

Newsletter 06/16

Bauordnung 2017

Am 09. Juni 2016 wurde die Novelle zur Bauordnung für Berlin endgültig durch das Abgeordnetenhaus von Berlin verabschiedet. Die Änderungen berücksichtigen sowohl die Erfahrungen der letzten Jahre auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts, als auch die Rechtsentwicklung. Es erfolgt eine weitest gehende Anpassung an die MBO und eine Angleichung an die Brandenburgische Bauordnung. Eine strukturelle Neuausrichtung erfolgt nicht. Da gleichzeitig noch mehrere Verordnungen angepasst, ergänzt oder geändert werden müssen, tritt das Gesetz erst zum 01. Januar 2017 in Kraft. Da wahrscheinlich eine Reihe von erleichternden Regelungen schon jetzt, allerdings nur in Form einer formellen Abweichung, in Anspruch genommen werden könnten, möchten wir Sie deshalb kurzfristig über einige wichtige Änderungen informieren. Über die Änderungen im Abstandsflächenrecht werden wir Sie noch gesondert unterrichten.

Barrierefreies Bauen

Die Fortschreibung der Regelungen des barrierefreien Bauens orientiert sich an der Musterbauordnung und berücksichtigt ausweislich der amtlichen Begründung berlinspezifische Standards. Es sind künftig deutlich mehr barrierefrei nutzbare Wohnungen herzustellen. Außerdem wurden die barrierefrei herzustellenden Bereiche in öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen konkretisiert.

Grundsätzlich müssen in Gebäuden mit **mehr als zwei Wohnungen** die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein, wobei diese Verpflichtung auch über mehrere Geschosse verteilt werden kann.

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, in denen nach § 39 ein **Aufzug erforderlich** ist, muss künftig ein **Drittel** der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Ab dem 1. Januar 2020 erhöht sich dieser Anteil auf die **Hälfte**.

Im letzten Augenblick ist noch eine **Legaldefinition** für die barrierefreie Nutzbarkeit eingefügt worden. Danach ist eine Wohnung im **bauordnungsrechtlichen** Sinne **barrierefrei nutzbar**, wenn die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist, die lichte Breite der Wohnungstür mindestens 0,90 Meter und die der übrigen Türen mindestens 0,80 Meter betragen, die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 x 1,20 Meter betragen und mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat. Die geforderte Anzahl der barrierefrei nutzbaren Wohnungen muss also mindestens diese genannten Kriterien erfüllen.

Barrierefrei erreichbare und nutzbare **Abstellräume** für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder müssen künftig nicht mehr im Gebäude selbst liegen, sondern können **außerhalb des Gebäudes** in zumutbarer Entfernung **auf dem Baugrundstück** hergestellt werden.

Neu werden Abweichungsentscheidungen zu Technischen Baubestimmungen, die das barrierefreien Bauen betreffen, dem bauaufsichtlichen Entscheidungsregime unterworfen. Wird beabsichtigt von den Regeln der DIN 18040 abzuweichen, bedarf es künftig einer formellen Abweichungsentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Wohnungen

Künftig müssen in Wohnungen die Aufenthaltsräume (außer Küchen) und Flure über die Rettungswege führen, mit einem **Rauchwarnmelder** ausgestattet werden. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 nachzurüsten. Durch die Koalitionsfraktionen wurde noch kurzfristig festgelegt, dass die **Sicherstellung der Betriebsbereitschaft** den Mietern obliegt, soweit die Eigentümer diese Verpflichtung nicht selbst übernehmen.

Außerdem muss jede Wohnung künftig mit einem **Kaltwasserzähler** ausgestattet werden. Dieses gilt nur für neu zu errichtende Wohnungen: Eine Nachrüstung für bestehende Wohnungen ist nicht vorgesehen.

Sanitäre Anlagen

Neu wird bestimmt, dass **Verkaufsstätten** mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² einen barrierefreien **Toilettenraum** mit mindestens einer Toilette für die Kundschaft nachweisen müssen.

Zweiter Rettungsweg

Der § 33 Absatz 3 Satz 1 wurde geändert, da die Regelung der bisherigen Fassung in der Anwendung regelmäßig zu Problemen geführt hat. Es wurde die Regelung der MBO übernommen und somit das in allen Bundesländern geltende Brandschutzkonzept umgesetzt.

Betroffen sind Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt. Derartige Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Nachträgliche Wärmedämmung

Mit der Änderung im § 4 Abs.2 wird das nachträgliche Aufbringen von Außenwand- und Dachdämmungen bei bestehenden Gebäuden dahingehend vereinfacht, dass eine Überbauung des Nachbargrundstücks an der Grundstücksgrenze durch die **Dämmmaßnahmen zulässig** ist und dies somit **keiner Baulasteintragung** mehr bedarf.

