

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
D - 10702 Berlin

VI D 17

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

Bearbeiterin **Frau Olszewski**

Zeichen VI D 17

Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 1514

Telefon (030) 90 12-3181

Fax (030) 90 12-3525

intern (912)

Datum 24.05.2007

Rundschreiben VI D Nr. 24/2007

Bauüberwachung, Bauzustandsbesichtigungen und die BauGebO

Mehrere Anfragen zu diesem Themenkreis geben Anlass zu diesem Rundschreiben, in dem die wichtigsten Aspekte aufgegriffen werden:

1. Zu den Aufgaben und Befugnissen der Bauaufsichtsbehörden gehört lt. § 58 Abs. 1 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) auch die Überwachung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Es handelt sich hierbei um eine Kompetenznorm (Zuständigkeitsregelung).
2. In § 80 BauO Bln ist die Tätigkeit der Bauüberwachung geregelt; der Absatz 1 ist identisch mit § 71 Abs. 1 Satz 1 der alten Bauordnung für Berlin. Unverändert liegt diese Tätigkeit als „Kann-Bestimmung“ im verantwortlichen Ermessen der Bauaufsichtsbehörden; sie ist unabhängig von einer Gebäudeklasse, von der Größe des Bauvorhabens und von dem bauaufsichtlichen Verfahren auszuüben.


Verbindlich vorgeschrieben ist dagegen die Überwachung der Bauausführung nach § 80 Abs. 2 BauO Bln für bauliche Anlagen nach § 67 Abs. 2 BauO Bln nach näherer Maßgabe einer Rechtsverordnung. Diese auf Grund des § 84 Abs. 2 und 8 BauO Bln erlassene Bau-technische Prüfungsverordnung (BauPrüfVO) vom 31. März 2006 regelt im 2. bzw. 3. Teil die Aufgabenerledigung der Prüferinnen und Prüfer für Standsicherheit bzw. Brandschutz. In § 13 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 6 BauPrüfVO ist das Erfordernis der Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich des geprüften Standsicherheits-


Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

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

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrerleistungen:

 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

bzw. des geprüften Brandschutznachweises festgeschrieben – allerdings kann diese Überwachung jeweils auf Stichproben beschränkt werden. Solange die Bauaufsichtsbehörden die Tätigkeit der Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz wahrnehmen, müssen sie in dieser Funktion die Bauüberwachung durchführen.

3. Dies steht auch nicht im Widerspruch zu § 57 Abs. 1 BauO Bln, weil der nur die Verantwortlichkeit der Bauleiterin und des Bauleiters regelt. Deren Tätigkeit im Rahmen der Bauüberwachung ist - gegenüber der Regelung des § 80 BauO Bln - wesentlich umfangreicher.

§ 80 BauO Bln betrifft also die behördliche Zuständigkeit, § 57 Abs. 1 BauO Bln die Zuständigkeit der am Bau beteiligten verantwortlichen privaten Bauleiterin oder des Bauleiters bei der Durchführung von Baumaßnahmen.

4. Laut § 81 Abs. 2 BauO Bln muss die Bauherrin oder der Bauherr grundsätzlich die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verkehrsfreien baulichen Anlage mindestens 2 Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzeigen; hier wird der vollzogene Systemwechsel deutlich: Nicht mehr der Abschluss der Rohbauarbeiten oder die Fertigstellung sind für die vorgeschriebene Anzeige maßgeblich, sondern der Nutzungsbeginn. Im Ermessen der Bauaufsichtsbehörden liegt es, ob sie es für erforderlich hält, vor Aufnahme der Nutzung eine Bauzustandsbesichtigung durchzuführen. Absatz 1 ermöglicht darüber hinaus, die Anzeige des Beginns oder der Beendigung bestimmter Bauarbeiten in begründeten Einzelfällen zu verlangen. Es kann sich dabei beispielsweise um bestimmte Bauabschnitte, konstruktive Besonderheiten (auch außerhalb der Zuständigkeit der Prüferinnen und Prüfer für Standsicherheit oder Brandschutz) oder um vorübergehende Maßnahmen im Zusammenhang mit Um- und Anbauten handeln. In solchen Fällen wird ein bestimmter Bauzustand durch die Bauaufsichtsbehörde kontrollierend besichtigt und bei positivem Ergebnis der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt.
5. Diese Vielfalt der Überwachungstätigkeit spiegelt sich in der Baugebührenordnung (BauGebO) wider. Für die allgemeine Bauüberwachung (vgl. aber BauPrüfVO) sind nach wie vor keine Gebühren zu erheben. Gesonderte Tarifstellen für die Bauzustandsbesichtigungen der abgeschlossenen Rohbauarbeiten und des fertiggestellten Vorhabens sind entfallen und durch die Tarifstelle 4.1.1 Bauzustandsbesichtigung ersetzt worden. Neu ist die Tarifstelle 4.1.4 für die erforderliche Gebührenerhebung für Bauüberwachungen, Baukontrollen und sonstige Überprüfungen, die durch den Bauherrn beantragt, durch die Bauaufsicht angeordnet oder durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind, soweit sie nicht durch Tarifstellen 4.1.1, 4.1.2 und 4.3 erfasst sind.

Im Auftrag
T. Meyer