

# **Bauordnung für Berlin 1985**

# **Bauordnung für Berlin**

**vom 28. Februar 1985**

**KOMMENTAR  
mit Rechtsverordnungen  
und Ausführungsvorschriften**

Mitbegründet von  
**Professor Hans Förster**  
Senatsdirigent a.D.

Bearbeitet von  
**Professor Albrecht H. Grundei**  
Vorsitzender Richter am  
Oberverwaltungsgericht Berlin

**Dipl.-Ing. Dietrich Steinhoff**  
Senatsrat

**Hans-Jürgen Dageförde**  
Richter am Oberverwaltungsgericht Berlin

**Professor Dr. Dieter Wilke**  
Richter am Oberverwaltungsgericht Berlin i.N.



1. Auflage 1968
- 2., überarbeitete Auflage 1972
- 3., vollständig neu bearbeitete Auflage 1980
- 4., vollständig neu bearbeitete Auflage 1986

Alle Rechte vorbehalten

© Springer Fachmedien Wiesbaden 1986

Ursprünglich erschienen bei Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft  
mbH, Braunschweig 1986.



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: Satzstudio Froberg, Freigericht

ISBN 978-3-528-08818-7

ISBN 978-3-322-89734-3 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-322-89734-3

# Vorwort

Der vorliegende Kommentar zur Bauordnung für Berlin vom 28. Februar 1985 (GVBl. S. 522) kann nur unter Vorbehalt als die 4. Auflage des Kommentars zur Bauordnung für Berlin vom 29. Juli 1966 (GVBl. S. 1175) bezeichnet werden, deren Neufassungen vom 13. Februar 1971 (GVBl. S. 456) und vom 1. Juli 1979 (GVBl. S. 898) zu der 2. und 3. jeweils vollständig neu bearbeiteten Auflage des Kommentars Veranlassung gegeben hatten. Denn die BauO Bln 1985 ist ein grundlegend neues Gesetzgebungswerk. Sie hält sich weitgehend an die Musterbauordnung vom 11. Dezember 1981, die ihrerseits zur Vereinfachung, Beschleunigung und Verbilligung des Verfahrens und zur erleichterten Handhabung des materiellen Bauordnungsrechts mit einer großen Zahl von Änderungen und Neuregelungen aufwartete.

Von den Verfassern des Kommentars zur Bauordnung für Berlin 1979 sind zwei ausgeschieden: Herr Regierungsdirektor Ernst-Günter Pflug ist verstorben, Herr Senatsdirigent a.D. Prof. Hans Förster hat seine Mitarbeit aus gesundheitlichen Erwägungen einstellen müssen. Den beiden ausgeschiedenen Mitarbeitern, insbesondere Herrn Prof. Hans Förster, der als Begründer dieser Kommentarreihe mit seinem umfassenden und fundierten Wissen des Baurechts und seiner langjährigen praktischen Betätigung auf diesem Gebiet dieses Werk außergewöhnlich gefördert hat, sei an dieser Stelle für die Mitarbeit herzlichst gedankt.

Als neue Mitarbeiter konnten gewonnen werden: Herr Prof. Dr. Dieter Wilke, Ordinarius an der Freien Universität Berlin und Richter im Nebenamt am Oberverwaltungsgericht Berlin sowie der Richter am Oberverwaltungsgericht Berlin Hans-Jürgen Dageförde, der seit 12 Jahren dem für Bausachen zuständigen 2. Senat angehört.

Die Verfasser waren darauf bedacht, den Charakter des Kommentars so zu gestalten, daß er einem breiten Kreis von Benutzern aus allen Bereichen des Bauwesens etwas bietet, insbesondere den Bauherren und Architekten, Bediensteten der Baubehörden, Rechtsanwälten und Rechtsbeflissenen, aber auch den von baulichen oder baubehördlichen Maßnahmen Betroffenen. Sie haben sich deshalb bemüht, die Erläuterungen so zu gestalten, daß sie überschaubar bleiben und nicht nur für Fachkundige lesbar sind.

Diesem Bestreben diene auch die Umstellung von Bemerkungen auf Randnummern.

Im Interesse der auch aus Preisgründen gebotenen Konzentration wurden nur die Vorschriften der Bauordnung selbst erläutert. Dem kam entgegen, daß die

frühere Baudurchführungsverordnung nunmehr in die Bauordnung eingearbeitet worden ist. Soweit erforderlich, ist auf die einschlägigen Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften eingegangen worden, die selbst aber nur im Wortlaut wiedergegeben oder in Hinweisen weiterer Rechts- und Verwaltungsvorschriften aufgenommen worden sind.

