


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 08.12.2008

## Rundschreiben VI D Nr. 29/2008 (ersetzt Rundschreiben VI D Nr. 24/2007)


### Bauüberwachung, Bauzustandsanzeigen und die *neue* BauGebO vom 17. Juni 2008


Aus gegebenem Anlass (Neufassung der BauGebO vom 17. Juni 2008) wird dieses Rundschreiben in überarbeiteter Fassung bekannt gemacht:

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 (GVBl. S. 324), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. August 2008 (GVBl. S. 238), regelt im 2. bzw. 3. Teil die Aufgabenerledigung der Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure 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- bzw. des geprüften Brandschutznachweises festgeschrieben – allerdings kann diese Überwachung jeweils auf Stichproben beschränkt werden. Solange die Bauaufsichtsbehörden die Tä-

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

tigkeit 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 verfahrensfreien 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 zu entscheiden, ob sie es für erforderlich hält, vor Aufnahme der Nutzung eine Besichtigung 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. Die Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156) ist neu strukturiert und wesentlich geändert worden. Für die Gebühren im Zusammenhang mit der Überwachungstätigkeit gilt die Tarifstelle **6. Überwachungen**
  - 6.1 Überwachungen, Baukontrollen und sonstige Überprüfungen, die durch den Bauherrn beantragt oder durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind  
je angefangene Stunde 44,20 €
  - 6.2 Auf Veranlassung Dritter und ausschließlich in deren Interesse durchgeführte Überprüfung von baulichen Anlagen, Nutzungen oder Bauarbeiten, sofern ein Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften nicht festgestellt wird  
100 €

Anmerkung:

Zahlungspflichtig ist derjenige, der die Amtshandlung veranlasst hat.

Für die allgemeine Bauüberwachung sind nach wie vor keine Gebühren zu erheben. Für die Überwachungstätigkeit bezüglich der Standsicherheit und des Brandschutzes sind nach § 17 Abs. 5 und § 27 Abs. 2 BauPrüfVO Gebühren zu entrichten. Die Erhebung von Gebühren für Brandsicherheitsschauen und Betriebsüberwachungen auf Grund der Betriebsverordnung richtet sich nach den Tarifstellen 10.2 und 10.3.

Im Auftrag  
T. Meyer