

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Siebtes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Der Senat von Berlin
- Stadt VI BA -
Tel.: 90173-4380

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Siebtes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

A. Problem

Die Fertigstellungsfrist von 6 Jahren in § 73 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 BauO Bln war ursprünglich als Maßnahme gegen Grundstücksspekulation eingeführt worden. Inzwischen ist es oft wegen Fachkräftemangels, fehlender Baustoffe und gestiegener Baukosten nicht möglich, die Frist zu wahren, sodass eine neue Baugenehmigung erteilt werden müsste, was aber bei veränderten Anforderungen nicht immer möglich ist. Dies führt zu erheblichen Kosten und wirtschaftlichen Schäden.

B. Lösung

Die Bauordnung für Berlin wird dahingehend geändert, dass die Bauaufsichtsbehörde die Fertigstellungsfrist verlängern oder aussetzen kann.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Es gibt keine Alternative.

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz [und die Umwelt]

Keine.

E. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine.

F. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Durch die Möglichkeit, einmal begonnene Vorhaben ohne zusätzliche Baugenehmigung und somit ohne neue Verfahren und Kosten fertigzustellen, treten erhebliche Einsparungen ein.

G. Gesamtkosten

Keine

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
- Stadt VI BA -
Tel.: 90173 - 4380

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über Siebtes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Siebtes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung der Bauordnung für Berlin

Die Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 62 Absatz 6 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 68 Absatz 2 Satz 1, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 bis 5 sind entsprechend anzuwenden.“

2. § 73 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist. Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 gilt nicht, wenn

1. die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert oder
2. bei in der Ausführung befindlichen Bauvorhaben die Frist durch die Bauaufsichtsbehörde bis zum 31. Dezember 2027 verlängert oder ausgesetzt wird, weil sich die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögert.

Die Voraussetzungen nach Satz 3 hat die Bauherrin oder der Bauherr im Falle des Satz 3 Nummer 1 bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen darzustellen und im Falle des Satz 3 Nummer 2 durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Die Befristung nach Satz 3 Nummer 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer der Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.“

3. Dem § 89 wird folgender Absatz 9 angefügt:

„(9) Für Bauvorhaben, die vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 dieses Gesetzes] noch nicht fertiggestellt waren, ist § 73 in der ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden.“

**Artikel 2
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Nach Einführung der Fertigstellungsfrist im Jahr 2016 (damals umfasste sie sieben Jahre) wurde sie mit dem 4. Änderungsgesetz auf sechs Jahre verkürzt. Mit dem 6.

Änderungsgesetz wurde auf die Besonderheiten von Vorhaben mit einer von Anfang an erkennbar längeren Fertigstellungsfrist Rücksicht genommen und der Bauherrschaft die Möglichkeit gegeben, anhand eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen eine längere Frist bewilligt zu bekommen. Für zahlreiche Projekte haben sich erhebliche Herausforderungen und Behinderungen ergeben, insbesondere durch die Covid- 19 Pandemie ab 2020 und in deren Folge behördlich verhängten Baustopps, internationalen Lieferkettenproblemen hinsichtlich der Baustoffe sowie gestiegene Baukosten, durch den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 und in dessen Folge Materialengpässen und den Fachkräftemangel, die in der Regel nicht durch die Bauherrschaft zu vertreten sind.

Inzwischen mehren sich durch Zeitablauf nach Erteilung der Baugenehmigungen seit 2016 die Fälle, bei denen nicht von vornherein eine Verzögerung erkennbar war, sondern erst nach Baubeginn. Sie würden eine neue Baugenehmigung erfordern, die unter Umständen aufgrund von Änderungen der Sach- oder Rechtslage nicht erteilt werden könnte. Nach Ablauf der sechsjährigen Fertigstellungsfrist drohen immer mehr Vorhaben zu Bauruinen zu werden oder Wohnungsbauvorhaben verloren zu gehen. Diese können frühestens nach etwaiger Erteilung neuer gebührenpflichtiger Baugenehmigungen fortgesetzt werden, soweit die möglicherweise veränderte Sach- und Rechtslage dies überhaupt erlaubt. Sowohl von Seiten der Bauherrschaft als auch von Seiten der Bauaufsichtsbehörden wird deshalb ein hoher Handlungsbedarf gesehen.

Den Verzögerungen bei der Fertigstellung von Bauvorhaben soll mit dem Siebten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin Rechnung getragen werden. Die betroffenen Vorhaben sollen nun durch die neuen Regelungen fertiggestellt werden können, ohne dass es neuer Baugenehmigungen bedarf.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1 (: Änderung der Bauordnung für Berlin)

Zu Nummer 1:

Die Erleichterungen für Baugenehmigungen werden durch den erweiterten Verweis im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auch für diese „Anzeigeverfahren“, die das Bauen ohne Baugenehmigung ermöglichen, nutzbar gemacht.

