

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Gesetz zur Einführung einer Anzeigepflicht und Entscheidungsfrist nach § 15 Absatz 1  
Satz 2 des Baugesetzbuchs**



Der Senat von Berlin  
- StadtWohn IV C/D Jur - IV C 2 -  
Tel.: 90139-4940

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Gesetz zur Einführung einer Anzeigepflicht und Entscheidungsfrist nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

#### A. Problem

Im Vorfeld verschiedener städtebaulicher Maßnahmen, die als Instrumente im Baugesetzbuch vorgesehen sind, dienen Voruntersuchungen oder Aufstellungsbeschlüsse der Vorbereitung und inhaltlichen Problemaufbereitung. Für diesen Zeitraum bis zur Festsetzung einer entsprechenden Verordnung unterstützt die Zurückstellung oder vorläufige Untersagung gemäß § 15 Baugesetzbuch die Sicherung der Ziele. Die derzeitige Rechtslage sieht jedoch kein Verfahren und insbesondere keine Frist für solche baulichen und sonstigen Vorhaben vor, die in bauordnungsrechtlicher Hinsicht weder Verfahren noch Form erfordern. Damit besteht die Gefahr, dass bauliche Aktivitäten entfaltet werden, deren Umsetzung die Ziele nach der künftigen Rechtslage beeinträchtigen oder sogar verhindern. Das Baugesetzbuch sieht in § 15 Absatz 1 Satz 2 vor, eine landesrechtliche Frist für alle Vorgänge einzuführen, die keine Baugenehmigung erfordern. Hier kann durch eine bis zu zwölf Monate geltende vorläufige Untersagung verhindert werden, dass die spätere Zielsetzung unterlaufen wird.

#### B. Lösung

Das Gesetz schließt die bisher vorhandene Lücke durch die Einführung einer Landesfrist und eines Verfahrens in Form einer Anzeigepflicht. Hierdurch ist Berlin in der Lage, die städtebaulichen Ziele in dem Zeitraum zwischen Beginn der Voruntersuchung oder nach Aufstellungsbeschluss bis zur Festsetzung der Rechtsverordnung zu sichern.

#### C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Eine Alternative zu diesem Gesetz ist nicht gegeben. Geschaffen wird ein Verfahren mit einer neuen Landesfrist, das zur Rechtssicherheit beiträgt und das inhaltlich zur Sicherung von städtebaulichen Zielen im Rahmen des Instrumenteneinsatzes des Baugesetzbuchs notwendig ist.

Die Rechtsfolge für die Planung ist daher positiv zu bewerten. Die Ziele der Stadtentwicklung können bereits im Vorfeld des Instrumenteneinsatzes effektiv gestützt werden. Die positive Rechtsfolgenabschätzung gilt ebenso für die Bewohner/-innen Berlins. Denn die Sicherung

der städtebaulichen Ziele trägt oftmals zu einer größeren Zufriedenheit mit der Entwicklung des Umfelds und der Stadt insgesamt bei.

Den bauwilligen Eigentümer/-innen wird zwar ein neues Anzeigeverfahren auferlegt, das sich jedoch im Umfang als überschaubar darstellt, wobei die in der Regel ohnedies vorhandenen Unterlagen zur Beschreibung des Vorhabens oder der Maßnahme lediglich einen Monat vor Baubeginn eingereicht werden müssen.

#### D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter.

#### E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Der Erlass des Gesetzes führt eine neue Anzeigepflicht für Vorhaben im Geltungsbereich bestimmter städtebaulicher Instrumente ein und ermöglicht der Behörde eine Prüfung der Zulässigkeit. Auch bisher ist dies bereits für genehmigungsfrei gestellte Verfahren nach der Bauordnung für Berlin vorgesehen (vgl. § 62 Absatz 2 Nummer 3 Bauordnung für Berlin). Dies lässt unmittelbar keine Auswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen erwarten. Auch bisher schon war bei Kenntnis bzw. Bekanntwerden einer Maßnahme im Sinne der Gesetze in aller Regel ein Prüfvorgang eingeleitet worden.

#### F. Gesamtkosten

Sachkosten entstehen durch dieses Gesetz weder in der Senatsverwaltung noch auf Bezirksebene in nennenswertem Umfang.

#### G. Flächenmäßige Auswirkungen

Die flächenmäßige Auswirkung ist davon abhängig, für welche Gebiete Voruntersuchungen bzw. Aufstellungsbeschlüsse durch die Bezirke oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgenommen werden.

#### H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sind nicht zu erwarten, da sich das Gesetz nur im Berliner Stadtgebiet auswirkt.

#### J. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin  
StadtWohn IV C/D Jur - IV C 2 -  
Tel.: 90139-4940

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -

über

Gesetz zur Einführung einer Anzeigepflicht und Entscheidungsfrist nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

-----  
Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Gesetz  
zur Einführung einer Anzeigepflicht und  
Entscheidungsfrist nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs**

Vom ...

**§ 1  
Anzeigepflicht und räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Nach diesem Gesetz anzeigepflichtig sind im räumlichen Geltungsbereich
1. eines Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die Beseitigung einer baulichen Anlage,
  2. eines Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 des Baugesetzbuchs die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die Beseitigung einer baulichen Anlage,
  3. eines Aufstellungsbeschlusses gemäß § 171d Absatz 2 des Baugesetzbuchs die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von § 171d Absatz 1 des Baugesetzbuchs und
  4. eines Aufstellungsbeschlusses gemäß § 172 Absatz 2 des Baugesetzbuchs

- a) für ein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen,
- b) für ein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen oder im Fall von § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, und
- c) für ein Umstrukturierungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuchs der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen,

soweit diese Vorhaben oder Maßnahmen nach der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Gesetz vom 14. Mai 2020 (GVBl. S. 322) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Die Regelungen für genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben im Sinne des § 62 der Bauordnung für Berlin bleiben unberührt.

(2) Vorhaben und Maßnahmen gemäß Absatz 1 sind dem für Stadtplanung zuständigen Amt des Bezirks der örtlichen Belegenheit des Grundstücks anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks.