§ 6 Abs.7 erweitert die abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen zur Wärmedämmung gegenüber der bisherigen Regelung. Von der Formulierung „Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung“ sind nachträgliche Außenwandbekleidungen und Dach-Dämmmaßnahmen, sowie Solaranlagen an Dachflächen mit erfasst, nicht jedoch aufgeständerte Solaranlagen. Voraussetzung für die Privilegierung ist, dass die Maßnahmen **mindestens 2,50 Meter** von der **Nachbargrenze** zurückbleiben und **nicht stärker als 0,30 Meter** sind. Diese bauordnungsrechtliche Privilegierung korrespondiert mit den Regelungen des § 248 BauGB (siehe Newsletter 02/11).

Aufzüge

In § 39 Abs.4 wird neu die **Pflicht** zur Herstellung von Aufzügen bei bestehenden Gebäuden **ausgeschlossen**, wenn ein oberstes Geschoss **nachträglich** errichtet oder ausgebaut wird. Nunmehr darf auch ein oberstes Geschoss bei bestehenden Gebäuden nachträglich ohne die Herstellung eines Aufzuges **neu errichtet** werden.

Die Regelung trifft aber lediglich nur für ein einzelnes Geschoss zu. Mehrere Geschosse lösen in jedem Fall eine Aufzugspflicht aus. **Abweichungsentscheidungen** nach § 67 sind **nicht mehr erforderlich**.

Bautechnische Nachweise

Künftig ist der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz nicht mehr erforderlich, d.h. der **Wärmeschutznachweis entfällt**. Der Verzicht auf den Wärmeschutznachweis wird damit begründet, dass der EnEV-Nachweis den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweis mit abdeckt.

Neu eingeführt werden Mindestqualifikationen für Tragwerksplaner. Zur Sicherung ist künftig eine **Liste der Tragwerksplaner** bei der Baukammer Berlin zu führen.

Beteiligung der Nachbarn

Mit dem neuen § 70 werden Regelungen zur Beteiligung der Nachbarn neu eingefügt. Bisher war die Nachbarbeteiligung nach allgemeinem Verwaltungsverfahrensrecht durchgeführt worden. Die neue Regelung soll zu mehr Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Einwänden führen.

Regelmäßig wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, soweit bestimmte Abweichungen erforderlich werden, eine Nachbarzustimmung gefordert. Tatsächlich gibt es aber eine derartige Zustimmung gar nicht. Es handelt sich vielmehr um eine Verzichtserklärung des Nachbarn. Diese sog. Nachbarzustimmung ist ein vorweggenommener Verzicht auf Rechtsbehelfe bzw. Rechtsmittel gegen die noch gar nicht in der Welt befindliche Baugenehmigung.

In formeller Hinsicht verzichte der Nachbar durch seine Erklärung auf sämtliche Rechtsschutzmöglichkeiten, die ihm sonst öffentlich-rechtlich zustehen würden. Der Versuch trotz Verzichtserklärung dennoch gegen ein Bauvorhaben vorzugehen, würde vor Gericht als unzulässig beschieden werden. Materiell führt die Nachbarzustimmung auch zu einem Untergang des nachbarlichen Abwehrrechts. Dieser Rechtsverlust ist nicht personengebunden sondern erstreckt sich auf das Grundstück und das auf Dauer. Dies wird daraus gefolgert, dass die grundstücksbezogenen Normen des öffentlichen Rechts eine Berechtigung des Grundstücks darstellen, die von der Person des Eigentümers unabhängig sind. Einem Verzicht zugänglich sind aber nur subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, wie z.B. das Abstandsflächenrecht. Ein Verzicht auf nicht disponible Vorschriften wie z.B. Brandschutzvorschriften ist ausgeschlossen.

Seitens der Gerichte werden recht strenge Maßstäbe an die Formulierung dieser Erklärungen angelegt. Eine derartige Zustimmung muss zu ihrer Wirksamkeit ausdrücklich sowie inhaltlich klar und eindeutig erklärt werden. Außerdem muss sie sich in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Bestimmtheitsgebots auf ein konkretes Bauvorhaben beziehen. § 70 Abs.2 stellt nunmehr klar, dass es unbedenklich ist, wenn der Nachbar zum Zeichen seines Einverständnisses die Bauvorlagen unterzeichnet. Eine Nachbarzustimmung ohne eine genaue Bezeichnung von Art und Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens, gewissermaßen pauschal für alle Vorhaben, die möglicherweise genehmigt werden könnten, dürfte regelmäßig zur Unwirksamkeit der Erklärung führen.

Im Übrigen enthält der § 70 verschiedene Verfahrensregeln, insbesondere die zwingende Zustellung von Bescheiden, wenn der Nachbar dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat.

Planungsrechtlicher Bescheid

Entgegen der Absicht in der Senatsvorlage ist durch das Parlament der planungsrechtliche Bescheid **nicht aufgehoben** worden.

Baulastenverzeichnis

Mit einer Ergänzung wird klargestellt, dass derjenige, der ein berechtigtes Interesse darlegt, in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen kann und die Bauaufsichtsbehörde als Führer des Baulastenverzeichnisses ihm Abschriften auszufertigen hat. Damit wird eine Regelung wieder aufgenommen, die 2006 entfallen war.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur