

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I Kommentar zur Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

<b>ERSTER TEIL – Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
§ 1 Anwendungsbereich	3
I. Allgemeines	4
II. Geltungsanordnung für bauliche Anlagen und Bauprodukte	6
III. Geltungsanordnung für Grundstücke und sonstige Anlagen und Einrichtungen	8
IV. Negativkatalog des Absatz 2	16
§ 2 Begriffe	27
I. Allgemeines	31
II. Begriff der Anlagen	31
III. Begriff der baulichen Anlagen	32
IV. Gebäude	50
V. System der Gebäudeklassen	55
VI. Legaldefinition der Sonderbauten	63
VII. Aufenthaltsräume	75
VIII. Oberirdische Geschosse und Kellergeschosse	77
IX. Stellplätze und Garagen	80
X. Feuerstätten	82
XI. Barrierefreiheit	83
XII. Bauprodukte	85
XIII. Bauart	88
XIV. Vollgeschosse, Staffelgeschosse und Geschosse in Dachräumen	88
§ 3 Allgemeine Anforderungen	95
I. Allgemeines	96
II. Generalklausel des Satzes 1	99
III. Keine Missstandsklausel	111
IV. Nachbarschutz	113
V. Beseitigung von Anlagen und Änderung ihrer Nutzung	114

VI. Verwendung wiederverwendbarer und recycelbarer Baustoffe und Bauwerksteile .....	116
<b>ZWEITER TEIL – Das Grundstück und seine Bebauung .....</b>	<b>119</b>
§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden .....	119
I. Allgemeines .....	120
II. Erfordernis einer gesicherten Erschließung .....	121
III. Gebäude auf mehreren Grundstücken .....	127
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken .....	131
I. Allgemeines .....	131
II. Zu- oder Durchgang (Abs. 1 Satz 1) .....	132
III. Zu- oder Durchfahrt (Abs. 1 Satz 2) .....	134
IV. Aufstell- und Bewegungsflächen (Abs. 1 Satz 3) .....	134
V. 50 m – Regelung (Abs. 1 Satz 4) .....	135
VI. Weitere Anforderungen .....	135
§ 6 Abstandsflächen, Abstände .....	136
I. Allgemeines .....	141
II. Anwendungsbereich und Reichweite des Abstandsflächenrechts ..	154
III. Erforderlichkeit von Abstandsflächen – Grundregeln (Abs. 1 Satz 1 und 2) .....	157
IV. Nichterforderlichkeit von Abstandsflächen (Abs. 1 Satz 3) .....	166
V. Lage der Abstandsflächen/Abstände (Abs. 2) .....	181
VI. Bemessung der Abstandsflächen (Abs. 4) .....	191
VII. Tiefe der Abstandsfläche (Abs. 5) .....	200
VIII. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten (Abs. 6) ...	205
IX. Maßnahmen zur Energieeinsparung und Solaranlagen (Abs. 7) .....	211
X. Garagen, Nebengebäude, Solaranlagen, Stützmauern und Einfriedungen (Abs. 8) .....	213
XI. Privilegierte Änderungen von baulichen Anlagen (Abs. 9) .....	223
XII. Nachträgliche Errichtung von Aufzügen, Treppen und Treppen- räumen (Abs. 10) .....	227
XIII. Abweichungen (Abs. 11) .....	227
§ 6a Abstandsflächen, Abstände für Lauben in Kleingärten .....	229
I. Lauben in Kleingärten .....	229
II. Abstandsflächen von Lauben .....	232
§ 7 Teilung von Grundstücken .....	234
I. Allgemeines .....	234
II. Grundstücksbegriff .....	235
III. Teilung eines Grundstücks .....	236
IV. Anwendungsbereich .....	236
V. Folgen einer Grundstücksteilung .....	238
VI. Durchsetzung .....	240

§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze . . .	246
I. Allgemeines . . . . .	247
II. Anforderungen an Freiflächen bebauter Grundstücke (Abs. 1) . . . .	248
III. Notwendige Kinderspielplätze (Abs. 2) . . . . .	254
IV. Ablösung der Herstellungspflicht (Abs. 3). . . . .	263
<b>DRITTER TEIL – Bauliche Anlagen</b>	
<b>Erster Abschnitt – Gestaltung . . . . .</b>	<b>269</b>
§ 9 Gestaltung . . . . .	269
I. Allgemeines . . . . .	270
II. Der Begriff der Verunstaltung . . . . .	279
III. Das anlagenbezogene Verunstaltungsverbot (Abs. 1) . . . . .	289
IV. Das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot (Abs. 2) . . . . .	295
V. Sonderregelung für Graffiti (Abs. 3) . . . . .	305
VI. Durchsetzung . . . . .	308
VII. Nachbarschutz . . . . .	308
§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten. . . . .	310
I. Allgemeines . . . . .	312
II. Begriff der Werbeanlage (Abs. 1) . . . . .	319
III. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Werbeanlagen (Abs. 2) . .	325
IV. Werbeanlagen im Außenbereich (Abs. 3) . . . . .	353
V. Einschränkungen für bestimmte Baugebiete (Abs. 4) . . . . .	358
VI. Warenautomaten (Abs. 5). . . . .	362
VII. Ausnahmen von der Anwendung der BauO Bln (Abs. 6) . . . . .	363
<b>Zweiter Abschnitt – Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung . . .</b>	<b>365</b>
§ 11 Baustelle . . . . .	365
I. Einleitung. . . . .	366
II. Baustelleneinrichtung (Abs. 1) . . . . .	367
III. Abgrenzung der Baustelle (Abs. 2) . . . . .	368
IV. Bauschild (Abs. 3) . . . . .	369
V. Pflanzenschutz (Abs. 4) . . . . .	369
VI. Weitere öffentlich-rechtliche Anforderungen an Baustellen . . . . .	370
VII. Private Rechte Dritter. . . . .	372
§ 12 Standsicherheit . . . . .	373
I. Einleitung. . . . .	374
II. Standsicherheit baulicher Anlagen (Abs. 1). . . . .	377
III. Gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen an der Grundstücksgrenze . . . . .	380
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse . . . . .	381
I. Einleitung. . . . .	381
II. Anforderungen an bauliche Anlagen . . . . .	382
III. Eignung des Baugrundstücks (Satz 2). . . . .	384

