigungsfiktion nach Ablauf bestimmter Fristen eingeführt.

Absatz 1 regelt das Verfahren ab Eingang des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde bis zum Beginn des Beteiligungsverfahrens. **Satz 1** enthält die Verpflichtung zur Prüfung auf Vollständigkeit der Bauvorlagen innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags. Diese Regelung ist sinngemäß in Nummer 3 Abs. 1 a) der Ausführungsvorschriften über die bauaufsichtliche Behörden- und Dienststellenbeteiligung (AV Beteiligung) enthalten. Die Aufnahme dieser Regelung in das Gesetz sorgt für Transparenz und Verbindlichkeit nach außen; siehe hierzu auch § 71 c Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Satz 2 regelt das Verfahren für den Fall, dass die Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung feststellt, dass der Bauantrag vollständig ist. In diesem Fall ist die Vollständigkeit des Bauantrags unverzüglich schriftlich zu bestätigen und das Beteiligungsverfahren nach Abs. 2 einzuleiten. **Satz 3** regelt das Verfahren für den Fall, dass die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass der Bauantrag unvollständig ist oder sonstige erhebliche Mängel aufweist (§ 60 Abs. 2 a. F.). Satz 3 schreibt nunmehr für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend vor, dass die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat.

Satz 4 knüpft - anstelle der bloßen Möglichkeit, im Ermessenswege den Bauantrag zurückzuweisen - an das fruchtlose Verstreichen der Frist eine Rücknahmefiktion (mit entsprechenden Kostenfolgen für die Bauherrin oder den Bauherrn, die oder der dann überdies ggf. den Bauantrag neu zu stellen hat).

Absatz 2 regelt das Beteiligungsverfahren. **Satz 1 Halbsatz 1** regelt - neu -, welche Verwaltungsträger im Baugenehmigungsverfahren anzuhören sind und füllt damit auf Beteiligungsebene das Prüfprogramm des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens aus. Das sind diejenigen Stellen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (**Nummer 1**) oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann (**Nummer 2**). Die Vorschrift stellt damit klar, dass in materieller Hinsicht der Verfahrensteilnahme am Baugenehmigungsverfahren eine strikte Grenze durch den Verfahrenszweck gezogen ist, nämlich die Genehmigung(sun)fähigkeit des Bauvorhabens festzustellen.

Als Beispiel für nach Nummer 1 zu beteiligende Stellen ist u. a. die Stadtplanungsbehörde (vgl. § 36 Abs. 1 BauGB) zu nennen, sowie die Denkmalbehörde, wenn das Bauvorhaben ein Baudenkmal betrifft (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 4 DSchG Bln) sowie alle übrigen Behörden oder Stellen des aufgedrängten Rechts. Als Beispiel für nach Nummer 2 zu beteiligende Stellen ist die Berliner Feuerwehr zu nennen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage neu ist das Entfallen der Beteiligung oder Anhörung, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat (**Halbsatz 2**). Damit soll die Bauherrin oder der Bauherr die Möglichkeit erhalten, etwa mit Fachbehörden bereits im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens das Bauvorhaben abzuklären und auf diese Weise eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen.

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.

Satz 2 Halbsatz 1 entspricht sinngemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 a. F.: Sofern einer Behörde oder sonstigen Stelle nach anderen Vorschriften formelle Mitwirkungsrechte zustehen, die deren Zustimmung oder Einvernehmen vorsehen, tritt nach Ablauf von einem Monat - bisher sechs Wochen - eine Zustimmungs- bzw. Einvernehmensfiktion ein, wenn die Zustimmung oder das Einvernehmen nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird.

Halbsatz 2 stellt klar, dass in all denjenigen Fällen, in denen durch Rechtsvorschrift längere und somit abweichende Fristen für die Erteilung von Zustimmungen oder Einvernehmenserklärungen vorgesehen sind, diese von der Regelung des Halbsatzes 1 nicht berührt werden. Sofern jedoch keine Fristen für Mitwirkungshandlungen vorgesehen sind, wird diese Lücke durch die Fiktion auf Grund des Halbsatzes 1 geschlossen. Dies gilt für landes- und bundesrechtliche Vorschriften gleichermaßen.

Satz 3 nimmt das in § 60 Abs. 1 Satz 2 a. F. enthaltene Anliegen auf. Im Unterschied zu der bisherigen Regelung, die der Bauaufsichtsbehörde eine Ermessensentscheidung hinsichtlich der Berücksichtigung verspäteter Stellungnahmen eröffnete, wird nunmehr die Nichtberücksichtigung der verspäteten Stellungnahme grundsätzlich zwingend vorgeschrieben.

Die Regelung des § 60 Abs. 1 Satz 3 a. F., wonach in begründeten Ausnahmefällen eine Verlängerung der Frist für Stellungnahmen um einen Monat möglich war, entfällt im Interesse einer weiteren Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens.

Satz 4 regelt den Fall, dass eine beteiligte Behörde oder sonstige Stelle zur Prüfung des Bauantrags noch zusätzliche Unterlagen oder Angaben benötigt. In diesem Fall wird sie diese anfordern und die Bauaufsicht hierüber in Kenntnis zu setzen. Die nach Satz 2 und 3 vorgesehen Monatsfrist für die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle wird bis zum Eingang der

angeforderten Unterlagen bzw. Angaben unterbrochen. **Satz 5** bestimmt, dass auch ein nachträglicher Antrag auf Erteilung einer Befreiung, Ausnahme oder Abweichung die Stellungnahmefrist unterbricht.