## § 2

### Frist für die Anzeige

Die Anzeige nach § 1 Absatz 2 hat mindestens einen Monat vor Beginn mit dem Vorhaben oder der Maßnahme zu erfolgen; die erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Das für Stadtplanung zuständige Amt ist innerhalb der Frist nach Satz 1 berechtigt, erforderliche Unterlagen nachzufordern.

## § 3

### Frist für die Entscheidung über eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

Mit dem Vorhaben oder der Maßnahme darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert oder sofern nicht nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs die Ausführung vorläufig untersagt wird.

## § 4

### Hinweispflicht

In den in § 1 Absatz 1 genannten Fällen ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses auf die Anzeigepflicht nach § 1 hinzuweisen.

## § 5

### Inkrafttreten, Übergangsregelung

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Es gilt nicht für die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits eingeleiteten Verfahren.

A. Begründung:

a) Allgemeines

Das vorliegende Gesetz dient der Sicherung künftiger Ziele der Stadtentwicklung durch die Schaffung einer Anzeigepflicht verbunden mit einer Entscheidungsfrist über die Zulässigkeit von geplanten Vorhaben oder Maßnahmen.

Es dient der durch das Baugesetzbuch (BauGB) in § 15 Absatz 1 Satz 2 vorgesehenen optionalen Ausfüllung der Landesfrist und der notwendigen verfahrensrechtlichen Regelungen.

In dem Geltungsbereich einer voraussichtlichen künftigen Erhaltungsverordnung und eines Umstrukturierungsgebiets gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB, im Bereich vorbereitender Untersuchungen gemäß §§ 141 und 165 BauGB (Sanierungsgebiet und städtebaulicher Entwicklungsbereich) sowie eines durch Rechtsverordnung festgelegten Stadtumbaugebiets gemäß § 171d BauGB wird die entsprechende Anwendung von § 15 BauGB vorgeschrieben. Eine Zurückstellung oder vorläufige Untersagung von Baugesuchen stellt im Anwendungsfall sicher, dass in diesen Gebieten keine Entwicklungen stattfinden, die befürchten lassen, dass die Ziele der jeweiligen Verordnung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Daher können Baugesuche bis zu zwölf Monate vorläufig untersagt werden, auch wenn kein Baugenehmigungsverfahren im Sinne der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) durchgeführt wird. § 15 BauGB benennt nicht die unterschiedlichen Verfahren nach den Bauordnungen der Länder. Die Bauordnungen unterscheiden (mit unterschiedlichen Fachbegriffen) neben den Baugenehmigungen mit einem entsprechenden Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörden genehmigungsfrei gestellte Verfahren und sog. verfahrensfreie Bauvorhaben. Für die genehmigungsfrei gestellten Verfahren geht man davon aus, dass für diese die Fiktionsfrist in § 62 Absatz 3 Satz 2 BauO Bln und die Bearbeitungsschritte ausreichen, um die Prüfungsfrist zeitlich zu begrenzen. Daher sind diese Verfahren nicht in den Regelungsbereich des Gesetzes aufgenommen worden. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird klargestellt, dass § 62 BauO Bln unberührt bleibt.

Für die verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 61 BauO Bln stellt sich das Problem des fehlenden Fristbeginns. Diese sind zwar in bauordnungsrechtlicher Hinsicht häufig von untergeordneter Bedeutung, können aber gerade in den genannten Gebieten die Durchsetzung der jeweiligen Ziele erschweren bzw. unmöglich machen. Zur Verdeutlichung wird beispielhaft der Austausch von Fenstern im künftigen sozialen Erhaltungsgebiet genannt. Dieser ist gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 11c) BauO Bln verfahrensfrei, unterliegt aber wegen der Folgekosten für die Mieterinnen und Mieter, also der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet, und der damit einhergehenden Verdrängungsgefahr dem spezifischen Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a) BauGB. Weiter kann beispielhaft darauf verwiesen werden, dass Gebäude, die mit neuen Fenstern ausgestattet wurden, im künftigen Entwicklungsbereich unter Umständen rückgebaut werden müssen, so dass höhere Entschädigungsansprüche seitens der Eigentümer die Folge sein können. Die bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit bedingt bisher, dass keine Behörde von der Maßnahme erfährt, wenn auch kein Anzeigeverfahren vorgesehen ist. Dies beinhaltet zugleich, dass keine Frist, innerhalb derer über eine entsprechende Maßnahme des Bauherrn entschieden werden könnte, zu laufen beginnt.

Der Bundesgesetzgeber hat in § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB die Möglichkeit eröffnet, die vorläufige Zurückstellung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist auszusprechen. Dabei hat der Gesetzgeber nicht vorgeschrieben, in welcher Weise und in welchem gesetzlichen Rahmen die Länder diese Option ausfüllen können.

Das vorliegende Gesetz nimmt die geschilderten Fragen auf und schafft für die vielfältigen Anwendungsfälle, die aufgrund des fehlenden bauaufsichtlichen Verfahrens und der bisher fehlenden Landesfrist in Berlin bestehen und deren negative Folgen in der Praxis bereits aufgetreten sind, eine praktikable Lösung durch Einführung einer Anzeigepflicht gegenüber dem Fachbereich Stadtplanung im Stadtentwicklungsamt im Bezirksamt (vgl. § 1 Abs. 2 des Gesetzes). Es handelt sich um einen eng umgrenzten Regelungsbereich, der die Fachbereiche der Stadtplanung in den Stadtentwicklungsämtern der Bezirke betrifft.

b) Einzelbegründung:

1. zu § 1 Anzeigepflicht und räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschrift schafft eine bisher nicht bestehende Anzeigepflicht für alle in § 1 Absatz 1 genannten Vorhaben oder Maßnahmen, um der Behörde durch die Kenntnis des Vorhabens erstmals die Möglichkeit zu verschaffen, hierauf rechtzeitig reagieren zu können. Die Anzeigepflicht ist Voraussetzung dafür, dass die neue Landesfrist nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beginnt. Näheres zur Frist und zum Verfahren findet sich in §§ 2 und 3 des neuen Gesetzes.

Der räumliche Anwendungsbereich des Gesetzes umfasst nur die im BauGB genannten Instrumente, die § 15 BauGB für entsprechend anwendbar erklären. Dabei handelt es sich um vorbereitende Untersuchungen im (voraussichtlichen) künftigen städtebaulichen Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich sowie Gebiete, für die ein Aufstellungsbeschluss in Vorbereitung einer künftigen Erhaltungsverordnung oder eines festgelegten Stadtumbaugebiets erlassen wurde.

Für die Erhaltungsgebiete und die Stadtumbaugebiete ist das Gesetz zeitlich begrenzt auf den Zeitraum zwischen einem Aufstellungsbeschluss und der später erfolgenden Festsetzung der jeweiligen Verordnung. (Nach erfolgter Festsetzung der Verordnung gelten andere Vorschriften des Baugesetzbuchs.)

Gerade wenn der Aufstellungsbeschluss bekannt wird, löst dies bei den Eigentümern erfahrungsgemäß den Wunsch aus, noch vor endgültiger Festsetzung verschiedene Änderungen an den Gebäuden vorzunehmen. Daher hat der Bundesgesetzgeber zur Sicherung der Ziele der späteren Verordnungen die Möglichkeit der Zurückstellung oder vorläufigen Untersagung durch § 15 BauGB vorgesehen.

Ähnlich gilt die zeitliche Begrenzung für die Sicherungsmöglichkeiten der künftigen Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche ab der Bekanntgabe des Beginns der vorbereitenden Untersuchungen bis zur Festsetzung der Verordnung oder einer Aufhebung oder Beendigung der vorbereitenden Untersuchungen. Auch hier kann das Bekanntwerden der Planungen zu baulichen Aktivitäten führen, die der künftigen Entwicklung des Gebiets entgegenstehen.

Mit der Bezugnahme auf Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches sind deshalb durch das Gesetz auch solche baulichen Maßnahmen und Vorhaben anzuzeigen, die nach der Bauordnung für Berlin verfahrensfrei sind und/oder keiner bauordnungsrechtlichen Zustimmungs-, Genehmigungs- oder Anzeigepflicht unterliegen.

Durch die Formulierung in § 1 Absatz 1 Satz 1 letzter Halbsatz des Gesetzes ist sichergestellt, dass alle Rechtsvorgänge und Rückbaumaßnahmen (Beseitigungen) erfasst sind, die bauordnungsrechtlich keinem Verfahren unterworfen sind, in Gebieten mit städtebaulichen Planungen aber einer Genehmigungspflicht unterliegen müssen.

Weiter werden bezüglich der sozialen Erhaltungsgebiete auch Rechtsvorgänge erfasst, die nicht im eigentlichen Sinne ein Vorhaben nach § 29 BauGB darstellen, aber den sogenannten erhaltungsrechtlichen Vorhabenbegriff erfüllen. Damit werden alle Vorhaben bezeichnet, die das Erhaltungsrecht betreffen und die Erhaltungsziele beeinträchtigen können und die in § 172 BauGB in den Absätzen 1 und 4 aufgeführt werden. Dazu gehört insbesondere der Antrag auf Umwandlung eines Gebäudes in



Wohnungs- und Teileigentum und - je nach Umfang - die energetische Sanierung von Gebäuden.

Da der Rückbau einer baulichen Anlage (gleichbedeutend: Beseitigung) zudem nur sehr eingeschränkt einer bauordnungsrechtlichen Pflicht zur Anzeige unterliegt, ist er ausdrücklich aufgeführt (vgl. hierzu §§ 61 Absatz 3 und 63b BauO Bln). Der Rückbau ist in § 165 Absatz 4 Satz 2 BauGB über die Verweisung auf die sanierungsrechtliche Vorschrift des § 141 Absatz 4 Satz 1 BauGB als Beseitigung baulicher Anlagen in den Beurteilungsumfang nach § 15 BauGB aufgenommen. In § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist der Rückbau ausdrücklich als Genehmigungstatbestand genannt und wird daher nach dem Aufstellungsbeschluss ebenfalls Prüfatbestand.

Die Notwendigkeit der Sicherung besteht bis zur Festsetzung einer der in § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 2 und 4 genannten Verordnungen, der Aufhebung einer Verordnung gemäß § 171d BauGB oder der Einstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2.

Die Anzeigepflicht besteht gegenüber dem Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamts (§ 1 Absatz 2), da es sich um einen planerischen, nicht um einen bauordnungsrechtlich relevanten Genehmigungstatbestand handelt. Eine Zuständigkeit oder Beteiligung der Bau- und Wohnungsaufsicht ist **nicht** vorgesehen.

Der Fachbereich Stadtplanung im Stadtentwicklungsamt des örtlich zuständigen Bezirks ist die Behörde, die die fachliche Kompetenz hat, über die mögliche Beeinträchtigung künftiger Ziele zu entscheiden. Dies gilt uneingeschränkt für künftige Erhaltungsgebiete, da hier die Entscheidung über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung bei den Bezirken liegt (§ 172 Absatz 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB)). Sofern es sich um eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 Absatz 1 oder § 165 Absatz 4 BauGB handelt, werden die grundsätzlichen Ziele durch die zuständige Senatsverwaltung im Rahmen der Vorunteruntersuchungen bestimmt (§ 26 AGBauGB). Daher sind ggf. Stellungnahmen weiterer Fachbereiche und Stellen einzuholen, wenn dies für die Entscheidung über eine vorläufige Untersagung und nach Maßgabe entsprechender gesetzlicher Regelungen notwendig ist. Entsprechend wird verfahren, wenn ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b Absatz 2 BauGB in Abstimmung mit dem Bezirk aufgestellt wird, das Grundlage für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes ist.

Die Regelung in § 1 Absatz 2 Satz 1 steht im Einklang mit der Formulierung in § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB, wonach die vorläufige Untersagung *auf Antrag der Gemeinde* ausgesprochen wird. Denn § 246 Absatz 4 BauGB ermächtigt den Senat von Berlin, die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Zuständigkeit von Behörden dem Verwaltungsaufbau des Landes anzupassen. § 246 Absatz 4 BauGB berücksichtigt, dass Berlin eine Einheitsgemeinde ist (Artikel 1 Absatz 1 Verfassung von Berlin, § 1 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz). Die Bezirke haben gemäß § 37 Absatz 1 Satz 1 Bezirksverwaltungsgesetz i.V.m. der Anlage unterhalb der Geschäftsbereiche (Abteilungen) vorgegebene Organisationseinheiten, die die Aufgaben, die sich in den Flächenländern auf verschiedene Behörden und/oder Entscheidungsebenen verteilen, in einem Amt zu vereinen. So ist das Stadtentwicklungsamt mit den Aufgabenstellungen der Stadtplanung, der Bau- und Wohnungsaufsicht, der Vermessung etc. betraut. Diese einheitliche Ämterstruktur der Bezirksverwaltungen hat durch Verweisung auf die genannte Anlage des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes den Charakter einer gesetzlichen Norm. Entsprechend regelt § 1 AGBauGB auch, dass die Angelegenheiten, für die nach dem BauGB die Gemeinde zuständig ist, in Berlin von den Bezirken wahrgenommen werden, soweit nichts anders bestimmt ist.

Zudem ist die Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde auf bestimmte bauliche Maßnahmen begrenzt, soweit es sich nicht um die Frage der bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnis gemäß § 59 Absatz 2 letzter Halbsatz BauO Bln handelt. Dies ergibt sich aus der Systematik der §§ 61 ff BauO Bln und ist ausdrücklich in § 58 Absatz 1 Satz 1 BauO Bln vorgesehen. Danach haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Die Zuständigkeit für die vorläufige Untersagung kann sich daher abweichend von § 15 Absatz 1 Satz 1 BauGB, wonach grundsätzlich die Baugenehmigungsbehörde zuständig ist, auf den Fachbereich Stadtplanung verlagern, sofern ein sachlicher Grund gegeben ist. Dies ist bei den verfahrensfreien Vorhaben der Fall, da hier die Bauordnung für Berlin selbst ausdrücklich vorsieht, dass kein bauaufsichtliches Verfahren durchgeführt wird.

Soweit gemäß § 61 Absatz 3 Satz 2 BauO Bln eine nur anzeigepflichtige Beseitigung von baulichen Anlagen in Rede steht, wäre der Fachbereich Stadtplanung bereits nach derzeitiger Rechtslage aufgrund von § 141 Absatz 4 Satz 1 letzter Halbsatz, § 165 Absatz 4 Satz 2 und § 172 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

## 2. zu § 2 Frist für die Anzeige

Die Anzeigefrist für alle in § 1 Absatz 1 genannten Vorhaben oder Maßnahmen beträgt mindestens einen Monat vor der geplanten Durchführung des Vorhabens oder der Maßnahme. Hierdurch wird die Behörde erstmals in Kenntnis gesetzt und hat die Möglichkeit der Prüfung und der Reaktion. Die Anzeigepflicht ist Voraussetzung dafür, dass die neue Landesfrist nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beginnt und löst die neue landesrechtliche Prüfungsfrist des § 3 aus.

Ein Genehmigungsverfahren, wie es § 173 BauGB durch die Verweisung auf § 22 Absatz 5 BauGB vorsieht, ist angesichts des kurzen Untersagungszeitraums gemäß § 15 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB von höchstens zwölf Monaten nicht angemessen. Es wurde daher einerseits eine regelmäßige Frist von einem Monat für ausreichend erachtet und andererseits auch die Anzeigepflicht als wenig aufwändiges Verfahren gewählt.

Die Berechtigung der Behörde, notwendige Unterlagen nachzufordern, ist ein übliches Verfahren. Anders als im Baugenehmigungsverfahren können die erforderlichen Unterlagen hier nicht aufgezählt werden, da wegen der Verfahrensfreiheit keine Vorgaben bestehen. Notwendige Unterlagen sind solche, die es der Behörde erlauben, das Vorhaben oder die Maßnahme in ihrer Wirkung insbesondere im Hinblick auf das künftige Planungsrecht einzuschätzen.

Dies richtet sich nach der Art der Maßnahme oder des Vorhabens. Daher kann die Behörde diejenigen Unterlagen nachfordern, die sie zur Beurteilung des Sachverhalts benötigt.

Der Eigentümerin oder dem Eigentümer sollte zudem nicht auferlegt werden, dass nur bauvorlageberechtigte Personen die Unterlagen erstellen dürfen, wie dies in § 65 BauO Bln vorgesehen ist. Dies würde zu höheren Kosten führen, die im Hinblick auf die Art der Maßnahme oder des Vorhabens nicht immer angemessen wären. Auch ein Bezug auf die Bauverfahrensverordnung ist daher unterblieben. Der Eigentümerin oder dem Eigentümer steht hier bei Unsicherheiten die Bauberatung des Fachbereichs Stadtplanung zur Verfügung.

## 3. zu § 3 Frist für die Entscheidung über eine vorläufige Untersagung

Die Vorschrift nimmt Bezug auf § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB und ermöglicht die vorläufige Untersagung. Als Frist für die Entscheidung über das Vorhaben oder die Maßnahme wurde der sonst ebenfalls übliche Zeitraum von einem Monat ab Eingang der erforderlichen Unterlagen gewählt. Diese Frist kann durch die Behörde *innerhalb des Monats* um einen Monat verlängert werden, um insbesondere für die Prüfung

schwieriger Sachverhalte eine ausreichende Bearbeitungszeit zur Verfügung zu haben.

Es ist sichergestellt, dass unzureichende oder unvollständige Unterlagen den Fristbeginn nicht auslösen können. Die Durchführung der Maßnahme oder des Vorhabens ist zulässig, sofern nicht eine vorläufige Untersagung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB ausgesprochen wird. Damit erhält die Eigentümerin oder der Eigentümer innerhalb eines kurzen und zeitlich vertretbaren Rahmens die Gewissheit über die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens oder der Maßnahme.