§ 14 Brandschutz. ....	385
I. Einleitung. ....	385
II. Allgemeine Schutzziele ....	386
III. Brandschutzkonzept der BauO ....	386
§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz ....	393
I. Einleitung. ....	394
II. Wärmeschutz (Abs. 1) ....	394
III. Schallschutz (Abs. 2) ....	396
IV. Erschütterungsschutz (Abs. 3) ....	402
§ 16 Verkehrssicherheit. ....	403
I. Einleitung. ....	403
II. Verkehrssicherheit auf dem Baugrundstück (Abs. 1) ....	404
III. Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs (Abs. 2) ...	405
§ 16a Bauarten ....	406
I. Einleitung. ....	407
II. Allgemeine Anforderungen an Bauarten (Abs. 1) ....	407
III. Besondere Anforderungen an Bauarten (Abs. 2) ....	408
IV. Bauaufsichtliches Prüfzeugnis (Abs. 3) ....	411
V. Verzicht auf BAG (Abs. 4) ....	411
VI. Abgabe einer Übereinstimmungsbestätigung (Abs. 5) ....	411
VII. Qualitätssicherung, Personal (Abs. 6) ....	412
VIII. Besondere Sorgfalt, Ausführung (Abs. 7) ....	412
<b>Dritter Abschnitt – Bauprodukte. ....</b>	<b>413</b>
Einführung in die §§ 16b bis 25 ....	413
Grafik. ....	416
§ 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten ....	417
I. Einleitung. ....	417
II. Bauprodukte im Land Berlin (Abs. 1) ....	418
III. Bauprodukte aus anderen Mitgliedsstaaten (Abs. 2) ....	419
§ 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gezeichneten Bauprodukten ....	423
I. Einleitung. ....	423
II. Bauwerksbezogene Anforderungen ....	423
III. Leistungserklärung ....	424
IV. Verantwortung der am Bau Beteiligten ....	424
V. Ordnungsbehördliche Maßnahmen ....	425
§ 17 Verwendbarkeitsnachweise ....	426
I. Einleitung. ....	426
II. Verwendbarkeitsnachweise (Abs. 1) ....	426
III. Ausnahmeregelungen zu Abs. 1 (Abs. 2) ....	427
§ 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung ....	428
I. Einleitung. ....	429
II. Anwendungsbereich der abZ (Abs. 1) ....	429

III. Voraussetzungen für die abZ (Abs. 2) . . . . .	430
IV. Einschaltung einer Stelle (Abs. 3) . . . . .	430
V. Nebenbestimmungen / Verlängerung der Geltungsdauer (Abs. 4) . . .	431
VI. Rechte Dritter (Abs. 5) . . . . .	432
VII. Verpflichtung zur öffentlichen Bekanntmachung (Abs. 6) . . . . .	432
VIII. Öffnungsklausel (Abs. 7) . . . . .	432
§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis . . . . .	433
I. Einleitung . . . . .	433
II. Voraussetzungen für abP (Abs. 1) . . . . .	434
III. Abgrenzung zur abZ (Abs. 2) . . . . .	435
§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall . . . . .	436
I. Einleitung . . . . .	436
II. Bedeutung der Zustimmung im Einzelfall . . . . .	437
§ 21 Übereinstimmungsbestätigung . . . . .	438
I. Einleitung . . . . .	438
II. Übereinstimmung mit technischen Regelungen (Abs. 1) . . . . .	439
III. Verantwortung für die Übereinstimmungserklärung (Abs. 2 und 3) . . . . .	439
IV. Anbringung der Übereinstimmungserklärung (Abs. 4) . . . . .	440
V. Ü-Zeichen anderer Bundesländer (Abs. 5) . . . . .	440
§ 22 Übereinstimmungserklärung der Herstellerin oder des Herstellers . . . .	441
I. Einleitung . . . . .	442
II. Voraussetzungen der Übereinstimmungserklärung (Abs. 1) . . . . .	442
III. Prüfung vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung (Abs. 2) . . .	442
IV. Zertifizierung vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung (Abs. 3) . . . . .	443
V. Handwerksklausel (Abs. 4) . . . . .	444
§ 23 Zertifizierung . . . . .	445
I. Einleitung . . . . .	445
II. Ausstellungsvoraussetzungen von Übereinstimmungszertifika- ten (Abs. 1) . . . . .	446
III. Fremdüberwachung für in- und ausländische Bauprodukte (Abs. 2) . . . . .	447
§ 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen . . . . .	448
I. Einleitung . . . . .	448
II. Anerkannte Stellen . . . . .	449
§ 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen . . . . .	450
I. Einleitung . . . . .	450
II. Sensible Bauprodukte (Abs. 1) . . . . .	450
III. Anforderungen an Einbau, Transport, Instandhaltung und Reinigung (Abs. 2) . . . . .	451