Absatz 3 regelt die Frist für die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Nach **Satz 1** entscheidet die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von einem Monat. Nach **Satz 2** beginnt die Frist, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen.

Absatz 4 trifft spezielle Regelungen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Nach **Satz 1** sind im Fall eines unvollständigen oder mangelhaften Bauantrags der Bauherrin oder dem Bauherrn die fehlenden Unterlagen und die Mängel abschließend - und damit verbindlich - zu benennen. Mit dieser neuen Regelung soll sichergestellt werden, dass die Vorprüfung zu einer abschließenden Aussage der Bauaufsichtsbehörde führt, welche Unterlagen noch fehlen. Damit wird vermieden, dass die Bauherrin oder der Bauherr nach einer ersten Ergänzung des Bauantrags erneut von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert wird, weitere noch für erforderlich gehaltene Bauvorlagen beizubringen. Diese Regelung trägt dem Wunsch nach Beschleunigung und Transparenz des Baugenehmigungsverfahrens besonders Rechnung. Aus der Regelung des Satzes 1 ergibt sich andererseits im Umkehrschluss, dass es im (normalen) Baugenehmigungsverfahren eines Sonderbaus grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, dass im Einzelfall im Verlauf der bauaufsichtlichen Prüfung festgestellt werden kann, dass bestimmte spezielle Bauvorlagen oder Aussagen von Bauherrseite noch erforderlich sein können.

Satz 2 Halbsatz 1 sieht für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren erstmals eine Vollständigkeitsfiktion eines Bauantrags für den Fall vor, dass die Bauaufsichtsbehörde nach der Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags gemäß Absatz 1 Satz 1 die Bauherrin oder den Bauherrn bezüglich der Vollständigkeit bzw. Unvollständigkeit des Bauantrags im Unklaren lässt und weder gemäß Absatz 1 Satz 2 eine Bestätigung der Vollständigkeit noch gemäß Absatz 4 Satz 1 eine abschließende Benennung der noch fehlenden Bauvorlagen und festgestellten Mängel erfolgt.

Die Vollständigkeitsfiktion tritt nach Ablauf von drei Wochen nach Eingang des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde ein. Die Regelung soll die Bauaufsichtsbehörde speziell beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren dazu anhalten, unmittelbar nach der Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags die Bauherrin oder den Bauherrn über deren Ergebnis zu informieren und so für ein zügiges Verwaltungsverfahren zu sorgen. Nach Satz 2 **Halbsatz 2** bleibt Absatz 2 Satz 4 unberührt, denn die Bauaufsichtsbehörde kann die Vollständigkeit des Bauantrags nur im Hinblick darauf prüfen, ob überhaupt mit dem Beteiligungsverfahren begonnen werden kann. Für die Frage, ob ein Bauantrag für die Beurteilung eines Vorhabens durch eine beteiligte Behörde oder sonstige Stelle vollständig ist, ist diese allein zuständig.

Nach **Satz 3 Halbsatz 1** tritt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eine Genehmigungsfiktion ein, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb von einem Monat entschieden worden ist. Wenn die Bauherrin oder der Bauherr schriftlich auf diese Rechtsfolge verzichtet hat, tritt nach **Halbsatz 2** keine Genehmigungsfiktion ein. Diese Regelung trägt dem anzunehmenden Interesse der Bauherrin oder des Bauherrn Rechnung, anstelle einer lediglich durch Fristablauf erlangten fiktiven Baugenehmigung eine auch materiellrechtlich substantiierte behördliche Entscheidung über den Bauantrag zu erhalten. Die fiktive Baugenehmigung schließt gemäß § 64 Satz 1 Nr. 2 beantragte Abweichungen ein und berechtigt zum Baubeginn (§ 71 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1). Satz 4 verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, auf Antrag den Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bestätigen.

Absatz 5 entspricht der Regelung des § 60 Abs. 4 a. F., wonach die Bauaufsichtsbehörde auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn Sachverständige mit der Prüfung eines technisch schwierigen Bauantrags beauftragen kann. Nur noch Sonderbauten unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren; Komplexität und Schwierigkeitsgrad solcher Vorhaben rechtfertigen es grundsätzlich, im Einzelfall besonders qualifizierte Sachverständige zu ihrer Beurteilung

lung und Prüfung beauftragen zu können. Bei entsprechender Zustimmung der Bauherrin oder des Bauherren können Sachverständige auch mit der Prüfung anderer Bauanträge beauftragt werden. Die Formulierung stellt gegenüber der Regelung des § 60 Abs. 4 Satz 1 und 2 a. F. klar, dass die Sachverständigen von der Bauaufsichtsbehörde und nicht von Bauherrin oder vom Bauherren beauftragt werden.

Die Regelung der Typenprüfung in § 60 Abs. 3 a. F. findet sich nunmehr - systemgerecht als bauaufsichtlicher Prüfverzicht eingeordnet - in § 67 Abs. 3 Satz 2. § 60 Abs. 5 a. F. ist - ebenfalls als bauaufsichtlicher Prüfverzicht ausgestaltet - durch § 67 Abs. 3 Satz 1 gegenseitig los geworden.