Zu beachten sind die übrigen Tatbestandsmerkmale des § 15 Absatz 1 BauGB, wonach die vorläufige Untersagung für höchstens zwölf Monate ausgesprochen werden darf. Diese Frist beginnt mit der Bekanntgabe des Bescheides über die Untersagung gegenüber dem Antragsteller/der Antragstellerin.

4. zu § 4 Hinweis:

Diese Vorschrift sieht verpflichtend vor, dass die jeweilige Verordnung oder der jeweilige Aufstellungsbeschluss bei der Veröffentlichung einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach diesem Gesetz enthält, damit sichergestellt ist, dass der Inhalt des Gesetzes und damit die landesrechtliche Frist und das Verfahren beachtet werden.

5. zu § 5 Inkrafttreten, Übergangsregelung

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Es gilt nicht für bereits eingeleitete Verfahren vor Inkrafttreten. Eine Rückwirkung, die einer besonderen Begründung bedürfte, wird daher nicht eingeführt.

Diese Vorlage hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen. Er hat sich seiner Sitzung am 27. August 2020 mit dem Inhalt einverstanden erklärt.

- B. Rechtsgrundlage  
Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 114)
- C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen  
Der Erlass des Gesetzes führt eine neue Anzeigepflicht für Vorhaben im Geltungsbereich bestimmter städtebaulicher Instrumente ein und ermöglicht der Behörde eine Prüfung der Vereinbarkeit der städtebaulichen Zielsetzung für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt. Auch bisher ist dies bereits für genehmigungsfrei gestellte Verfahren nach der Bauordnung für Berlin vorgesehen (vgl. § 62 Absatz 2 Nummer 3 BauO Bln). Dies lässt unmittelbar keine Auswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen erwarten. Auch bisher schon war bei Kenntnis bzw. Bekanntwerden eines Vorhabens oder einer Maßnahme gemäß § 1 in aller Regel ein Prüfvorgang mit entsprechender Unterlagenanforderung eingeleitet worden.
- D. Gesamtkosten  
Sachkosten entstehen durch dieses Gesetz weder in der Senatsverwaltung noch auf Bezirksebene in nennenswertem Umfang.
- E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg  
keine

- F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben  
Keine. Ein Gebührentatbestand für die vorläufige Untersagung ist nicht vorgesehen.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen  
Keine. Mögliche Mehrbedarfe können im Rahmen vorhandener Ressourcen gedeckt werden.  
Im Hinblick auf die sozialen Erhaltungsgebiete ist festzustellen, dass nur die sogenannten Anwenderbezirke betroffen sind und diese bereits jetzt Personal in den Fachbereichen für Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes vorhalten, um die genehmigungsfrei gestellten Verfahren und die Baugenehmigungsverfahren zu betreuen. Ob zusätzliche Einzelfälle auftreten können, ist auch abhängig davon, ob die Bezirke von der Möglichkeit, einen Aufstellungsbeschluss im Vorfeld einer sozialen Erhaltungsverordnung zu erlassen, Gebrauch machen. Bezogen auf die anderen Instrumente gilt Vergleichbares.
- G. Flächenmäßige Auswirkungen  
Die flächenmäßige Auswirkung ist davon abhängig, für welche Gebiete vorbereitende Untersuchungen bzw. Aufstellungsbeschlüsse durch die Bezirke oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefasst werden.

Berlin, den 15. September 2020

Der Senat von Berlin

Michael Müller  
.....  
Regierender Bürgermeister

Sebastian Scheel  
.....  
Senator für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen

(1) Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde anstelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich.

(2) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 1 besteht, sind die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen nicht anzuwenden; mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach Absatz 1 unwirksam.

(3) Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Auf diesen Zeitraum ist die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs nicht anzurechnen, soweit der Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich ist. Der Antrag der Gemeinde nach Satz 1 ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Gemeinde in einem Verwaltungsverfahren von dem Bauvorhaben förmlich Kenntnis erhalten hat, zulässig. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen.

§ 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

(1) Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung unterliegt:

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. Bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Voraussetzung für die Bestimmung ist, dass durch die Begründung oder Teilung der Rechte, durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist insbesondere anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind.

(2) Die Gemeinde hat die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 vornehmen. Für Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Beschluss über die Satzung, das Datum ihres Inkrafttretens sowie die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke vor ihrer Bekanntmachung rechtzeitig mit. Von der genauen Bezeichnung der betroffenen Grundstücke kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 abgesehen werden, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt mitteilt.

(3) (weggefallen)

(4) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte, durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 ist zu erteilen, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist; die Genehmigung kann auch von dem Dritten beantragt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

(5) Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können; höchstens jedoch um drei Monate. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Darüber hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen. Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist.

(6) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Satzung nach Absatz 1 liegt, darf das Grundbuchamt die von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 erfassten Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis gemäß Absatz 5 Satz 5 vorgelegt wird oder wenn die Freistellungserklärung der Gemeinde gemäß Absatz 8 beim Grundbuchamt eingegangen ist. Ist dennoch eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, kann die Baugenehmigungsbehörde, falls die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Absatz 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Baugenehmigungsbehörde darum ersucht oder die Genehmigung erteilt ist.

(7) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(8) Die Gemeinde hat den Genehmigungsvorbehalt aufzuheben oder im Einzelfall einzelne Grundstücke durch Erklärung gegenüber dem Eigentümer vom Genehmigungsvorbehalt freizustellen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts sowie die genaue Bezeichnung der hiervon betroffenen Grundstücke unverzüglich mit. Von der genauen Bezeichnung kann abgesehen werden, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt mitteilt. Sobald die Mitteilung über die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts beim Grundbuchamt eingegangen ist, ist Absatz 6 Satz 1 nicht mehr anzuwenden.

(9) In der sonstigen Satzung nach Absatz 1 kann neben der Bestimmung des Genehmigungsvorbehalts die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Nummer 6 festgesetzt werden. Vor der Festsetzung nach Satz 1 ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

(10) Der sonstigen Satzung nach Absatz 1 ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Absatz 8) oder zur sonstigen Satzung ist darzulegen, dass die in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Voraussetzungen für die Festlegung des Gebiets vorliegen.

#### § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

(1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.

(2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### § 141 Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

#### § 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,

2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,

3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 ergibt,
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- (4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.
- (5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 und § 35 Absatz 1 Nummer 7 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Absatz 2 des Landesbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.
- (6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.
- (7) Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen.
- (8) Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.
- (9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

#### § 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

- (1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Absatz 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.
- (2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.
- (3) In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 171b Absatz 2) oder eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
- (4) Die §§ 138, 173 und 174 sind im Gebiet der Satzung nach Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

#### § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen



1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder

3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

## § 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im

Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Absatz 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

#### § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Absatz 1, § 10 Absatz 2 und § 190 Absatz 1 vorgesehenen Genehmigungen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, dass diese Genehmigungen oder Zustimmungen entfallen.

(1a) Die Länder können bestimmen, dass Bebauungspläne, die nicht der Genehmigung bedürfen, und Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1, § 35 Absatz 6 und § 165 Absatz 6 vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind; dies gilt nicht für Bebauungspläne nach § 13. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Absatz 2 rechtfertigen würde, innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige geltend zu machen. Der Bebauungsplan und die Satzungen dürfen nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 2 bezeichneten Frist geltend gemacht hat.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetzbuch vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 10 Absatz 3, § 16 Absatz 2, § 22 Absatz 2, § 143 Absatz 1, § 162 Absatz 2 Satz 2 bis 4 und § 165 Absatz 8 abweichende Regelung treffen.

(3) § 171f ist auch auf Rechtsvorschriften der Länder anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2007 in Kraft getreten sind.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(5) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzbuchs auch als Gemeinde.

(6) (weggefallen)

(7) Die Länder können bestimmen, dass § 34 Absatz 1 Satz 1 bis zum 31. Dezember 2004 nicht für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung anzuwenden ist. Wird durch eine Regelung nach Satz 1 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist § 238 entsprechend anzuwenden.

(8) Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.

(9) Bis zum 31. Dezember 2019 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

(10) Bis zum 31. Dezember 2019 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.

(11) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass dort bis zum 31. Dezember 2019 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. Satz 1 gilt entsprechend für in

übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind.

(12) Bis zum 31. Dezember 2019 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende

1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,  
2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende  
von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.

(13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum 31. Dezember 2019 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für

1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,  
2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.

Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechend. Wird zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach Satz 1 Nummer 2 eine Nutzung zulässigerweise ausgeübt, kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden; im Übrigen gelten für eine nachfolgende Nutzungsänderung die allgemeinen Regeln. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 2 entfällt, wenn eine nach Satz 3 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 2 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist.

(14) Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31. Dezember 2019 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechend. Absatz 13 Satz 3 gilt entsprechend. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum 31. Dezember 2019 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.

(15) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum 31. Dezember 2019 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit Absatz 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

(16) Bei Vorhaben nach den Absätzen 9 und 13 gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend.

(17) Die Befristung bis zum 31. Dezember 2019 in den Absätzen 8 bis 16 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.

## **Verfassung von Berlin**

vom 23. November 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 114)

### Artikel 1

(1) Berlin ist ein deutsches Land und zugleich eine Stadt.

(2) Berlin ist ein Land der Bundesrepublik Deutschland.

(3) Grundgesetz und Gesetze der Bundesrepublik Deutschland sind für Berlin bindend.

### **Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG)**

in der Fassung vom 22. Juli 1996, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.2020 (GVBl. S. 276)

#### **§ 1 Einheit der Berliner Verwaltung**

In Berlin werden staatliche und gemeindliche Tätigkeit nicht getrennt.

### **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)**

in der Fassung vom 7. November 1999, letzte Änderung: § 30 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.12.2017 (GVBl. S. 664)

#### **§ 1 Wahrnehmung von Aufgaben der Gemeinde**

Angelegenheiten, für die nach dem Baugesetzbuch die Gemeinde zuständig ist, werden von den Bezirken wahrgenommen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

#### **§ 26 Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen**

(1) Der Senat beschließt über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Satz 1 und nach § 165 Abs. 4 Satz 1 und § 170 des Baugesetzbuchs. Die zuständige Senatsverwaltung führt die entsprechenden Untersuchungen durch und bestimmt die grundsätzlichen Sanierungs- und Entwicklungsziele. Die Bezirke sind zu beteiligen. Einzelne Aufgaben können auf die Bezirke übertragen werden.

(2) Die zuständige Senatsverwaltung entscheidet über die Änderung von Sanierungszielen grundsätzlicher oder gesamtstädtischer Bedeutung, über die Förderung von Maßnahmen nach § 140 Nr. 7 des Baugesetzbuchs sowie bei Geboten nach § 177 des Baugesetzbuchs.

(3) An die Stelle der Satzung nach § 154 Absatz 2a des Baugesetzbuchs tritt eine Rechtsverordnung des Senats.

### **Bauordnung für Berlin (BauO Bln)**

vom 29. September 2005, mehrfach geändert, §§ 16a bis 16c, 25, 63b und 86a neu eingefügt, §§ 17, 19, 23 und 70, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2020 (GVBl. S. 322)

#### **§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben, soweit erforderlich, in diesem Rahmen auch zu beraten. Die Beratung ist gebührenpflichtig, unabhängig davon, ob die Beratung schriftlich, mündlich oder in Textform erfolgt. In der Verordnung gemäß § 86 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 kann bestimmt werden, dass Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand gebührenfrei sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei technisch schwierigen Bauausführungen für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und für die Bauüberwachung auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn besondere Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

(2) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger.

(3) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind, soweit dies zur Ausübung ihres Amtes erforderlich ist, berechtigt, Grundstücke und Anlagen sowie zur Verhütung dringender

Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auch Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Abs. 2 der Verfassung von Berlin) wird insoweit eingeschränkt.

## § 59 Grundsatz

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum bedarf der Genehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 60 bis 62, 76 und 77 Absatz 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach den §§ 63, 63a, 64, 66 Absatz 3 und § 77 Absatz 3 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall bei geringfügigen genehmigungsbedürftigen Vorhaben von der Erteilung der Baugenehmigung absehen; die Antragstellerin oder der Antragsteller ist entsprechend zu bescheiden.

## § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich, sowie untergeordnete Gebäude wie Kioske, Verkaufswagen und Toiletten auf öffentlichen Verkehrsflächen,

b) Garagen, überdachte Stellplätze und überdachte Abstellplätze für Fahrräder, jeweils sowie deren Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m je Wand und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,

c) Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen, höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,

d) Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen und höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben,

e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,

f) Schutzhütten für Wanderinnen oder Wanderer, die jedem zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m,

h) Gartenlauben mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz, die in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 2 des Bundeskleingartengesetzes liegen und in Ausführung und Beschaffenheit § 3 Absatz 2 des Bundeskleingartengesetzes entsprechen,

i) Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen;

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 Meter;

3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, ausgenommen bei Hochhäusern, so wie die damit verbundene Änderung der Nutzung, oder der äußeren Gestalt des Gebäudes

b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,

c) Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3 Meter außer in reinen Wohngebieten;

4. folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung:

a) Brunnen,

b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>;

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

a) unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 m und zugehöriger

Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup> sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,

c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,

d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,

e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m;

6. folgende Behälter:

a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 Tonnen, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 Kubikmeter,

b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 Kubikmeter,

c) ortsfeste Behälter mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m,

d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,

e) Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen,

f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>;

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen;

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m;

9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 300 m<sup>2</sup>;

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,

b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,

c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,

d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,

e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen;

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,

e) Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern;

12. folgende Werbeanlagen und Warenautomaten:

a) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup>, an der Stätte der Leistung bis zu 2,50 m<sup>2</sup>,

b) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage.

c) Warenautomaten;

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen, nicht dem Wohnen dienende Unterkünfte und Baustellenbüros,

b) Gerüste,

c) Toilettenwagen,

d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,

e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und

Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,

f) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten;

14. folgende Plätze:

- a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen,
- b) nicht überdachte Stellplätze und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder jeweils mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten,
- c) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1,

15. folgende sonstige Anlagen:

- a) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- b) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- c) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- d) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jagdstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

(2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

- 1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, die in einem Genehmigungsverfahren nach §§ 63, 63a und 64 geprüft werden, oder
- 2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

- 1. Anlagen nach Absatz 1,
- 2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
- 3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des § 66 Absatz 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang überwacht werden; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Satz 4 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 72 Absatz 1 und 2 Nummer 2 gilt entsprechend.

(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

(5) Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Bauaufsichtsbehörde kann jederzeit bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen.

## § 62 Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind. Satz 1 gilt nicht für die Schaffung von Ersatzwohnraum und für Werbeanlagen. Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

- 1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und
- 2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es

- a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs erteilt worden sind oder
- b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Absatz 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist,

2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und

3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.

(3) Die Bauherrin oder der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert oder sofern nicht die Bauausführung untersagt wird. Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht aussprechen wird, darf die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen. Will die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.

(4) Die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 2 Nr. 3 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Bauaufsichtsbehörde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Bauaufsichtsbehörde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrin oder dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen; dies gilt nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt hat, dass ihre oder seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 3 als Bauantrag zu behandeln ist.

(5) § 66 bleibt unberührt. § 68 Absatz 2 Satz 1 sowie § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sind entsprechend anzuwenden.

#### § 63b Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum

Bei der Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum werden geprüft

1. die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und  
2. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Genehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Ist die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum nur bei Schaffung von Ersatzwohnraum zulässig, ist die Genehmigung erst zu erteilen, wenn eine Baugenehmigung für das Gebäude mit Ersatzwohnraum vorliegt. Es gelten die §§ 61 Absatz 3 Satz 4 und 5; 68; 69 Absatz 1 bis 3; 71 bis 73 entsprechend.

#### § 65 Bauvorlageberechtigung

(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist. Dies gilt nicht für

1. Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Absatz 2 verfasst werden, und

2. geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,

2. in die von der Baukammer Berlin geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin,

3. die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin oder des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden, oder

4. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur oder des Bauingenieurwesens nachweist, nach dem Hochschulabschluss mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet Gebäudeplanung praktisch tätig gewesen ist und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(3) In die Liste der Bauvorlageberechtigten ist auf Antrag von der Baukammer Berlin einzutragen, wer

1. auf Grund eines berufsqualifizierenden Hochschulabschlusses eines Studiums des Bauingenieurwesens die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ zu führen berechtigt ist und



2. nach dem Hochschulabschluss mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Gebäudeplanung praktisch tätig gewesen ist;  
bisherige rechtmäßige Eintragungen in die Liste der Bauvorlageberechtigten bleiben hiervon unberührt. Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Baukammer Berlin bestätigt unverzüglich den Eingang der Unterlagen und teilt gegebenenfalls mit, welche Unterlagen fehlen. Die Eingangsbestätigung muss folgende Angaben enthalten:

1. die in Satz 5 genannte Frist,
2. die verfügbaren Rechtsbehelfe,
3. die Erklärung, dass der Antrag als genehmigt gilt, wenn über ihn nicht rechtzeitig entschieden wird und
4. im Fall der Nachforderung von Unterlagen die Mitteilung, dass die Frist nach Satz 5 erst beginnt, wenn die Unterlagen vollständig sind.

Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Vorlage der vollständigen Unterlagen zu entscheiden; die Baukammer Berlin kann die Frist gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller einmal um bis zu zwei Monate verlängern. Die Fristverlängerung und deren Ende sind ausreichend zu begründen und der Antragstellerin oder dem Antragsteller vor Ablauf der ursprünglichen Frist mitzuteilen. Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb der nach Satz 5 maßgeblichen Frist entschieden worden ist.

(4) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, sind ohne Eintragung in die Liste nach Absatz 2 Nummer 2 bauvorlageberechtigt, wenn sie

1. eine im Staat ihrer Niederlassung vergleichbare Berechtigung besitzen und
2. dafür Anforderungen erfüllen mussten, die den in Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und 2 genannten Anforderungen vergleichbar sind.