<b>Vierter Abschnitt – Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen;</b>	
<b>Wände, Decken, Dächer .....</b>	<b>453</b>
§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen .....	453
I. Einleitung .....	455
II. Brandverhalten von Baustoffen (Abs. 1) .....	457
III. Bauteilanforderungen (Abs. 2) .....	459
IV. Erleichterungen für Bauteile in Holzbauweise .....	464
§ 27 Tragende Wände, Stützen .....	465
I. Einleitung .....	466
II. Tragende und aussteifende Wände und Stützen (Abs. 1) .....	467
III. Feuerwiderstandsfähigkeit in Kellergeschossen (Abs. 2) .....	469
§ 28 Außenwände .....	470
I. Einleitung .....	471
II. Begrenzung der geschossübergreifenden Brandausbreitung .....	472
III. Anforderungen an nichttragende Außenwände (Abs. 2) .....	473
IV. Außenwandoberflächen und Außenwandbekleidungen (Abs. 3) .....	474
V. Geschossübergreifende Hohl- und Lufträume in Außenwandkonstruktionen (Abs. 4) .....	476
VI. Ausnahmen für bestimmte Gebäudeklassen (Abs. 5) .....	477
§ 29 Trennwände .....	478
I. Einleitung .....	479
II. Schutzziel der Trennwände .....	480
III. Trennwanderfordernis (Abs. 2) .....	480
IV. Trennwandanforderungen (Abs. 3) .....	481
V. Anschluss der Trennwände an Decken und Dächer (Abs. 4) .....	481
VI. Öffnungen in Trennwänden (Abs. 5) .....	482
VII. Keine Trennwandanforderungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 .....	483
§ 30 Brandwände .....	484
I. Einleitung .....	487
II. Schutzziel der Brandwände (Abs. 1) .....	488
III. Brandwanderfordernis (Abs. 2) .....	489
IV. Anforderungen an Brandwände (Abs. 3) .....	491
V. Durchgehende Brandwände, „Brandwandversatz“ (Abs. 4) .....	492
VI. Anschluss der Bedachung an die Brandwand (Abs. 5) .....	494
VII. Brandwand in Gebäudeecken (Abs. 6) .....	495
VIII. Brandwandbekleidungen (Abs. 7) .....	495
IX. Öffnungen in Brandwänden (Abs. 8) .....	496
X. Verglasungen in inneren Brandwänden (Abs. 9) .....	497
XI. Erleichterungen für Vorbauten (Abs. 10) .....	497
XII. Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind (Abs. 11) .....	497
§ 31 Decken .....	498
I. Einleitung .....	499
II. Schutzziel der Decken (Abs. 1 Satz 1) .....	500