Zu § 71

Baugenehmigung, Baubeginn

Absatz 1 übernimmt das in § 62 Abs. 1 Satz 1 a. F. (Baugenehmigung und Baubeginn) enthaltene, mit Blick auf die verfassungsrechtliche Gewährleistung der Baufreiheit gebotene Prinzip, dass auf die Erteilung einer Baugenehmigung (grundsätzlich) ein Rechtsanspruch besteht, wenn dem nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften als Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz entgegenstehen. Die Reduzierung dieser Beschränkung auf öffentlich-rechtliche Vorschriften, „die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“, öffnet die Regelung gegenüber den in § 64 Satz 1, § 65 Satz 1, § 67 Abs. 3 enthaltenen Prüfbeschränkungen. Dessen ungeachtet ist das gesamte öffentliche Recht einzuhalten und bleiben die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Vgl. im Übrigen zu § 65. § 62 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist entfallen, da diese Anlagen nunmehr verfahrensfrei sind. Sollten sie - etwa als Teil eines genehmigungspflichtigen Vorhabens - ausnahmsweise selbst genehmigungspflichtig sein, kann eine entsprechende aufschiebende Bedingung in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Der Beginn der Bauarbeiten könnte davon abhängig gemacht werden, dass z. B. erst der nachträglich eingereichte Standsicherheitsnachweis abschließend geprüft ist oder das entsprechende Einverständnis der Prüferin oder des Prüfers für Baustatik der Bauaufsicht vorliegt.

Absatz 2 knüpft an die Regelungen des § 62 Abs. 3 a. F. an und sieht eine eingeschränkte Begründungspflicht vor.

Absatz 3 dient - neben den Regelungen des § 36 VwVfG - der Klarstellung, welche Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden dürfen.

Absatz 4: Die Regelung entspricht § 62 Abs. 5 a. F.

Absatz 5 knüpft an die Regelungen des § 62 Abs. 6 a. F. an. Es werden nunmehr die Voraussetzungen für den Baubeginn klar formuliert.

Absatz 6 Satz 1 entspricht § 62 Abs. 7 Satz 1 a. F. **Satz 2** ist gegenüber § 62 Abs. 7 Satz 2 a. F. redaktionell vor dem Hintergrund des neuen Systems der bautechnischen Nachweise (§ 67) überarbeitet worden.

Absatz 7 entspricht § 62 Abs. 8 a. F. Der Klammerzusatz (Baubeginnanzeige) dient der Klarstellung. Aufgrund der Verweisungen in § 63 Abs. 5 Satz 2 (Genehmigungsfreistellung) und § 62 Abs. 3 Satz 6 (Beseitigungsanzeige) sind bei diesen Vorhaben der Bauaufsichtsbehörde Baubeginnanzeigen vorzulegen.

§ 62 Abs. 2 a. F. ist entbehrlich, weil er auf Vorhaben Bezug nimmt (§ 62 Abs. 1 Satz 3 a. F.) die nunmehr verfahrensfrei sind.

§ 62 Abs. 4 a. F. ist, systematisch richtig, in § 58 Abs. 2 aufgenommen worden.

§ 62 Abs. 9 a. F. wurde im Hinblick auf die Mustertreue gestrichen.

§ 62 Abs. 10 a. F. hatte lediglich deklaratorische Bedeutung und konnte deshalb gestrichen werden.

§ 62 Abs. 11 a. F. ist entfallen, da nur noch Sonderbauten dem Baugenehmigungsverfahren unterliegen. Lagerplätze sind keine Sonderbauten. Soweit ein Lagerplatz im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans errichtet werden soll und diese Nutzung mit dem Bebauungsplan übereinstimmt, findet auch kein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren statt in dem Sicherheitsleistungen eingefordert werden könnten.

Zu § 72 **Geltungsdauer der Baugenehmigung**

§ 72 entspricht § 64 a. F. (Geltungsdauer der Genehmigung). Die vorgenommene Änderung in Absatz 2 ist nur redaktioneller Art.

Zu § 73 **Teilbaugenehmigung**

§ 73 entspricht, redaktionell angepasst, § 63 Abs. 1 a. F. (Teilbaugenehmigung).

§ 63 Abs. 2 a. F., wonach in der Baugenehmigung für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden konnten, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergab, dass die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich waren, ist entfallen. Die Teilbaugenehmigung enthält bereits ein vorläufiges positives Gesamturteil über das Bauvorhaben, das an ihrer Feststellungswirkung teilhat. Erweist sich im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens dieses vorläufige positive Gesamturteil als rechtsfehlerhaft, handelt es sich bei zusätzlichen Anforderungen der Sache nach um eine (Teil-)Rücknahme der Teilbaugenehmigung, für die (und zwar einschließlich der - ohnehin ergänzend geltenden - Entschädigungsregelungen) das § 48 VwVfG einschlägig ist. Ist bei der Erteilung einer Teilbaugenehmigung ein vorläufiges positives Gesamturteil nur eingeschränkt möglich, kommt ein Vorbehalt von Nebenbestimmungen (§ 73 Satz 2 i. V. m. § 71 Abs. 3) in Betracht.

Zu § 74 **Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid**

Die Vorschriften des § 74 Abs. 1 zum Vorbescheid waren bisher in § 59 a. F. (Vorbescheid) enthalten.

§ 59 Abs. 1 Satz 1 a. F. sah bisher - jedenfalls seinem Wortlaut nach - eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung eines Vorbescheids vor. Da auf die Baugenehmigung selbst ein Rechtsanspruch besteht (§ 71 Abs. 1), ist nicht ersichtlich, weshalb hinsichtlich der Erteilung des auf einzelne Fragen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens beschränkten Vorbescheids ein bauaufsichtliches Ermessen bestehen soll. **Satz 1** räumt daher der Bauherrin oder dem Bauherrn nunmehr auch einen ausdrücklichen Rechtsanspruch auf Erteilung des Vorbescheids ein. Dies entspricht auch der bauaufsichtlichen Praxis.

Im Übrigen entspricht § 74 Abs. 1 in der Sache § 59 a. F.; die Vorschrift ist in einem Absatz zusammengefasst und geringfügig redaktionell verändert. Das Schriftformerfordernis für den Vorbescheidsantrag ergibt sich aus **Satz 4** i. V. m. § 69 Abs. 1.

Absatz 2 Satz 1 und 2 ermöglichen es der Bauherrin oder dem Bauherrn, auch dann ein Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren abzuwickeln, wenn es an sich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden müsste. Hierzu ist Voraussetzung, dass auf einen entsprechenden Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn ein planungsrechtlicher Bescheid das Bauvorhaben als insgesamt planungsrechtlich zulässig feststellt. Die Regelung entspricht in ihrer Zielsetzung § 56 a Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b a.F.

Der planungsrechtliche Bescheid muss das Bauvorhaben als insgesamt und abschließend planungsrechtlich zulässig qualifizieren. Das Bauvorhaben muss also – anders als im Fall eines Vorbescheidsantrags nach Absatz 1 – nicht nur durch Aussagen zu den jeweils gestellten einzelnen Fragen umrissen sein, sondern die vorgelegte Planung muss eine umfassende Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen der §§ 34 oder 35 BauGB ermöglichen.

Nach **Satz 3** gelten für den planungsrechtlichen Bescheid sinngemäß die Regelungen über die Geltungsdauer eines Vorbescheids und dessen – auch rückwirkende – Verlängerung sowie seine Geltung auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger, über Bauantrag, Bauvorlagen und die Behandlung des Bauantrags.

Zu § 75 Genehmigung Fliegender Bauten

Die Regelung über die Genehmigung Fliegender Bauten wird in der Sache unverändert beibehalten (§ 66 a. F. - Genehmigung Fliegender Bauten). Die vorgenommenen Änderungen sind nur redaktioneller Art.

Absatz 1 Satz 2 wird präzisierend als Legaldefinition gefasst.

In **Absatz 2** werden - mit dem neu angefügten **Satz 2** - die bisher im § 56 Abs. 1 Nr. 9 Buchstabe a bis e a. F. enthaltenen Fliegenden Bauten (wie die verfahrensfreien Bauvorhaben in § 62 Abs. 1) aufgenommen, die keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen.

Die **Absätze 3 und 5 bis 10** entsprechen § 66 Abs. 3 bis 9 a. F.

Zu § 76 Bauaufsichtliche Zustimmung

Die bisherigen Vorschriften über das bauaufsichtliche Zustimmungsverfahren waren in § 67 a. F. (Vorhaben des Bundes und der Länder) enthalten. Dem Gedanken der Verfahrenserleichterung und Reduzierung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms folgend, wird nun auch beim Zustimmungsverfahren das Prüfprogramm beschränkt: Es umfasst jetzt nur noch das Bauplanungsrecht und - wie beim Baugenehmigungsverfahren - das „aufgedrängte“ öffentliche Recht sowie Abweichungen von nachbarschützenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Dies ist - angesichts der im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren ebenso vorgenommenen Beschränkung - für Vorhaben, bei denen eine maßgebliche Verantwortung bei einer mit entsprechend qualifiziertem Personal ausgestatteten Baudienststelle des Bundes oder eines Landes liegt, angemessen und sachgerecht.

Im Übrigen wird das Erfordernis der bauaufsichtlichen Zustimmung eingeschränkt; auch hiermit wird dem Gedanken der Verfahrensreduzierung und -erleichterung Rechnung getragen.

Sachlich unverändert sind die in **Absatz 1 Satz 1** geregelten Anwendungsvoraussetzungen für das Zustimmungsverfahren. Satz 2 entspricht in der Sache § 67 Abs. 1 Satz 2 a. F.

Jedoch entfällt nach **Satz 3** die Zustimmung, wenn durch das Vorhaben keine Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind oder, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen. Diese Regelung einer besonderen Verfahrensfreiheit beruht auf der Erwägung, dass die Zustimmung als Verwaltungsakt - nämlich als Einzelfallregelung mit Außenwirkung - nur dann erforderlich ist, wenn ihr eine gleichsam streitentscheidende Funktion zukommt. Daran fehlt es, wenn im konkreten Fall die Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen nicht beeinträchtigt sind bzw., sofern ihre öffentlich-rechtlichen Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind, dem Vorhaben zustimmen. **Satz 4** zieht daraus die weitere Konsequenz einer generellen Zustimmungsfreiheit für Bauvorhaben,

die - weil sie nicht in insoweit rechtserheblicher Weise hin nach außen in Erscheinung treten oder sich auswirken können - schon dem Grund nach Nachbarn nicht beeinträchtigen können.

Absatz 2 Satz 1 stellt das Antragserfordernis klar. **Satz 2** erster Halbsatz stellt klar, dass die Anforderungen an bautechnische Nachweise (§ 67), Abweichungen (§ 68), Bauantrag und Bauvorlagen (§ 69), die Behandlung des Bauantrages (§ 70), die Baugenehmigung und den Baubeginn (§ 71), die Geltungsdauer der Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung für das Zustimmungsverfahren sinngemäß gelten. Satz 2 zweiter Halbsatz bestimmt, dass eine Prüfung der bautechnischen Nachweise im Zustimmungsverfahren nicht stattfindet.

