

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
D - 10702 Berlin

VI D 15

Bezirksamt (alle) von Berlin  
- Bau- und Wohnungsaufsicht -

Bearbeiter(in) Frau Messer  
Zeichen VI D 15  
Dienstgebäude:   
Württembergische Str. 6  
10707 Berlin-Wilmersdorf  
E-mail:  
Paola.Messer@Senstadt.[Verwalt-Berlin.de](mailto:Verwalt-Berlin.de)  
Zimmer 1717  
Telefon (030) 90 12-4801  
Fax (030) 90 12-3525  
intern (912)  
Datum 14.11.2006

## Rundschreiben VI D Nr. 22 / 2006

### Voraussetzungen für den gemeinsamen Anschluss mehrerer Grundstücke an die öffentliche Entwässerung gemäß § 44 BauO Bln

SenStadt hat u.a. mit Schreiben vom 26.03.1998 und mit Schreiben vom 24.10.2000 Ausführungen zu gemeinsamen Abwasser-Anschlussleitungen mehrerer Grundstückseigentümer gemacht. SenStadt wurde gefragt, inwieweit dort gewährte Erleichterungen nach Inkrafttreten der neuen Bauordnung noch fortgelten.



#### 1. Rechtslage

Anders als die neue BauO Bln sah die alte BauO Bln vor, dass die einwandfreie Beseitigung der Abwasser für **bauliche Anlagen** dauernd gesichert sein musste. Damals wie heute gibt es ferner Anforderungen an **Grundstücke** bzgl. des Anschlusszwanges: Grundstücke, auf denen Abwasser anfallen und die an betriebsfähig kanalisierten Straßen liegen oder die von solchen Straßen zugänglich sind, sind an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, sobald die Entwässerungsleitungen betriebsfähig hergestellt sind (Anschlusszwang).

Sprechzeiten  
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail  
poststelle@senstadt.verwalt-berlin.de

Internet  
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:  
 3, 7 Fehrbelliner Platz  
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 10
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 00
Berliner Bank	Kto.Nr. 9-919 260 800	BLZ 100 200 00
Landeszentralbank Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 00

BauO Bln Stand 16.07.2001	BauO Bln Stand 11.07.2006
<b>§ 40 Anlagen für Abwasser und Niederschlagwasser</b>	<b>§ 44 Anlagen für Abwasser einschließlich Niederschlagswasser (Anschlusszwang)</b>
<p>(1) <sup>1</sup><b>Bauliche Anlagen</b> dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie <b>Beseitigung der Abwasser dauernd gesichert</b> ist. <sup>2</sup>Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.</p> <p>(2) <sup>1</sup><b>Grundstücke</b>, auf denen Abwasser anfallen und die an betriebsfähig kanalisierten Straßen liegen oder die von solchen Straßen zugänglich sind, sind an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, sobald die Entwässerungsleitungen betriebsfähig hergestellt sind (<b>Anschlusszwang</b>). <sup>2</sup>Der Anschlusszwang gilt nicht für Niederschlagwasser, wenn Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung durch Bebauungsplan festgesetzt oder sonst angeordnet oder genehmigt sind. <sup>3</sup>In Gebieten offener Bauweise soll Niederschlagwasser dem Untergrund zugeführt werden.</p>	<p><sup>1</sup><b>Grundstücke</b>, auf denen Abwasser anfallen und die an betriebsfähig kanalisierten Straßen liegen oder die von solchen Straßen zugänglich sind, sind an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, sobald die Entwässerungsleitungen betriebsfähig hergestellt sind (<b>Anschlusszwang</b>). <sup>2</sup>Der Anschlusszwang gilt nicht für Niederschlagswasser, wenn Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung durch Bebauungsplan festgesetzt, wasserrechtlich zulässig oder sonst angeordnet oder genehmigt sind. <sup>3</sup>In Gebieten offener Bauweise soll Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden.</p>

Hervorhebungen durch Uz.

Entsprechend der MBO 2002 wird in der neuen BauO Bln die dauernde Sicherung der einwandfreien Beseitigung von Abwasser für bauliche Anlagen nicht mehr gefordert. Sie wird für entbehrlich gehalten, da „auch die Abwasser- (einschließlich der Niederschlagswasser-) Entsorgung bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung ist“, vgl. Begründung zu § 44 BauO Bln. Eine gesicherte Erschließung ist nach Planungsrecht bereits dann gegeben, wenn „nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen entsprechend der Zielsetzung des § 123 Abs. 2 spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind“ (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. A. 2005, § 30, 17).

Das Planungsrecht schafft die Erschließungsvoraussetzungen für das Grundstück. Die Gestaltung des „Haus-Anschlusses“ ist eine Frage des Bauordnungsrechts. Dieser ist in § 44 BauO Bln nicht mehr geregelt. Damit können auch keine über das Planungsrecht hinausgehenden Anforderungen mehr gestellt werden.

Bei planungsrechtlicher Erschließung des Grundstücks ist dem Baurecht genüge getan. Vor der Benutzung der baulichen Anlage sollte sich die Bauaufsicht bei gemeinsamem Abwasserentsorgungsanschluss von den Berliner Wasserbetrieben die Meldung über den Mitanschluss (vgl. § 11 Abs. 5 ABE) zukommen lassen, vgl. § 81 Abs. 3 BauO Bln:

*(3) Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt.*

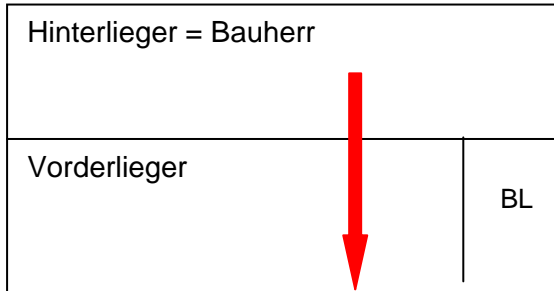
## 2. Ergebnis

Nach Wegfall der Voraussetzung „dauernde Sicherung“ der Abwasserbeseitigung bei baulichen Anlagen (§ 40 Abs. 1 BauO Bln a. F.) kann die Abwasserbeseitigung durch Erfüllung der planungsrechtlichen Erschließung nachgewiesen werden. Die entsprechende Abwasserbeseitigungsanlage muss vor Benutzung der baulichen Anlage

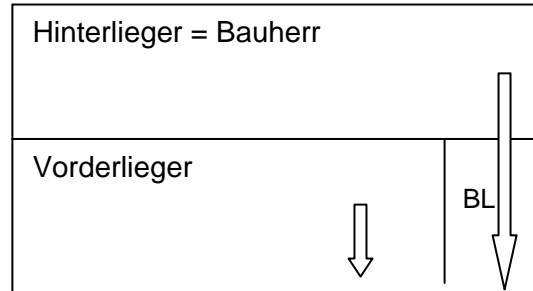
lediglich sicher benutzbar sein. Zum Nachweis genügt eine Meldung der BWB über den gemeinsamen Anschluss.

### Beispiel

Jetzt möglich:



Früher gefordert, dann Erleichterungen  
gewährt



Dieses Schreiben ersetzt ab sofort die o.g. Schreiben vom 26.03.1998 und vom 24.10.2000. Das Muster 11 der AV Baulasten ist nicht anzuwenden.

Im Auftrag  
T. Meyer