Sie haben das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte vorher der Baukammer Berlin anzuzeigen und dabei

1. eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist, und
2. einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung für die Tätigkeit als Bauvorlageberechtigte mindestens die in Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und 2 genannten Anforderungen erfüllen mussten,

vorzulegen; sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Baukammer Berlin hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 2 erfolgt ist; sie kann das Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte oder Bauvorlageberechtigter untersagen und die Eintragung in dem Verzeichnis nach Satz 2 löschen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind.

(5) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, ohne im Sinne des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 2 vergleichbare Anforderungen zu erfüllen, sind bauvorlageberechtigt, wenn ihnen die Baukammer Berlin bescheinigt hat, dass sie die Anforderungen des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 1 und 2 erfüllen; sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Bescheinigung wird auf Antrag erteilt. Absatz 3 Satz 2 bis 7 ist entsprechend anzuwenden.

(6) Anzeigen und Bescheinigungen nach den Absätzen 4 und 5 sind nicht erforderlich, wenn bereits in einem anderen Land eine Anzeige erfolgt ist oder eine Bescheinigung erteilt wurde; eine weitere Eintragung in die von der Baukammer Berlin geführten Verzeichnisse erfolgt nicht. Verfahren nach den Absätzen 3 bis 5 können über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden. Es gelten die Vorschriften des Teils V Abschnitt 1a des Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung.

(7) Bauvorlageberechtigt für

1. Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und insgesamt nicht mehr als 250 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,
  2. eingeschossige gewerbliche Gebäude bis zu 250 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand,
  3. Garagen bis zu 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- sind ferner die Angehörigen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer deutschen Hochschule, einer deutschen öffentlichen oder staatlich anerkannten Ingenieurschule oder an einer dieser gleichrangigen deutschen Lehreinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie die staatlich geprüften Technikerinnen oder Techniker der

Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau und die Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister des Maurer- und Beton- oder Zimmererfachs. Staatsangehörige eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft gleichgestellten Staates sind im Sinne des Satzes 1 bauvorlageberechtigt, wenn sie in einem dieser Staaten eine vergleichbare Berechtigung besitzen und dafür dem Satz 1 vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten. Die Absätze 4 bis 6 gelten entsprechend.

### **Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)**

in der Fassung vom 10. November 2011, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)

#### § 37 Organisation; Geschäftsverteilung des Bezirksamts

(1) Die Gliederung des Bezirksamts ergibt sich aus der Anlage zu diesem Gesetz. Der Senat wird ermächtigt, nach Beratung mit dem Rat der Bürgermeister die Gliederung des Bezirksamts durch Rechtsverordnung abweichend von der Anlage zu Satz 1 zu regeln. Zur Steigerung der Effizienz oder bei der Reduzierung von Aufgaben können verschiedene Serviceeinheiten innerhalb eines Bezirks zusammengelegt werden.

(2) Die Bürgerämter werden als zentrale Anlaufstellen für alle Anliegen der Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Dort sollen die in der Bezirksverwaltung nachgefragten Dienstleistungen zusammengefasst und abschließend bearbeitet werden. Zusätzliche Behördengänge sollen vermieden werden. Der Senat kann durch Verwaltungsvorschriften die in jedem Bürgeramt mindestens zu erledigenden Aufgaben bestimmen. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist zulässig, soweit dies zur Wahrnehmung der Aufgaben durch das Bürgeramt erforderlich ist. Der Umfang der zu verarbeitenden Daten richtet sich nach den für die jeweilige Aufgabe geltenden Befugnisregelungen.

(3) Die in jedem Bezirk bestehende Organisationseinheit für Wirtschaftsförderung berät in wirtschaftsrelevanten Angelegenheiten insbesondere Unternehmen und Existenzgründer und fördert wirtschaftlich bedeutsame Vorhaben im Bezirk. Sie ist an allen wirtschaftlich bedeutsamen Planungen von den zuständigen bezirklichen Stellen von Amts wegen zu beteiligen. Die Organisationseinheit für Wirtschaftsförderung ist bezirkliche Anlauf- und Koordinierungsstelle für Unternehmen und Investoren. Sie begleitet Unternehmen in wirtschaftlich bedeutsamen bezirklichen Genehmigungs- und sonstigen Zulassungsverfahren und wird hierbei von den zuständigen bezirklichen Stellen unterstützt. Zur Erfüllung der Aufgaben nach Satz 4 ist sie insbesondere berechtigt,

1. von den zuständigen bezirklichen Stellen die erforderlichen Informationen und Auskünfte einzuholen und personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Aufgabenerledigung erforderlich ist,

2. bestehende Bearbeitungsfristen zu überwachen und interne Fristen zur Bearbeitung und Stellungnahme zu setzen sowie

3. Einigungskonferenzen einzuberufen und durchzuführen.

Wenn eine Verständigung zwischen den betroffenen Bezirksamtsmitgliedern nicht zustande kommt, bringt das für die Organisationseinheit für Wirtschaftsförderung zuständige Mitglied des Bezirksamts den Vorgang in das Bezirksamt zur Entscheidung ein.

(4) Für Angelegenheiten, bei denen in der Regel ordnungsrechtliche Genehmigungen von mehreren Stellen eingeholt werden müssen, wird eine zentrale Anlauf- und Beratungsstelle eingerichtet, die auch die zügige und widerspruchsfreie Bearbeitung fördert und die Einhaltung der Bearbeitungsfristen überwacht. Absatz 3 Satz 5 und 6 gilt entsprechend.

(5) Der Steuerungsdienst berät und unterstützt das Bezirksamt und jedes seiner Mitglieder.

(6) Das Bezirksamt bildet aus den Fachämtern und Serviceeinheiten fünf Geschäftsbereiche (Abteilungen), denen auch die sonstigen Organisationseinheiten und Beauftragten zugeordnet werden. Der Steuerungsdienst und das Rechtsamt werden dem Geschäftsbereich des Bezirksbürgermeisters zugeordnet.

(7) Zielvereinbarungen schließt das für das jeweilige Amt zuständige Mitglied des Bezirksamtes entsprechend § 38 Absatz 2 ab.