Absatz 3 präzisiert das bisher in § 67 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 a. F. (durch Ausnahme der bautechnischen Ausführung von der Prüfung) enthaltene Prüfprogramm im Zustimmungsverfahren. Dieses Prüfprogramm wird in **Satz 1** in Anlehnung an das vereinfachte Genehmigungsverfahren (vgl. § 64 Satz 1) ausgestaltet, allerdings erstreckt auf alle dem Zustimmungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass die die Qualifikationsanforderungen nach Absatz 1 Satz 1 erfüllende Baudienststelle in der Lage sein muss, insbesondere das Bauordnungs-, aber auch das sonstige auf das Bauvorhaben anwendbare öffentliche Recht (soweit es nicht als „aufgedrängtes“ öffentliches Recht von **Nummer 2** erfasst wird), zu erkennen und ordnungsgemäß anzuwenden, ggf. unter Zuhilfenahme von Fachbehörden. Entsprechend beschränken sich hinsichtlich Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen Prüfung und Entscheidung durch die Zustimmungsbehörde auf die nach Satz 1 zu prüfenden Vorschriften. In dieser Regelung liegt ein § 67 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 entsprechender bauaufsichtlicher Prüfverzicht, der im Hinblick auf die von Absatz 1 Satz 1 geforderte Qualifikation der Baudienststelle vertretbar erscheint; dies stellt **Satz 3** klar.

Absatz 4 entspricht in der Sache § 67 Abs. 4 a. F.

Absatz 5 entspricht § 67 Abs. 3 a. F.

Vierter Abschnitt Bauaufsichtliche Maßnahmen

Zu § 77

Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte

Die Regelung des **§ 77** entspricht § 68 a. a. F. (Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte). § 13 Bauproduktengesetz enthält, das CE-Zeichen betreffend, eine Parallelregelung, die bezüglich des Vollzugs auf das Landesrecht verweist. Deshalb trifft die Bauaufsichtsbehörde auch bezüglich der unrechtmäßig mit dem CE- Zeichen gekennzeichnete Bauprodukte die entsprechenden Maßnahmen.

Zu § 78

Einstellung von Arbeiten

Die Vorschrift entspricht sachlich im Wesentlichen § 69 a. F. (Baueinstellung), ist aber in Einzelheiten ergänzt und neu gefasst. Die Überschrift wurde dahingehend korrigiert, dass nicht nur „Bauarbeiten“ eingestellt werden können, sondern allgemein „Arbeiten“. Hierdurch wird auch die Einstellung von Arbeiten an Anlagen ermöglicht, die keine baulichen Anlagen sind.

Absatz 1 Satz 1 enthält eine generelle Befugnisnorm, die der zweiten Alternative des § 69 Abs. 1 Nr. 2 a. F. entspricht, aber aus systematischen Gründen vorangestellt wurde. Neu eingefügt wurde in **Satz 2** die **Nummer 3**, die ausdrücklich auch den Fall der fehlenden CE-Kennzeichnung entgegen § 17 Abs. 1 erfasst.

Absatz 2 entspricht § 69 Abs. 2 a. F. Die Formulierung „an der Baustelle“ umfasst alle zur Baustelle gehörenden Materialien.

Zu § 79

Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

Die abgesehen von redaktionellen Änderungen § 70 a. F. (Beseitigung baulicher Anlagen) entsprechende Vorschrift ist lediglich in der Überschrift neu gefasst, um ihren Regelungsinhalt deutlicher zu machen.

Absatz 2 wurde gestrichen, da der neue Begriff der „Anlagen“ die Werbeanlagen und die Werbeautomaten einschließt.

Fünfter Abschnitt Bauüberwachung

Zu § 80

Bauüberwachung

Absatz 1 Satz 1 entspricht § 71 Abs. 1 Satz 1 a. F. (Bauüberwachung) bis auf geringfügige redaktionelle Änderungen. § 71 Abs. 1 Satz 2 a. F. konnte gestrichen werden, da in Satz 1 der Bauaufsicht umfassende Befugnisse einräumt werden, die auch das Vorlegen eines Nachweises bezüglich der Grundrissflächen und Höhenlagen einschließen.

Absatz 2 bildet das bauaufsichtlich-repressive Gegenstück zu dem in § 67 angelegten gestuften System der Kompensation entfallener bauaufsichtlicher (Präventiv-)Prüfungen.

Absatz 2 enthält den Grundsatz, dass die Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung der prüfpflichtigen Bauvorhaben überwacht. Mit der Wendung „... der von ihr bauaufsichtlich geprüften“ bautechnischen Nachweise wird klargestellt, dass die Nachweise im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde prüfenden Prüfingenieure - vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Bautechnischen Prüfungsverordnung, vgl. dort § 7 Abs. 4 - jeweils auch die Bauüberwachung wahrzunehmen haben. Die nähere Ausgestaltung dieser Überwachung kann in der Bautechnischen Prüfungsverordnung ergänzt werden.

Die **Absätze 3 und 4** sind redaktionell überarbeitet worden.

Absatz 5 übernimmt die Regelung in § 71 Abs. 4 a. F. und bevollmächtigt die Bauaufsichtsbehörden, im Rahmen der Bauüberwachung auch Sachverständige hinzuzuziehen. Sie stellt die Ergänzung zu § 70 Abs. 3 dar, wonach bei der Prüfung schwieriger Bauanträge Sachverständige hinzugezogen werden können.