III. Anforderungen an Decken (Abs. 1 Satz 2, Abs. 2) . . . . .	500
IV. Anschluss der Decke an die Außenwand (Abs. 3) . . . . .	503
V. Öffnungen in Decken (Abs. 4) . . . . .	503
§ 32 Dächer . . . . .	504
I. Einleitung . . . . .	506
II. Schutzziel „harte Bedachung“ (Abs. 1) . . . . .	507
III. Zulässige „weiche Bedachungen“ bei Einhaltung von Abständen (Abs. 2) . . . . .	507
IV. Wo die Anforderungen des Abs. 1 und 2 nicht gelten (Abs. 3) . . . . .	508
V. Lichtdurchlässige Teilflächen, Gründächer (Abs. 4) . . . . .	508
VI. Anordnung und Herstellung bestimmter Dachteile (Abs. 5) . . . . .	509
VII. Giebelständige Gebäude, die aneinandergebaut sind (Abs. 6) . . . . .	510
VIII. Dachflächen von Anbauten vor aufgehenden Außenwänden (Abs. 7) . . . . .	510
IX. Verkehrssicherheit (Abs. 8) . . . . .	510
<b>Fünfter Abschnitt – Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen . . . . .</b>	<b>513</b>
§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg . . . . .	513
I. Einleitung . . . . .	514
II. Erfordernis von zwei Rettungswegen (Abs. 1) . . . . .	515
III. Rettungswegesystem (Abs. 2) . . . . .	516
IV. Geräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg (Abs. 3) . . . . .	520
V. Rettungswege für Rollstuhlnutzende . . . . .	521
§ 34 Treppen . . . . .	522
I. Einleitung . . . . .	523
II. Gebäudeerschließung durch notwendige Treppen (Abs. 1) . . . . .	524
III. Anforderungen an tragende Teile notwendiger Treppen (Abs. 4) . . . . .	526
IV. Nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze (Abs. 5) . . . . .	527
V. Handläufe (Abs. 6) . . . . .	528
VI. Treppe unmittelbar hinter einer Tür (Abs. 7) . . . . .	528
§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge . . . . .	529
I. Einleitung . . . . .	532
II. Notwendiger Treppenraum (Abs. 1) . . . . .	533
III. Anordnung notwendiger Treppenräume (Abs. 2): . . . . .	535
IV. Anforderungen an notwendige Treppenräume (Abs. 3 bis 8) . . . . .	537
§ 36 Notwendige Flure, offene Gänge . . . . .	545
I. Einleitung . . . . .	547
II. Notwendiger Flur (Abs. 1) . . . . .	547
III. Anforderungen an offene Gänge (Abs. 5) . . . . .	553
IV. Oberflächenanforderungen notwendiger Flure (Abs. 6) . . . . .	553
§ 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen . . . . .	554
I. Einleitung . . . . .	554
II. Gefahrlose Reinigung der Fenster (Abs. 1) . . . . .	556
III. Verkehrssicherheit (Abs. 2) . . . . .	556
IV. Durchgangsbreite von Wohnungseingangstüren (Abs. 3) . . . . .	556

V. Rauchableitung aus Kellergeschossen (Abs. 4) .....	557
VI. Fenster, die als Rettungsweg dienen (Abs. 5) .....	557
§ 38 Umwehrungen .....	558
I. Einleitung .....	559
II. Umwehrungsnotwendigkeit (Abs. 1) .....	561
III. Schachtabdeckungen in Verkehrsflächen, Fenster an Treppen (Abs. 2) .....	562
IV. Fensterbrüstungen (Abs. 3) .....	563
V. Andere notwendige Umwehrungen (Abs. 4) .....	563
VI. Maßnahmen zum Schutz der Kinder (Abs. 5) .....	564
<b>Sechster Abschnitt – Technische Gebäudeausrüstung .....</b>	<b>565</b>
§ 39 Aufzüge .....	565
I. Einleitung .....	567
II. Fahrschächte .....	570
III. Gebäudeerschließung durch Aufzüge (Abs. 4): .....	573
IV. Fahrkorbdimensionierung (Abs. 5) .....	575
§ 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle .....	576
I. Einleitung .....	577
II. Begrenzung der Brandausbreitung (Abs. 1) .....	579
III. Leitungsanlagen in Rettungswegen (Abs. 2) .....	580
IV. Installationsschächte und Installationskanäle (Abs. 3) .....	580
§ 41 Lüftungsanlagen .....	581
I. Einleitung .....	582
II. Grundanforderungen (Abs. 1) .....	586
III. Brandsicherheit (Abs. 2) .....	587
IV. Vermeidung von Gerüchen und Staub (Abs. 3) .....	588
V. Abluft (Abs. 4) .....	588
VI. Gebäude und Nutzungen mit geringem Gefahrenpotenzial (Abs. 5) .....	590
VII. Raumluftheizungen und Warmluftheizungen (Abs. 6) ...	590
§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brenn- stoffversorgung .....	591
I. Einleitung .....	592
II. Feuerungsanlagen (Abs. 1) .....	595
III. Aufstellung der Feuerstätten in Räumen (Abs. 2) .....	599
IV. Abgasführung (Abs. 3 Satz 1) .....	600
V. Reinigung der Abgasanlagen (Abs 3 Satz 3) .....	602
VI. Brennstoffversorgungsanlagen (Abs. 4) .....	602
VII. Andere Anlagen (Abs. 5) .....	604
§ 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler .....	606
I. Einleitung .....	606
II. Wasserversorgung .....	607
III. Fensterlose Bäder und Toiletten (Abs. 1) .....	608
IV. Kundentoiletten in Verkaufsstätten (Abs. 2) .....	608



