

## EUROVERMESSUNG

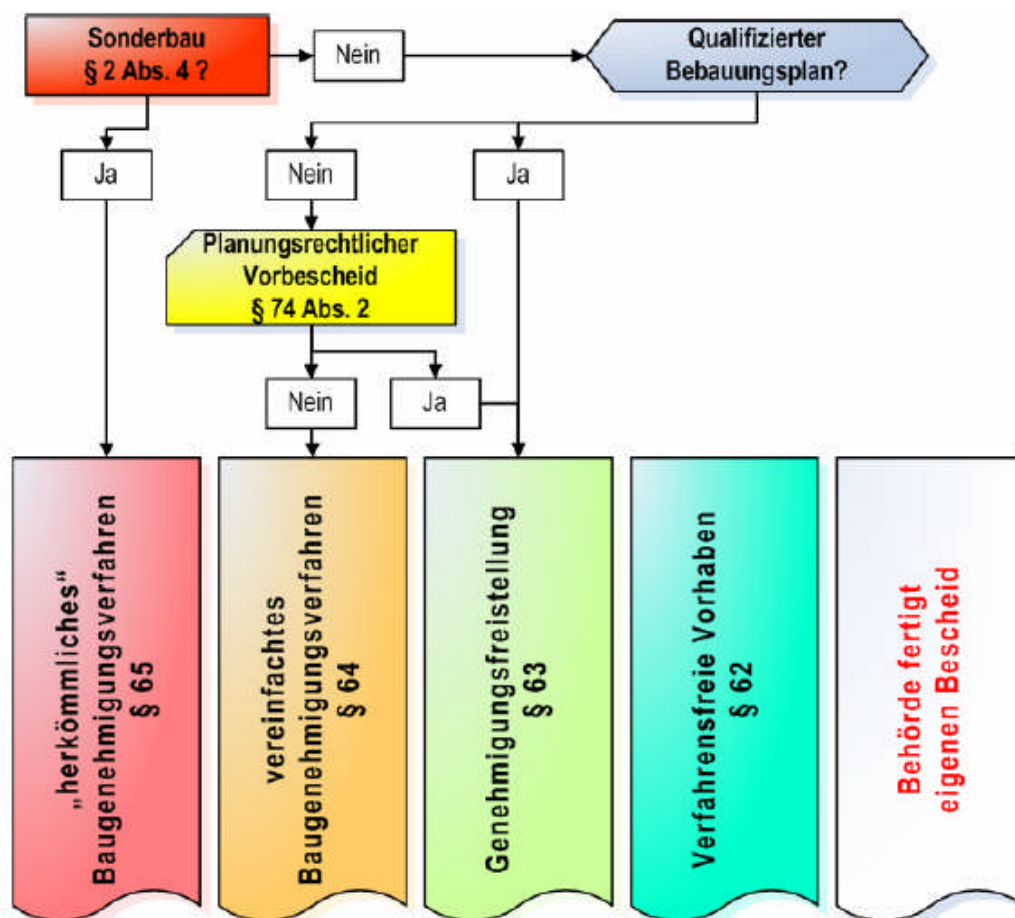
### Newsletter 02/06

#### Neue Bauordnung in Kraft

Am 1. Februar 2006 ist die die neue Bauordnung für Berlin in Kraft getreten. Damit ergeben sich weitreichende Änderungen im Verfahrensrecht, aber auch im Abstandsflächenrecht.

#### Verfahrensrecht

Ein herkömmliches Baugenehmigungsverfahren wird nur noch für Sonderbauten durchgeführt. §2 Absatz 4 enthält den abschließenden Katalog der Sonderbauten. Alle übrigen Bauvorhaben sind entweder verfahrensfrei, genehmigungsfrei gestellt oder werden in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren behandelt. Eine Wahlmöglichkeit für den Bauherrn oder den Entwurfsverfasser besteht nicht.