Da die genannten Maßnahmen nicht zur üblichen Bauüberwachung gehören, die durch die Gebühr für die Bauüberwachung abgegolten ist, muss in **Absatz 6** eine Regelung bzgl. der Kostenübernahme getroffen werden; für diese galt entsprechend bisher § 71 Abs. 5 a. F.

Zu § 81

Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

§ 81 knüpft zwar an § 72 a. F. (Bauzustandsbesichtigung) an, konzipiert diese Regelung aber weitestgehend neu. § 72 a. F. war durch ein System von - wenngleich jeweils im Ermessen stehenden - Bauabnahmen charakterisiert, für welche die von der Bauherrin oder vom Bauherrn zu erstattenden Anzeigen (Rohbaufertigstellungsanzeige, Fertigstellungsanzeige) lediglich einen Anstoß gaben. Dieses - an bestimmten Einschnitten in der Verwirklichung des Bauvorhabens und damit vor allem an bautechnischen Kontrollaspekten orientierte - System verliert seine Berechtigung in dem Maße, in welchem bei kleineren und einfacheren

ren Bauvorhaben die Verantwortung von vornherein der Sphäre der Bauherrin oder des Bauherrn zugewiesen wird. Die für die bauaufsichtsbehördliche Bauüberwachung verbleibenden Gegenstände - etwa die mit den in einer Baugenehmigung festgeschriebenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben übereinstimmende Bauausführung - stehen mit diesen Phasen der Verwirklichung eines Bauvorhabens in keinem Zusammenhang und werden schon gegenwärtig außerhalb der formalisierten Bauabnahmen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung abgearbeitet. § 81 ersetzt daher das bisherige System formalisierter Bauabnahmen durch ein System von Anzeigen, mit denen die Einhaltung der vormals abnahmebedürftigen Anforderungen nachgewiesen wird.

Absatz 1 Satz 1 trägt - abweichend von der Rohbaufertigstellungsanzeige und -abnahme nach § 72 Abs. 1 a. F. - einmal dem Umstand Rechnung, dass sich Zeitpunkte im Ablauf des Baugeschehens, zu denen zweckmäßigerweise die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung im Hinblick auf bestimmte (namentlich bautechnische) Anforderungen überprüft wird, sachgerecht nicht abstrakt-generell festlegen lassen. Ferner wird der Bauaufsichtsbehörde (wiederum einschließlich der als beliehene Unternehmerin oder des als beliehener Unternehmer hoheitlich tätig werdenden Prüfungingenieurin oder Prüfungenieurs) die Entscheidung darüber überlassen, ob bei Abschluss oder vor Beginn bestimmter Bauarbeiten überhaupt Maßnahmen der Bauüberwachung vorgenommen werden sollen. **Satz 2** bestimmt für diesen Fall, dass die Bauarbeiten erst fortgesetzt werden dürfen, wenn die Bauaufsichtsbehörde (einschließlich der Prüfungingenieurin oder des Prüfungenieurs) dem zugestimmt hat. Die Regelung ist bußgeldbewehrt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6).

Absatz 2 verpflichtet die Bauherrin oder den Bauherrn, die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, um ihr eine Kontrolle des Vorliegens der Benutzbarkeitsvoraussetzungen nach **Absatz 3** zu ermöglichen, der die bisher teils in § 72 Abs. 1 Satz 4 a. F., teils in § 72 Abs. 6 a. F. enthaltenen Benutzbarkeitsvoraussetzungen neu zusammenfasst und dabei insbesondere auch die Benutzbarkeit der Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang einbezieht. Es wird auf die Nutzungsaufnahme und nicht - wie bisher - auf die Fertigstellung 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.

Absatz 4 flankiert die Verfahrensfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nach § 62 Abs. 1 Nr. 2. Aus Sicherheitsgründen sind Abgasanlagen mit höheren Oberflächentemperaturen im Rohbau wegen der Abstände zu brennbaren Baustoffen oder Bauteilen zu kontrollieren.

Sechster Abschnitt Baulasten

Zu § 82

Baulasten, Baulastenverzeichnis

§ 82 entspricht, bis auf marginale redaktionelle Änderungen, § 73 a. F. (Baulasten und Baulastenverzeichnis). So wurde nur am Ende des **Absatzes 1** der Text an die sprachliche Fassung der MBO angepasst.

In **Absatz 4** wurde in Anlehnung an die MBO klargestellt, dass das Baulastenverzeichnis von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird.

§ 73 Abs. 5 a. F. konnte gestrichen werden, da das Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. S. 561), geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 30. Juli 2001 (GVBl. S. 305) ein umfassendes Akteneinsichtsrecht gewährt.

Sechster Teil

Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, bestehende bauliche Anlagen, Zuständigkeit

Zu § 83

Ordnungswidrigkeiten

Die Vorschriften des **§ 83** über die Ordnungswidrigkeiten sind im wesentlichen gegenüber § 75 a. F. (Ordnungswidrigkeiten) unverändert, werden aber insbesondere den Besonderheiten des neu ausgestalteten Verfahrensrechts angepasst.

Zu § 84

Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften

Die Regelung des **§ 84** wurde im wesentlichen gegenüber § 76 a. F. (Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften) redaktionell überarbeitet und dem neuen Verfahrensrecht angepasst.