V. Kaltwasserzähler (Abs. 3) .....	609
§ 44 Anlagen für Abwasser .....	611
I. Einleitung .....	612
II. Anschlusszwang (Abs. 1) .....	616
III. Einführung zu Kleinkläranlagen und Abwassersammelbehälter (Abs. 2) .....	617
IV. Anforderungen an Kleinkläranlagen und Abwassersammelbe- hälter (Abs. 2) .....	619
§ 45 Aufbewahrung fester Abfallstoffe, Abfallschächte .....	621
I. Einleitung .....	622
II. Flächen für die Unterbringung von Abfallbehältnissen (Abs. 1) ..	622
III. Aufbewahrung fester Abfallstoffe in Gebäuden (Abs. 2) .....	623
IV. Abfallschächte (Abs. 3) .....	624
§ 46 Blitzschutzanlagen .....	625
I. Einleitung .....	625
II. Anforderungen .....	626
<b>Siehter Abschnitt – Nutzungsbedingte Anforderungen .....</b>	<b>629</b>
§ 47 Aufenthaltsräume .....	629
I. Einleitung .....	630
II. Erforderliche Raumhöhen von Aufenthaltsräumen (Abs. 1) .....	632
III. Ausreichende Belüftung und Belichtung (Abs. 2) .....	633
IV. Aufenthaltsräume, die keiner Belichtung bedürfen (Abs. 3) .....	635
V. Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) .....	635
§ 48 Wohnungen .....	636
I. Einleitung .....	637
II. Wohnung .....	637
III. Küchen, Kochnischen (Abs. 1) .....	639
IV. Abstellräume (Abs. 2) .....	640
V. Sanitärausstattung (Abs. 3) .....	641
VI. Rauchwarnmelder (Abs. 4) .....	641
§ 49 Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder .....	644
I. Einleitung .....	645
II. Stellplätze für Menschen mit Behinderung (Abs. 1) .....	649
III. Abstellplätze für Fahrräder (Abs. 2) .....	653
IV. Ablösung der Abstellplätze für Fahrräder (Abs. 3) .....	654
§ 50 Barrierefreies Bauen .....	655
I. Einleitung .....	657
II. Barrierefreies Wohnen (Abs. 1) .....	661
III. Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (Abs. 2) .....	664
IV. Nutzungsänderungen (Abs. 4) .....	669
V. Abweichungsvoraussetzungen (Abs. 5) .....	669
VI. Verbandsklagerechte .....	670
§ 51 Sonderbauten .....	673
I. Einleitung .....	674

II. Anforderungsniveau der Sonderbauten .....	675
III. Liste möglicher besonderer Anforderungen und Erleichterungen ...	678
IV. Voraussetzungen für Erleichterungen von der barrierefreien Nutzbarkeit .....	681
<b>VIERTER TEIL – Die am Bau Beteiligten.....</b>	<b>683</b>
§ 52 Grundpflichten .....	683
I. Übersicht über die am Bau Beteiligten .....	683
II. Ordnungspflicht und strafrechtliche Verantwortung .....	685
§ 53 Bauherrin oder Bauherr. ....	686
I. Begriff des Bauherrn .....	687
II. Pflichten des Bauherrn .....	688
III. Bestellung der anderen am Bau Beteiligten. ....	689
IV. Bereithaltungspflichten des Bauherrn .....	690
V. Mitteilungspflichten .....	690
VI. Zivilrechtliche Beziehungen der am Bau Beteiligten .....	691
§ 54 Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser .....	693
I. Begriff des Entwurfsverfassers .....	693
II. Eignung des Entwurfsverfassers .....	694
III. Wirkungskreis .....	695
IV. Heranziehung von Fachplanern .....	696
V. Ordnungswidrigkeiten .....	697
§ 55 Unternehmerin oder Unternehmer .....	698
I. Begriff des Unternehmers .....	698
II. Aufgabenbereich .....	699
III. Nachweis der Eignung. ....	700
IV. Strafrechtliche und zivilrechtliche Verantwortung. ....	700
§ 56 Bauleiterin oder Bauleiter. ....	701
I. Bauleiter als Überwacher der Bauausführung .....	701
II. Aufgaben des Bauleiters. ....	702
III. Eignung des Bauleiters .....	702
IV. Ende der Bauleiterpflichten .....	703
<b>FÜNFTER TEIL – Bauaufsichtsbehörden, Verfahren</b>	
<b>Erster Abschnitt – Bauaufsichtsbehörden .....</b>	<b>705</b>
§ 57 Aufbau der Bauaufsichtsbehörden .....	705
I. Entstehungsgeschichte .....	705
II. Qualität der Bauaufsichtsbehörden .....	706
III. Ziele .....	707
IV. Außenwirkung .....	707
§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden. ....	708
I. Allgemeines .....	709
II. Aufbau .....	709
III. Rechts- und Pflichtennachfolge .....	716
IV. Betretungsrecht .....	719