Die Bearbeitung des Kommentars war wie folgt aufgeteilt:

Einführung und Gesamtedaktion	Grunde
Erläuterungen der §§ 1–11	Wilke
Erläuterungen der §§ 12–43	Steinhoff
Erläuterungen der §§ 44–53	Dageförde
Erläuterungen der §§ 54–72	Grunde
Erläuterungen der §§ 73–80	Dageförde

Das Werk stellt insgesamt jedoch eine Gemeinschaftsarbeit dar. Es ist in allen seinen Teilen in ständigem engem Zusammenwirken der Verfasser zustande gekommen.

Die Manuskripte wurden im September 1985 abgeschlossen.

Berlin, im Februar 1986

Die Verfasser

# Inhalt

<b>Einführung</b> .....	1
<b>Schrifttum</b> .....	6
<b>Abkürzungen</b> .....	8
<b>Gegenüberstellung der Gesetzestexte</b> .....	13
<b>Bauordnung für Berlin – Gesetzestext</b> .....	16
(in der Fassung vom 28. Februar 1985)	
<b>Bauordnung für Berlin – Kommentar</b> .....	71
<b>Teil I: Allgemeine Vorschriften</b> .....	72
§ 1 Anwendungsbereich .....	72
§ 2 Begriffe .....	80
§ 3 Allgemeine Anforderungen .....	94
<b>Teil II: Das Grundstück und seine Bebauung</b> .....	107
§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden .....	107
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken .....	111
§ 6 Abstandflächen .....	113
§ 7 Veränderung von Grundstücksgrenzen .....	134
§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspiel- plätze .....	137
§ 9 Gemeinschaftsanlagen .....	147
<b>Teil III: Bauliche Anlagen</b> .....	151
<b>Abschnitt 1: Gestaltung</b> .....	151
§ 10 Gestaltung .....	151
§ 11 Werbeanlagen und Warenautomaten .....	155
<b>Abschnitt 2: Allgemeine Anforderungen an die     Bauausführung</b> .....	164
§ 12 Baustelle .....	164
§ 13 Standsicherheit .....	166
§ 14 Schutz gegen Feuchtigkeit, Korrosion und Schädlinge .....	169

§ 15	Brandschutz .....	171
§ 16	Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz .....	174
§ 17	Verkehrssicherheit .....	176
	<b>Abschnitt 3: Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten</b> .....	177
§ 18	Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten .....	177
§ 19	Neue Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten .....	178
§ 20	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung neuer Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten .....	180
§ 21	Prüfzeichen .....	185
§ 22	Überwachung .....	187
	<b>Abschnitt 4: Wände, Decken, Dächer und Vorbauten</b> .....	190
§ 23	Tragende Wände, Pfeiler und Stützen .....	190
§ 24	Außenwände .....	191
§ 25	Trennwände .....	193
§ 26	Brandwände .....	196
§ 27	Decken .....	204
§ 28	Dächer .....	208
§ 29	Vorbauten .....	212
§ 30	Vortreten von Werbeanlagen und Warenautomaten .....	215
	<b>Abschnitt 5: Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen</b> .....	216
§ 31	Treppen .....	216
§ 32	Treppenträume .....	222
§ 33	Allgemein zugängliche Flure .....	229
§ 34	Aufzüge .....	231
§ 35	Fenster, Türen, Kellerlichtschächte .....	235
§ 36	Umwehrungen .....	237
	<b>Abschnitt 6: Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen</b> .....	238
§ 37	Lüftungsanlagen, Installationsschächte und Installationskanäle ..	238
§ 38	Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen .	242
§ 39	Wasserversorgungsanlagen .....	249
§ 40	Anlagen für Abwasser und Niederschlagwasser .....	250
§ 41	Einleitung der Abwasser in Kläranlagen, Abwassersammelgruben oder Sickeranlagen .....	252
§ 42	Abfallschächte .....	254
§ 43	Anlagen für feste Abfallstoffe .....	256

	<b>Abschnitt 7: Aufenthaltsräume und Wohnungen</b>	258
§ 44	Aufenthaltsräume	258
§ 45	Wohnungen	262
§ 46	Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen	265
§ 47	Bäder und Toilettenräume	268
	<b>Abschnitt 8: Besondere Anlagen</b>	269
§ 48	Stellplätze	269
§ 49	Untergeordnete Gebäude	277
§ 50	Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung	278
§ 51	Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen	281
	<b>Teil IV: Die am Bau Beteiligten</b>	283
§ 52	Bauherr	283
§ 53	Bauleiter	288
	<b>Teil V: Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren</b>	289
§ 54	Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	289
§ 55	Genehmigungsbedürftige Vorhaben	293
§ 56	Genehmigungsfreie Vorhaben	302
§ 57	Bauantrag und Bauvorlagen	316
§ 58	Bauvorlageberechtigung	323
§ 59	Vorbescheid	327
§ 60	Behandlung des Bauantrages	334
§ 61	Ausnahmen und Befreiungen	365
§ 62	Baugenehmigung und Baubeginn	379
§ 63	Teilbaugenehmigung	391
§ 64	Geltungsdauer der Genehmigung	393
§ 65	Typengenehmigung	396
§ 66	Genehmigung Fliegender Bauten	399
§ 67	Vorhaben des Bundes und der Länder	402
§ 68	Öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Wasserbauten, Sprengstofflager	406
§ 69	Baueinstellung	408
§ 70	Beseitigung baulicher Anlagen	413
§ 71	Bauüberwachung	433
§ 72	Bauabnahmen	436
§ 73	Baulasten und Baulastenverzeichnis	441
§ 74	Kosten der Prüferingenieure	447
§ 75	Ordnungswidrigkeiten	448
§ 76	Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften	451
§ 77	Bestehende bauliche Anlagen	454