Zu § 85

Bestehende bauliche Anlagen

Die Regelung des **§ 85** entspricht § 77 a. F., allerdings mit der Maßgabe, dass der Absatz 2 a. F. in den neuen § 9 (Gestaltung) verschoben wurde.

Zu § 86

Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides

§ 86 greift die Regelung des § 74a BauO Bln a. F. auf und ergänzt diese.

Absatz 1 gibt die Regelung des § 74a BauO Bln a. F. wieder und passt sie den Änderungen der jüngsten BauGB-Novelle an, nach der die Teilung von Grundstücken nicht mehr genehmigungspflichtig ist.

Absatz 2 regelt die Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides, wenn der Ausgangsbescheid durch eine Prüferin oder einen Prüfer für Baustatik erlassen wurde in Abhängigkeit vom Schwierigkeitsgrad des Tragwerks. Dies gilt unabhängig davon, wer die Prüfung veranlasst hat. Sie bezieht sich lediglich auf Gebührenbescheide.

Bezüglich des Bescheides einer Prüferin oder eines Prüfers für Brandschutz ist stets die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung zuständig, **Absatz 3**.

Zu § 87

Abwicklung eingeleiteter Verfahren

§ 87 befasst sich mit der Abwicklung gemäß § 22 Verwaltungsverfahrensgesetz eingeleiteter und noch nicht bestandskräftig abgeschlossener Verfahren und enthält eine Art Vorwirkung, da die neue Bauordnung auch auf vor ihrem Inkrafttreten eingeleitete Verfahren angewandt werden kann, wenn die maßgebliche anzuwendende Vorschrift der Bauordnung nunmehr vorteilhafter für die Bauherrin oder den Bauherrn ist. Eine günstigere Regelung liegt vor, wenn dem Antrag nach der neuen Bauordnung entsprochen werden müsste. Die Bauherrin bzw. der Bauherr könnte auf diese Weise z. B. von geringeren Anforderungen an den Brandschutz profitieren, durch die sein Vorhaben kostengünstiger verwirklicht werden kann. Ein besonderer Antrag hierzu ist nicht erforderlich.

Die Verfahrensvorschriften bleiben von dieser Ausnahme unberührt. Ein eingeleitetes Genehmigungsverfahren endet folglich nicht deshalb, weil das betroffene Vorhaben nunmehr einem anderen Verfahren unterliegt oder gar genehmigungsfrei ist. Will der Bauherr die gegebenenfalls neu eingetretene Verfahrensvereinfachung oder -freiheit für sich nutzen, so muss er den ursprünglichen Antrag zurücknehmen.

ENTFÄLLT

Zu § 9 a. F. Gemeinschaftsanlagen

§ 9 a. F. (Gemeinschaftsanlagen): Wie auch in der MBO entfällt § 9 a. F. Gemeinschaftsanlagen werden nicht im Bauordnungsrecht, sondern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB in Bebauungsplänen festgesetzt; das Bauordnungsrecht befasste sich demgegenüber bisher lediglich mit der Frage, wie diese Festsetzungen realisiert werden. Die Regelung ist weitestgehend ohne praktische Bedeutung geblieben. Sie ist auch sachlich überflüssig: Soweit Bebauungspläne Gemeinschaftsanlagen bestimmten Bauvorhaben zuordnen, ist die Sicherung der - je nach dem gänzlichen oder teilweisen - Errichtung der jeweiligen Gemeinschaftsanlage Genehmigungsvoraussetzung. Im übrigen ist es vor diesem Hintergrund und bei dieser Interessenlage Sache der jeweiligen Bauherrin oder des jeweiligen Bauherren, untereinander, ggf. zusammen mit den Eigentümerinnen oder Eigentümern der Grundstücke, auf welchen die Gemeinschaftsanlage errichtet werden soll, zu regeln, wie den sich daraus ergebenden Verpflichtungen so nachgekommen werden soll, dass die Gemeinschaftsanlage gesichert ist. Eines besonderen öffentlich-rechtlichen Instrumentariums bedarf es daher insoweit nicht. Darüber hinaus sind in der Vergangenheit lediglich vereinzelte Fälle aufgetreten, die eine einer Sicherung bedurften.

Zu § 29 a. F. Vorbauten

Die Regelungen des **§ 29 a. F.** (Vorbauten) sind entfallen. Sie waren abweichend von der MBO und den anderen Landesbauordnungen nur in der BauO Bln enthalten. Sie enthielten Regelungen, die auch in anderen Paragraphen Niederschlag finden (z. B. in § 6). Die Regelungen sind im Rahmen der Konzentration von Vorschriften nicht mehr als eigenständige Regelung des § 29 a. F. erforderlich, da die Regelungen zum Brandschutz in den Paragraphen zum Brandschutz abschließend geregelt sind.

Die in den **Absätzen 4 bis 11 a. F.** festgelegten Maße für die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums sind keine bauordnungsrechtliche Forderungen. Vielmehr handelt es sich um Sondernutzungen im Rahmen des Berliner Straßengesetzes. Allerdings stellte diese Regelung sicher, dass für die hier festgelegte Gestattung für das Vortreten von Vorbauten in den öffentlichen Straßenraum keine besondere Sondernutzungserlaubnis im Wege der Straßenaufsicht eingeholt werden musste. Sie war mit der bauaufsichtlichen Genehmigung als erteilt anzusehen. Der Verzicht auf die Regelung im Rahmen der BauO Bln bedeutet, dass nun für vortretende Bauteile und Vorbauten eine Sondernutzung im Rahmen des Berliner Straßengesetzes eingeräumt werden muss. Die Herausnahme aus dem Bauordnungsrecht machte eine Übernahme in das Spezialgesetz erforderlich, wo diese Regelungen auch hingehören. Das Berliner Straßengesetz wird dementsprechend durch Artikel III des Gesetzes zur Neufassung der Bauordnung für Berlin, zur Änderung von Zuständigkeiten und zur Änderung des Berliner Straßengesetzes zeitgleich so geändert, dass die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Straßenraums sinngemäß in die Ausführungsvorschriften zu den §§ 10 und 11 des Berliner Straßengesetzes aufgenommen werden können. Hierdurch wird erreicht, dass bisherigen entgeltfreien Sondernutzungen weiter bestehen bleiben.