<b>Zweiter Abschnitt – Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit . . . .</b>	<b>725</b>
§ 59 Grundsatz . . . . .	725
I. Allgemeines . . . . .	726
II. Genehmigungspflicht (Abs. 1, 1. Halbsatz) . . . . .	730
III. Bedeutung des Verzichts auf eine präventive bauaufsichtliche Kontrolle (Abs. 2) . . . . .	737
IV. Absehen von der Erteilung der Baugenehmigung (Abs. 3) . . . . .	738
§ 60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren . . . . .	739
I. Allgemeines . . . . .	740
II. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Satz 1) . . . . .	742
III. Konzentrationsregelungen außerhalb des § 60 . . . . .	745
IV. Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde (Sätze 2 bis 4) . . . . .	747
§ 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen . . . . .	748
I. Allgemeines . . . . .	753
II. Verfahrensfreie Errichtung und Änderung baulicher Anlagen (Abs. 1) . . . . .	755
III. Nutzungsänderung (Abs. 2) . . . . .	766
IV. Anzeigeverfahren für die Beseitigung von Anlagen (Abs. 3) . . . . .	766
V. Instandhaltungsarbeiten (Abs. 4) . . . . .	768
VI. Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Abs. 5) . . . . .	769
§ 62 Genehmigungsfreistellung . . . . .	770
I. Allgemeines . . . . .	772
II. Anwendungsbereich (Abs. 1) . . . . .	774
III. Tatbestandsvoraussetzungen (Abs. 2) . . . . .	778
IV. Verfahren (Abs. 3 bis 5) . . . . .	782
V. Rechtsfolgen der Genehmigungsfreistellung . . . . .	787
VI. Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	788
<b>Dritter Abschnitt – Genehmigungsverfahren. . . . .</b>	<b>793</b>
§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren . . . . .	793
I. Allgemeines . . . . .	794
II. Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsver- fahrens . . . . .	795
III. Prüfprogramm . . . . .	796
IV. Entscheidung über den Bauantrag . . . . .	800
V. Feststellungswirkung der Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren . . . . .	801
VI. Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	801
§ 63a Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen . . . . .	803
I. Allgemeines . . . . .	804
II. Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsver- fahrens für Werbeanlagen . . . . .	804
III. Prüfprogramm . . . . .	805
IV. Sonstiges . . . . .	806

§ 63b Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum . . . . .	807
I. Allgemeines zur Regelung des § 63b . . . . .	808
II. Tatbestandsmerkmal „Beseitigung“ . . . . .	811
III. Tatbestandsmerkmal „Gebäude mit Wohnraum“ . . . . .	813
IV. Tatbestandsmerkmal „Prüfung der Einhaltung der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften“ . . . . .	814
V. Verfahrensreihenfolge für Vorlage der verschiedenen Genehmigungen . . . . .	842
VI. Aufgedrängtes Recht . . . . .	847
VII. Verweis auf andere Rechtsvorschriften in § 63b Satz 3 . . . . .	848
§ 64 Baugenehmigungsverfahren . . . . .	850
I. Allgemeines . . . . .	851
II. Anwendungsbereich des „regulären“ Baugenehmigungsverfahrens . . . . .	852
III. Prüfprogramm . . . . .	852
IV. Entscheidung über den Bauantrag . . . . .	854
V. Feststellungswirkung der Baugenehmigung im „regulären“ Baugenehmigungsverfahren . . . . .	854
VI. Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	855
§ 65 Bauvorlageberechtigung . . . . .	856
I. Allgemeines . . . . .	859
II. Vorhaben, für die eine Bauvorlageberechtigung erforderlich ist (Abs. 1) . . . . .	860
III. Bauvorlageberechtigte Personen (Abs. 2 bis Abs. 6) . . . . .	861
IV. Kleine Bauvorlageberechtigung (Abs. 7) . . . . .	865
V. Nachweis der Bauvorlageberechtigung . . . . .	866
§ 66 Bautechnische Nachweise . . . . .	867
I. Einleitung . . . . .	869
II. Bautechnische Nachweise (Abs. 1 Satz 1) . . . . .	871
III. Berechtigungen für die Erstellung bautechnischer Nachweise (Satz 2) . . . . .	872
IV. Qualifizierter Tragwerkplaner (Abs. 2) . . . . .	873
V. Prüfung bautechnischer Nachweise (Abs. 3) . . . . .	874
VI. Was keiner bauaufsichtlichen Prüfung bedarf (Abs. 4) . . . . .	878
§ 67 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen . . . . .	879
I. Allgemeines . . . . .	880
II. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abs. 1) . . . . .	881
III. Verfahrensvorschriften (Abs. 2 und Abs. 3) . . . . .	894
IV. Nachbarschutz . . . . .	897
§ 68 Bauantrag, Bauvorlagen . . . . .	899
I. Regelungsgegenstand, Kontext und jüngste Änderungen . . . . .	900

II. Bauantrag (Abs. 1) . . . . .	900
III. Bauvorlagen (Abs. 2) . . . . .	906
IV. Darstellung der baulichen Anlage auf dem Grundstück (Abs. 3) . . . . .	908
V. Zustimmung des Eigentümers (Abs. 4) . . . . .	909
VI. Nachträgliche Anforderung fehlender Bauvorlagen . . . . .	910
§ 69 Behandlung des Bauantrags . . . . .	911
I. Allgemeines . . . . .	913
II. Prüfung der Vollständigkeit des Bauantrags (Abs. 1) . . . . .	914
III. Beteiligung anderer Behörden und von sonstigen Stellen (Abs. 2) . . . . .	915
IV. Entscheidungsfrist (Abs. 3) . . . . .	919
V. Sonderregelungen für das vereinfachte Genehmigungsverfahren (Abs. 4) . . . . .	921
§ 70 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit . . . . .	924
I. Entstehungsgeschichte und Aufbau . . . . .	927
II. Benachrichtigung der Nachbarn . . . . .	927
III. Der Begriff des Nachbarn . . . . .	928
IV. Nachbarschutz . . . . .	929
V. Entfallen der Nachbarbeteiligung . . . . .	945
VI. Öffentliche Bekanntmachung . . . . .	946
VII. Bekanntmachung der Beteiligung . . . . .	949
VIII. Ablauf der öffentlichen Auslegung . . . . .	950
IX. Bekanntmachung der Baugenehmigung . . . . .	951
§ 71 Baugenehmigung . . . . .	952
I. Allgemeines . . . . .	954
II. Varianten und andere begünstigende bauaufsichtliche Entscheidungen . . . . .	955
III. Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Baugenehmigung . . . . .	959
IV. Inhalte der Baugenehmigung . . . . .	975
V. Formelle Anforderungen an die Baugenehmigung und ihre Bekanntmachung . . . . .	989
VI. Wirkungen der Baugenehmigung . . . . .	992
VII. Rücknahme und Widerruf der Baugenehmigung . . . . .	998
IX. Rechtsschutz . . . . .	1000
§ 72 Baubeginn . . . . .	1002
I. Regelungsinhalt und jüngste Änderungen . . . . .	1002
II. Baubeginnanzeige (Abs. 1) . . . . .	1003
III. Voraussetzungen für den Baubeginn (Abs. 2) . . . . .	1003
IV. Weitere ordnungsrechtliche Pflichten (Abs. 3) . . . . .	1004
§ 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung . . . . .	1005
I. Allgemeines . . . . .	1006