§ 78	Abwicklung eingeleiteter Verfahren	459
§ 79	Aufhebung bestehender Vorschriften	460
§ 80	Inkrafttreten	461

## **Durchführungsvorschriften und sonstige Vorschriften** . . . . . 462

<b>Verordnung über Feuerungsanlagen, Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung sowie über Brennstofflagerung (Feuerungsverordnung – FeuVO –) vom 1. April 1980 (GVBl. S. 910)</b>	463
---	-----

<b>Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Feuerungsanlagen – 1. BImSchV –) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (BGBl. I S. 165/GVBl. S. 1754), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 24. Juli 1985 (BGBl. I S. 1586/GVBl. S. 2158)</b>	489
---	-----

<b>Verordnung über prüfzeichenpflichtige Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen (Prüfzeichenverordnung – PrüfzVO –) vom 17. Mai 1973 (GVBl. S. 806)</b>	497
--	-----

<b>Verordnung über die Überwachung von Baustoffen, Bauteilen, Bauarten und Einrichtungen (Überwachungsverordnung – ÜVO –) vom 9. Januar 1976 (GVBl. S. 197)</b>	502
---	-----

<b>Verordnung über Garagen (Garagenverordnung – GaVO –) vom 12. Dezember 1973 (GVBl. 1974 S. 125)</b>	504
---	-----

<b>Verordnung über Waren- und Geschäftshäuser (Warenhausverordnung) vom 20. Dezember 1966 (GVBl. S. 1822)</b>	522
---	-----

<b>Verordnung über Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung – VStättVO –) vom 15. September 1970 (GVBl. S. 1664), geändert durch Verordnung vom 24. Oktober 1973 (GVBl. S. 1893), durch Verordnung vom 2. März 1976 (GVBl. S. 484) und durch Verordnung vom 24. August 1979 (GVBl. S. 1669)</b>	534
---	-----

<b>Verordnung über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren (Bauvorlagenverordnung – BauVorlVO –) vom 18. Juli 1985 (GVBl. S. 1783)</b>	596
---	-----

<b>Verordnung über die bautechnische Prüfung von Bauvorhaben (BauPrüfVO) vom 14. Dezember 1966 (GVBl. S. 1787), geändert durch Gesetz vom 26. November 1974 (GVBl. S. 2746)</b>	604
---	-----

<b>Ausführungsvorschriften zu §§ 5 und 15 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Feuerwehrflächen – (AV FwFl) vom 23. September 1985 (ABl. S. 2082) . . . . .</b>	<b>609</b>
<b>Ausführungsvorschriften zu §§ 57 und 60 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) – Bauantrag und Bauvorlagen – (AV Bauantrag) vom 20. Dezember 1985 (BauWohn II A 12) . . . . .</b>	<b>615</b>
<b>Ausführungsvorschriften zu § 73 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) – Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses – (AV Baulasten) vom 19. April 1985 (ABl. S. 1144) . . . . .</b>	<b>623</b>
<b>Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung – WärmeschutzV) vom 24. Februar 1982 (BGBl. I S. 209, GVBl. S. 692) . . . . .</b>	<b>630</b>
<b>Ausführungsvorschriften zum Vollzug der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (AV-WärmeschutzV) vom 20. September 1983 (ABl. S. 1436) . . . . .</b>	<b>646</b>
<b>Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln –) vom 6. März 1973 (GVBl. S. 474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Oktober 1983 (GVBl. S. 1356) . . . . .</b>	<b>648</b>
<b>Ausführungsvorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz (AV WoAufG Bln) vom 6. Juni 1978 (ABl. S. 1187) . . . . .</b>	<b>655</b>
<b>Rundschreiben über weitergeltende Vorschriften auf Grund der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 6. August 1985 (ABl. S. 1750) . . . . .</b>	<b>669</b>
<b>Hinweise auf weitere im Zusammenhang mit der Bauaufsicht wesentliche Rechtsbereiche . . . . .</b>	<b>672</b>
<b>Anhang: Auszug aus der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) . . . . .</b>	<b>674</b>
<b>Sachwortregister . . . . .</b>	<b>680</b>