Zu § 30 a. F.**Vortreten von Werbeanlagen und Warenautomaten**

§ 30 a. F. (Vortreten von Werbeanlagen und Warenautomaten) entfällt.

Da Werbeanlagen grundsätzlich verfahrensfrei sind, ist die ursprünglich der Verfahrensvereinfachung dienende Sonderregelung des § 30 a. F. entbehrlich. Sie hatte auch keine Entsprechung in der MBO und den anderen Landesbauordnungen. Sie kann, weil das Berliner Straßengesetz hiervon unabhängige Anforderungen im Rahmen der Sondernutzung der öffentlichen Straße treffen kann, ersatzlos entfallen.

Für das Vortreten von Werbeanlagen und Warenautomaten gelten die gleichen Grundsätze hinsichtlich der Sondernutzung von öffentlichen Straßen (wie bereits zu § 29 a. F. ausgeführt).

Zu § 42 a. F.**Abfallschächte**

§ 42 a. F. (Abfallschächte) entfällt, da solche Anlagen infolge der erwünschten Abfalltrennung nicht mehr gebaut werden.

Zu § 46 a. F.**Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen**

Die Anforderungen des **§ 46 a. F.** (Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen) sind in § 48 aufgenommen worden. Spezielle Regelungen sind darüber hinaus nicht mehr erforderlich, weil Unterscheidungen in den Anforderungen nicht vertretbar erscheinen.

Zu § 47 a. F.**Bäder und Toilettenräume**

Die Regelung des **§ 47 a. F.** (Bäder und Toilettenräume) entfällt. Die Änderungen gegenüber der alten Bauordnung resultiert aus der Übernahme der Struktur der MBO .

Absatz 1 a. F. entfällt, weil diese Regelung in § 49 Abs. 3 übernommen wird.

Absatz 2 Satz 1 und 3 a. F. entfallen, weil diese Regelungen in § 49 Abs. 3 aufgenommen werden.

Satz 2 a. F. kann entfallen, weil kein Regelungsbedarf mehr besteht.

Satz 4 a. F. entfällt, weil diese Anforderung in anderen Rechtsbereichen (z. B. Arbeitsstättenrecht, Gaststättenrecht) geregelt ist.

Zu § 49 a. F.**Untergeordnete Gebäude**

Für die Regelungen nach **§ 49 a. F.** (Untergeordnete Gebäude) besteht kein Bedarf mehr. Untergeordnete Gebäude wie Baustelleneinrichtungen werden im § 11 geregelt bzw. nach § 62 verfahrensfrei gestellt. Untergeordnete Gebäude (Lauben) werden in der Laubenverordnung geregelt.

Für Schankveranden, als ein untergeordnetes Bauteil, gilt die BauO Bln im Allgemeinen. Der Wegfall des § 49 a. F. führt im übrigen auch zur politisch gewünschten Deregulierung.

**Zu § 65 a. F.
Typengenehmigung**

Die Regelung des **§ 65 a. F.** (Typengenehmigung) ist - wie auch in der MBO - gestrichen worden. Die Typengenehmigung als standortunabhängiger bautechnischer Vorbescheid hat heute keine praktische Bedeutung mehr. Vorhaben, für die früher Typengenehmigungen in Betracht kamen (z. B. Fertighäuser), sind heute genehmigungsfrei bzw. werden bautechnisch nicht mehr geprüft.

**Zu § 68 a. F.
Öffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Abfallentsorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Wasserbauten, Sprengstofflager**

Die Regelungen des **§ 68 a. F.** (Öffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Abfallentsorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Wasserbauten, Sprengstofflager) sind in die §§ 61, 62 aufgenommen worden.

**Zu § 74 a. F.
Kosten der Prüfindenieure**

Diese Regelung wird gestrichen, da ihr Inhalt in der gemäß § 84 Abs. 2 zu erlassenden Verordnung aufgehoben wird.

**Zu § 78 a. F.
Übergangsvorschriften**

Die Regelungen des **§ 78 a. F.** (Übergangsvorschriften) wurden mit dem neuen Bauproduktenrecht im Zuge des vierten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung von Berlin vom 10.05.1994 (GVBl. S 140) eingeführt. § 78 a. F. wurde nunmehr gestrichen, da alle die Bauprodukte betreffenden Übergangsregelungen und Übergangsfristen abgelaufen sind.

**Zu § 79 a. F.
Aufhebung bestehender Vorschriften**

§ 79 a. F. (Aufhebung bestehender Vorschriften) wurde gestrichen. Eine Regelung ist in Artikel VI dieses Entwurfes zum Bauvereinfachungsgesetz vorgesehen.

**Zu § 80 a. F.
Inkrafttreten**

Das Inkrafttreten wird durch Artikel VI dieses Gesetzes geregelt.