Unabhängig von dem Verfahren sind in jedem Fall die erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen (z.B. § 63 Absatz 3). Da die Bauvorlagenverordnung bisher noch nicht an die neue Bauordnung angepasst wurde, ist die BauVorIVO vom 31. August 2001 zunächst weiter anzuwenden. Mit einer entsprechenden Novelle ist aber in den nächsten zwei bis drei Monaten zu rechnen.

Die Prüfung und Überwachung bautechnischer Anforderungen hinsichtlich der zentralen bauordnungsrechtlichen Anforderungsbereiche Standsicherheit und Brandschutz ist eigenständig geregelt (vgl. insbesondere § 67), weil die bautechnischen Risiko- und Gefährdungspotenziale nicht verfahrens-, sondern vorhabenabhängig sind. 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 geboten ist (Vier-Augen-Prinzip). In den Fällen, wo das Vier-Augen-Prinzip noch erforderlich ist, wird der Weg für eine Prüfung durch beliehene Unternehmer geebnet. Durch Rechtsverordnung werden dann die Prüfaufgaben des Brandschutzes und der Standsicherheit auf Prüfindenieure übertragen. Die geplante Rechtsverordnung regelt dann auch, dass die Veranlassung der bautechnischen Prüfung weitgehend durch den Bauherrn selbst vorgenommen werden kann.

Besonders einschneidend ist der Fortfall der so genannten Schlusspunkttheorie. Bisher war die Baugenehmigung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung, mit der die Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nachgewiesen wurde. Ab sofort werden lediglich die Bestimmungen der Bauordnung und die des aufgedrängten Baunebenrechts geprüft und genehmigt. Die Überprüfung auf Einhaltung aller übrigen Bestimmungen des Baunebenrechts (Arbeitsstättenrecht, Naturschutzrecht, Straßenrecht etc.) obliegt dem Bauherrn beziehungsweise dem Entwurfsverfasser. Da dieses Recht in einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften zersplittert und völlig unübersichtlich ist, bedeutet die Übertragung der Kompetenz auf Bauherren und Entwurfsverfasser ein nicht zu unterschätzendes Risiko.

Dankenswerterweise hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Arbeitshilfe einen Leitfaden zum Baunebenrecht für alle am Bau Beteiligten herausgegeben. Dieser Leitfaden bietet einen ersten Überblick über die zu berücksichtigenden Vorschriften und die anzusprechenden Institutionen. Sie finden diesen Leitfaden auf der Homepage der Senatsverwaltung unter der folgenden Adresse:

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

Hier finden Sie auch eine Übersicht zum Umgang mit Bautechnischen Nachweisen und eine Übersicht zu Bauteilanforderungen als erste Hinweise zur Handhabung im Rahmen der neuen Bauordnung.

Wie ich bereits im letzten Newsletter ausführlich dargestellt habe, besteht nach § 82 Absatz 2 BauOBln nunmehr die Möglichkeit, dass die Unterschrift unter der Verpflichtungserklärung zur Übernahme einer Baulast auch von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigt wird. Bisher war lediglich eine öffentliche Beglaubigung durch einen Notar oder die Unterschriftsleistung unmittelbar vor der Bauaufsichtsbehörde möglich.

## Abstandsflächenrecht

Auch das Abstandsflächenrecht ist wesentlich verändert und dabei auch in weiten Teilen erheblich vereinfacht worden. Interessanterweise heißt es jetzt auch wieder Abstand~~s~~fläche. Wesentliche Punkte des neuen Abstandsflächenrechts sind:

- Es verbleibt bei einer Mindestdiefe von 3 Metern
- Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt im Regelfall 0,4 H
- Vor Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 genügen 3 Meter
- Bezug ist nicht mehr eine festgelegte Geländeoberfläche
- Garagen müssen nicht mehr zwingend an einem Gebäude oder der Grundstücksgrenze errichtet werden

Die vorstehenden Ausführungen sind naturgemäß nur ein grober Überblick über die weitreichenden Veränderungen in der Bauordnung. Sollten Sie noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablentz-Straße 19  
13403 Berlin (Reinickendorf)  
Tel (030) 3198 1713  
Fax (030) 3198 1714  
E-mail: [info@eurovermessung.de](mailto:info@eurovermessung.de)