

NEWS 11/2016

GESETZESNOVELLE BERLINER BAUORDNUNG AB 01.01.2017

Berliner Bauordnung ab 01.01.2017: Die wichtigsten Änderungen im Blick

Die am 28.06.2016 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetzesnovelle zur Berliner Bauordnung wird aufgrund der vielen Neuregelungen schon vor ihrem Inkrafttreten am 01.01.2017 in Wirtschaft und Medien kontrovers diskutiert.

Insbesondere hat das Abgeordnetenhaus in einem Spagat zwischen Bauverteuerung und Bürgerfreundlichkeit weitgehende Veränderungen bezüglich des Abstandsflächenrechts, der Barrierefreiheit, der Geltungsdauer von Baugenehmigungen sowie eine Rauchwarnmelderpflicht und einige Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen beschlossen.

Wir haben die relevanten Neuregelungen, ihre Motive und ihre Bedeutung für Sie kurz zusammengefasst:

1. Lockerung der Abstandsflächenregelungen

§ 6 BauO Bln regelt das Abstandsflächenrecht. Hier hat der Gesetzgeber nun einige Lockerungen eingefügt, um der Nachverdichtung in der wachsenden Metropole gerecht zu werden.

- So wird etwa die Berechnung der Abstandsflächen von Dächern von der jeweiligen Wandhöhe vollständig abgekoppelt (§ 6 Abs. 4 BauO Bln nF). Damit sollen unbillige Ergebnisse bei der Abstandsberechnung, die die Dachhöhe bislang in einigen Fällen nur unzureichend berücksichtigte, vermieden werden.
- Die Regelung lässt es nun auch zu, dass nachträglich installierte Aufzüge oder Treppen in die Abstandsflächen hineinragen, soweit ein Abstand von drei Metern nicht unterschritten wird und *„wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind“* (§ 6 Abs. 10 BauO Bln nF). Diese Erleichterung soll insbesondere dem demografischen Wandel Rechnung tragen.

- Auch an die in Berlin mit dem Wachstum der Stadt verbundene Nachverdichtung wird die Bauordnung angepasst. So sollen Dachüberstände sowie Dachaufbauten und Vorbauten von der Abstandsflächenberechnung in bestimmten Fällen ausgenommen und damit privilegiert sein (§ 6 Abs. 6 BauO Bln nF). Dies soll dem Wohnungsbau zugute kommen.
- Um energetische Sanierungsmaßnahmen zu vereinfachen, sollen Maßnahmen zur Wärmedämmung sowie Solaranlagen bei der Abstandsflächenberechnung ebenso außer Betracht bleiben, soweit diese 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben und nicht mehr als 30 cm stark sind (§ 6 Abs. 7 BauO Bln nF). Weitergehend wird auch bei Bestandsgebäuden eine Überbauung des Nachbargrundstücks erlaubt, wenn Außenwand- oder Dachdämmungen angebracht werden (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln nF).

2. Erhöhung der Anforderungen an die Barrierefreiheit

Berlin fehlen nach Zahlen des Senats rund 41.000 barrierefreie Wohnungen.

Der Gesetzgeber berücksichtigt dies mit einer zeitlich gestuften und gegenüber der alten Fassung erweiternden Regelung: Mussten zuvor in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei durch den Haupteingang betretbar und nutzbar sein, so muss dies nach der Neuregelung schon bei Häusern mit mehr als zwei Wohnungen der Fall sein. Bei Wohnungsneubauten mit mehr als zwei Wohnungen bis 31.12.2019 müssen ein Drittel der Wohnungen barrierefrei sein, ab 2020 steigt dieser Anteil auf 50 Prozent (§ 50 BauO Bln nF).

Auch Abstellräume in Wohnhäusern für Fahrräder, Rollstühle und Kinderwagen müssen in Zukunft barrierefrei zu erreichen sein (§ 48 Abs. 2 BauO Bln nF). Zuvor forderte das Gesetz lediglich leichte Erreichbarkeit und gute Zugänglichkeit.

Andererseits legt die Gesetzesnovelle aber auch fest, dass bei Aufstockung eines viergeschossigen Gebäudes um ein weiteres Geschoss nun nicht mehr ein Aufzug nachträglich eingebaut werden muss (§ 39 Abs. 4 Satz 3 BauO Bln nF).