II. Einzelfragen . . . . .	1010
III. Fortbestand und Erlöschen einer ausgenutzten Baugenehmigung. . . . .	1017
§ 74 Teilbaugenehmigung. . . . .	1022
I. Funktion und Gegenstand . . . . .	1022
II. Voraussetzungen. . . . .	1023
III. Entscheidung . . . . .	1025
IV. Rechtswirkungen . . . . .	1025
V. Nachbarschutz . . . . .	1027
§ 75 Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid . . . . .	1029
I. Allgemeines . . . . .	1030
II. Vorbescheid (Abs. 1) . . . . .	1033
III. Planungsrechtlicher Bescheid (Abs. 2) . . . . .	1107
§ 76 Genehmigung Fliegender Bauten . . . . .	1114
I. Allgemeines . . . . .	1116
II. Begriff des Fliegenden Baus . . . . .	1119
III. Ausführungsgenehmigung. . . . .	1125
IV. Anzeigeverfahren und Gebrauchsabnahme . . . . .	1130
V. Bauaufsichtliches Einschreiten; Bauüberwachung . . . . .	1135
VI. Rechtsschutzfragen . . . . .	1136
§ 77 Bauaufsichtliche Zustimmung . . . . .	1138
I. Allgemeines . . . . .	1140
II. Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1) . . . . .	1142
III. Verfahrensgang und Rechtswirkungen der Zustimmung (Abs. 2 und 3). . . . .	1151
IV. Sonderregelung für Vorhaben der Landesverteidigung, der Bundespolizei und des zivilen Bevölkerungsschutzes (Abs. 4) . . . . .	1157
V. Anwendungsfreistellung bei Vorhaben Berlins (Abs. 5) . . . . .	1159
<b>Vierter Abschnitt – Bauaufsichtliche Maßnahmen . . . . .</b>	<b>1161</b>
§ 78 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte . . . . .	1161
§ 79 Einstellung von Arbeiten. . . . .	1162
I. Allgemeines . . . . .	1163
II. Eingriffsvoraussetzungen des Abs. 1 . . . . .	1164
III. Rechtsfolge . . . . .	1174
IV. Rechtsschutz und sofortige Vollziehung . . . . .	1178
V. Anspruch auf Einschreiten. . . . .	1180
VI. Vollstreckung; Versiegelung und amtliche Gewahrsamsnahme (Abs. 2). . . . .	1184
§ 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung . . . . .	1187
I. Allgemeines . . . . .	1188
II. Beseitigungsanordnung (Satz 1) . . . . .	1191
III. Nutzungsuntersagung (Satz 2). . . . .	1241
§ 81 Bestehende bauliche Anlagen. . . . .	1263
I. Allgemeines . . . . .	1264

II. Erhaltungspflicht (Abs. 1) . . . . .	1265
III. Anpassungsverlangen (Abs. 2) . . . . .	1272
IV. Wesentliche Änderung von Anlagen (Abs. 3) . . . . .	1275
V. Modernisierungsvorhaben (Abs. 4) . . . . .	1279
<b>Fünfter Abschnitt – Bauüberwachung . . . . .</b>	<b>1281</b>
§ 82 Bauüberwachung. . . . .	1281
I. Allgemeines zur Bauüberwachung. . . . .	1282
II. Aufbau der Bauüberwachung. . . . .	1283
§ 83 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung. . . . .	1287
I. Allgemeines . . . . .	1288
II. Entwicklungsgeschichte. . . . .	1288
III. Maßnahmen der Behörden. . . . .	1289
IV. Anzeige bei nicht verfahrensfreien baulichen Anlagen . . . . .	1290
V. Benutzbarkeit baulicher Anlagen. . . . .	1291
VI. Inbetriebnahme von Feuerstätten. . . . .	1291
<b>Sechster Abschnitt – Baulasten . . . . .</b>	<b>1293</b>
§ 84 Baulasten, Baulastenverzeichnis. . . . .	1293
I. Allgemeines und Entstehungsgeschichte . . . . .	1296
II. Begriff und Inhalt der Baulast . . . . .	1299
III. Entstehung der Baulast . . . . .	1312
IV. Außerkrafttreten der Baulast . . . . .	1321
V. Baulastenverzeichnis . . . . .	1325
VI. Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis. . . . .	1326
<b>SECHSTER TEIL – Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften,</b>	
<b>Zuständigkeit. . . . .</b>	<b>1327</b>
§ 85 Ordnungswidrigkeiten. . . . .	1327
I. Allgemeines . . . . .	1329
II. Die einzelnen Bußgeldtatbestände des Abs. 1 Satz 1. . . . .	1332
III. Die einzelnen Bußgeldtatbestände des Abs. 2 . . . . .	1339
§ 86 Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften . . . . .	1341
I. Allgemeines . . . . .	1344
II. Die Verordnungsermächtigungen im Einzelnen (Abs. 1 bis 8) . . . .	1347
III. Erlass von Verwaltungsvorschriften (Abs. 9). . . . .	1361
§ 86a Technische Baubestimmungen . . . . .	1362
I. Einleitung. . . . .	1364
II. Technische Baubestimmungen (Abs. 1). . . . .	1364
III. Aufbau und Inhalt der VV TB . . . . .	1365
IV. Rechtlicher Rahmen der VV TB Bln (Abs. 2 Nr. 1 bis 3) . . . . .	1373
V. AbP (Abs. 2 Nr. 4) . . . . .	1376
VI. Übereinstimmungsbestätigung (Abs. 2 Nr. 5) . . . . .	1376
VII. Technische Dokumentation, Herstellererklärungen (Abs. 2 Nr. 6) . . .	1377
VIII. Grundanforderungen der BauPVO (Abs. 3). . . . .	1378

IX. Sonstige Bauprodukte (Abs. 4) . . . . .	1378
X. Zuständigkeiten (Abs. 5) . . . . .	1378
§ 87 Verarbeitung personenbezogener Daten . . . . .	1379
I. Allgemeines . . . . .	1380
II. Grundsätze der Verarbeitung personenbezogener Daten (Abs. 1) . . .	1383
III. Datenerhebung (Abs. 2). . . . .	1386
IV. Datenübermittlung (Abs. 3) . . . . .	1387
V. Verordnungsermächtigung (Abs. 4) . . . . .	1389
§ 88 Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides. . . . .	1390
I. Allgemeines . . . . .	1390
II. Prozessuale Folgen. . . . .	1391
III. Zuständigkeitsverteilung . . . . .	1392
IV. Fallgruppen der Zuständigkeit der Senatsverwaltung als Widerspruchsbehörde. . . . .	1392
V. Voraussetzungen für die Zuständigkeit der Senatsverwaltung. . . . .	1394
VI. Frühere Regelung zu Bescheiden der Prüfeningenieure für Baustatik und Brandschutz . . . . .	1397
§ 89 Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften . . . . .	1398
I. Allgemeines . . . . .	1399
II. Übergangsvorschriften zur Abwicklung eingeleiteter Verfahren (Abs. 1 bis 3). . . . .	1399
III. Übergangsregelungen zum Bauproduktenrecht (Abs. 4 bis 6) . . . .	1402

## **Teil II Berliner Planungsrecht**

<b>Einführung. . . . .</b>	<b>1407</b>
I. Allgemeines . . . . .	1407
II. Der Baunutzungsplan und die fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der BO 58. . . . .	1410
III. Geltungsdauer des übergeleiteten Planungsrechts. . . . .	1422
1. Änderung und Aufhebung . . . . .	1422
2. Funktionslosigkeit . . . . .	1425
IV. Anhang: Die nach den A-Bebauungsplänen anzuwendenden Vorschriften der BauNVO 1968. . . . .	1428

## **Erläuterungen zu den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften**

<b>der BO 58. . . . .</b>	<b>1435</b>
§ 6 Voraussetzungen der Bebauung . . . . .	1435
§ 7 Grundbestimmungen für die bauliche Nutzung der Grundstücke . . . . .	1437
I. Allgemeines . . . . .	1440
II. Geltung der Vorschriften des § 7 Nr. 4 bis 16 (Nr. 2 und 3). . . . .	1440
III. Art der Nutzung (Nr. 4 bis 12). . . . .	1441
IV. Maß der Nutzung (Nr. 13 bis 15). . . . .	1495
V. Bauweise (Nr. 16) . . . . .	1500



Inhaltsverzeichnis	XXV
§ 8 Abstands- und Freiflächenregeln. . . . .	1502
I. Allgemeines . . . . .	1502
II. Bebauungstiefe (Nr. 1 und 2) . . . . .	1503
III. Bauweise (Nr. 14, 16 und 18) . . . . .	1508
§ 9 Geschossregeln . . . . .	1513
<b>Bauteilanforderungen: . . . . .</b>	<b>1515</b>
<b>Stichwortverzeichnis. . . . .</b>	<b>1519</b>