Zu Nummer 2:

Die Fertigstellungsfrist von 6 Jahren in § 73 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 war ursprünglich als Maßnahme gegen Grundstücksspekulation eingeführt worden. Inzwischen ist es oft wegen Fachkräftemangels, fehlender Baustoffe und gestiegener Baukosten nicht möglich, die Frist zu wahren, sodass eine neue Baugenehmigung erteilt werden müsste, was aber bei veränderten Anforderungen nicht immer möglich ist. Dies führt zu erheblichen Kosten und wirtschaftlichen Schäden. Um dies zu verhindern, wird § 73 geändert.

Die Bauaufsichtsbehörde kann daher die Fertigstellungsfrist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 verlängern oder aussetzen, wenn sich die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögert. Dies ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Durch die Klarstellung in Satz 5 ist eindeutig geregelt, dass die neue Regelung bis zum Ende des Jahres 2027 angewendet werden kann, und nicht die Verlängerung auf diesen Termin begrenzt ist.

Zu Nummer 3:

Mit § 89 Absatz 9 wird eine Übergangsregelung aufgenommen, wonach für Bauvorhaben die Erleichterungen des geänderten § 73 in Fällen nicht fertiggestellter Vorhaben, sei es nach Erteilung einer Baugenehmigung oder im Falle der Genehmigungsfreistellung, berücksichtigt werden kann. Sie kann bis zum Ende des Jahres 2027 angewendet werden, sodass bis zu diesem Zeitpunkt Verlängerungen oder Fristaussetzungen gewährt werden können.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Siebten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin.

- B. Rechtsgrundlage
Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin
- C. Gesamtkosten
keine
- D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter
keine
- E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
Durch die Möglichkeit, einmal begonnene Vorhaben ohne zusätzliche Baugenehmigung und somit ohne neue Verfahren und Kosten fertigzustellen, treten erhebliche Einsparungen ein.
- F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
keine
- G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin, den 02.12.2025

Der Senat von Berlin

Kai Wegner
.....
Regierende Bürgermeister

Christian Gaebler
.....
Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage zur Vorlage
an das Abgeordnetenhaus

| Gegenüberstellung der Gesetzestexte

BauO Bln	BauO Bln
Bauordnung für Berlin	Bauordnung für Berlin
§ 62	§ 62
Genehmigungsfreistellung	Genehmigungsfreistellung
(1) ... (6) § 66 bleibt unberührt. § 68 Absatz 2 Satz 1, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 sind entsprechend anzuwenden.	(1) ... (6) § 66 bleibt unberührt. § 68 Absatz 2 Satz 1, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 bis 5 sind entsprechend anzuwenden.
§ 73	§ 73
Geltungsdauer der Genehmigung	Geltungsdauer der Genehmigung
(1) ¹ Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn 1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder 2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.	(1) ¹ Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn 1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder 2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.
² Satz 1 gilt auch für die Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in die Baugenehmigung eingeschlossen werden. ³ Die Einlegung eines Rechtsbehelfs durch einen Dritten hemmt den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.	² Satz 1 gilt auch für die Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in die Baugenehmigung eingeschlossen werden. ³ Die Einlegung eines Rechtsbehelfs durch einen Dritten hemmt den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.
(2) ¹ Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. ² Sie	(2) ¹ Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. ² Sie

kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.	kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.
<p>³Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 gilt nicht, wenn die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert;</p> <p>dies hat die Bauherrin oder der Bauherr bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen darzustellen.</p>	<p>³Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 gilt nicht, wenn</p> <p>1. die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert, oder</p> <p>2. bei in der Ausführung befindlichen Bauvorhaben die Frist durch die Bauaufsichtsbehörde bis zum 31. Dezember 2027 verlängert oder ausgesetzt wird, weil sich die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögert.</p> <p>⁴Die Voraussetzungen von Satz 3 hat die Bauherrin oder der Bauherr im Falle des Satz 3 Nummer 1 bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen darzustellen; im Falle des Satz 3 Nummer 2 durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. ⁵Die Befristung im Falle des Satz 3 Nummer 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer der Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.</p>
§ 89	§ 89
Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften	Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften
(1) ...	(1) ...
	<p>⁽⁹⁾ Für Bauvorhaben, deren Verfahren vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 dieses Gesetzes] noch nicht fertig gestellt sind, ist § 73 in der ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden.</p>

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Verfassung von Berlin, Artikel 59

(2) Gesetzesvorlagen können aus der Mitte des Abgeordnetenhauses, durch den Senat oder im Wege des Volksbegehrens eingebracht werden.