3. Rauchwarnmelderpflicht

Auch Sicherheitsaspekte flossen in die Neuregelung ein. So wird ab dem 01.01.2017 in neu gebauten Wohnungen in allen Aufenthaltsräumen und solchen Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, die Anbringung eines Rauchwarnmelders verpflichtend.

Bestandswohnungen sind bis zum 31.12.2020 entsprechend auszustatten (§ 48 Abs. 4 BauO Bln nF).

4. Kundentoiletten-Pflicht

Die Gesetzesnovelle sieht auch erfreuliche Nachrichten für den alltäglichen Einkaufsbummel vor. Sie legt fest, dass Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmetern einen Toilettenraum für Kunden haben müssen (§ 43 Abs. 1 BauO Bln nF). Damit ist der Gesetzgeber dem Anliegen der Industrie- und Handelskammer Berlin-Brandenburg entgegengekommen, wie zuvor beabsichtigt kleinere Läden von der „*Toilettenpflicht*“ auszunehmen.

5. Elektronischer Bauantrag

Der Gesetzgeber hebt das Schriftformerfordernis für Bauanträge und das Unterschriftenerfordernis für Entwurfsverfasser auf (§§ 65 Abs. 1, 68 Abs. 1 BauO Bln nF) und macht damit den Weg frei für eine technische Neuerung: Der Bauantrag sowie (fachplanerische) Bauvorlagen können nunmehr elektronisch erstellt und über ein noch durch Rechtsverordnung festzulegendes Verfahren den Bauaufsichtsbehörden zugeleitet werden.

Die Fristen für bestimmte besondere Beteiligungsarten bei Erteilung der Baugenehmigung, hier insbesondere die Frist für die Stellungnahme des Stadtplanungsamts werden nun auf einen Monat festgelegt. Nach Fristablauf wird eine positive Stellungnahme angenommen (§ 69 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 4 BauO Bln nF).

6. Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt –wie in der alten Regelung– nach Ablauf von drei Jahren, wenn nicht mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen wurde. War es jedoch bislang möglich, diese Frist nach Belieben um ein Jahr auf Antrag zu verlängern, schiebt der Gesetzgeber dem einen Riegel vor, um einer „Verschleppung“ von Bauvorhaben entgegenzutreten: Die Frist darf nun nur noch maximal dreimal um ein Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 2 BauO Bln nF).

Außerdem wird erstmals auch für die Fertigstellung eine Höchstfrist festgelegt: Der Bau muss nach sieben Jahren fertiggestellt sein, sonst erlischt die Baugenehmigung (§ 73 Abs. 1 Satz Nr. 2 BauO Bln nF). Mit diesen Regelungen soll ein bloßes wertsteigerndes Weiterreichen von Baugrundstücken mit bestehender Baugenehmigung und somit reine Spekulation mit Bauland eingedämmt werden.

7. Fazit

Der Gesetzgeber hat hier eine umfassende Neuregelung des Berliner Bauordnungsrechts vollzogen, welche das enorme Wachstum der Stadt einerseits und die demografische Situation andererseits abbildet. Die Neuregelungen zum elektronischen Bauantrag geben Anlass zur Hoffnung auf ein schlankeres Verwaltungsverfahren.

Die Neuregelungen, die eine Nachverdichtung des städtischen Raumes im Blick haben, flankieren auch eine bevorstehende Novellierung des Baugesetzbuchs. Dort soll nach dem Referentenentwurf im Bauplanungsrecht durch Einführung eines neuen Gebietstypus („Urbanes Gebiet“) ein funktionsgemischtes Gebiet mit Wohnen einerseits, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung andererseits geschaffen werden. Dies würde der bewährten „Berliner Mischung“ zugute kommen.

* * *

Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen dieses Beitrags sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur nach Einholung einer schriftlichen Einwilligung gestattet.

Haftungsausschluss: Dieser Beitrag enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie soll keine Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen sein und stellt auch keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar. Sie ist insbesondere nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Wer Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieses Beitrags stützt, handelt ausschließlich auf eigenes Risiko.

pirminpartners Rechtsanwälte übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung, auch haften einzelne Partner oder Mitarbeiter nicht für den Inhalt dieses Beitrags. Aus diesem Grund wird empfohlen, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.