

Beitrag für das DAB

Bauordnungsrechtliche Fristen und Fiktionen in Zeiten der Pandemie

Es ist schon erstaunlich, welche Auswirkungen die pandemische Ausbreitung des Covid 19-Virus hat: Bis hinein in bauaufsichtliche Verfahren.

Die seit rund 15 Jahren eingeführten verfahrensrechtlichen Erleichterungen, deren Ziel es auch immer war, die Behörden unter Genehmigungsdruck zu setzen, können bei pandemiebedingter Reduzierung der Leistungsfähigkeit der Verwaltung zu unerwünschten Ergebnissen für Bauherrschaft und Verwaltung führen. Wie das?

Das wichtigste Druckmittel auf die Berliner Bauaufsichtsbehörden ist die sog. Genehmigungsfiktion (§ 69 Abs. 4 BauO Bln). Diese sorgt dafür, dass ein im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO Bln) beantragtes Vorhaben per gesetzlich vorgeschriebenen Fristablauf fiktiv, d.h. automatisch, als genehmigt gilt, auch wenn kein schriftlicher Bescheid ergeht. Will die Bauaufsichtsbehörde aber Auflagen und Bedingungen durchsetzen, durch die die Rechtmäßigkeit des Vorhabens hergestellt wird, muss sie diese rechtzeitig, also vor Eintritt der Genehmigungsfiktion, mit einem schriftlichen Genehmigungsbescheid verknüpfen, oder im Einzelfall ein rechtswidriges Vorhaben sogar versagen.

Gelingt ihr das nicht rechtzeitig, entsteht ein rechtswidriger Bescheid, der von der Bauaufsichtsbehörde zurückgenommen werden kann, im Einzelfall auch zurückgenommen werden muss. Im normalen Betriebsablauf gelingt es den Bauaufsichtsbehörden, diesem Fall entgegenzuwirken, d.h. fiktive, rechtswidrige Bescheide entstehen sehr selten.

Die Pandemie bremst nun aber das bauaufsichtliche Verwaltungshandeln aus, weil Kontaktsperren die Kommunikation erschweren, Kinder betreuende Mitarbeitende im Homeoffice weder die Effizienz haben, die am Büroarbeitsplatz erreicht wird, noch zu Hause für alle Mitarbeiter die IT-technischen Arbeitsplatzvoraussetzungen vorliegen, um im elektronischen Baugenehmigungsverfahren Vorgänge abschließend bearbeiten zu können. Dies führt zu einer deutlichen Erhöhung von Vorgängen, bei denen das bauaufsichtliche Prüfprogramm nicht fristgerecht abgearbeitet werden kann. Dadurch steigt das Risiko rechtswidrig fiktiv erteilter Baugenehmigungen.

Dies führt einerseits zu Rechtsunsicherheit auf Seiten der Bauherrschaft und andererseits zu wachsendem Druck auf Seiten der Behörden, rechtswidrige Bescheide zurückzunehmen, was sie auf Grund von § 48 des Verwaltungsverfahrensgesetzes darf. Unabhängig von der Frage, wie realistisch es für die Bauherrschaft ist, im Falle der Rücknahme der Baugenehmigung Schadensersatzansprüche gegenüber der Verwaltung geltend zu machen, ist dies eine für beide Seiten sehr unbefriedigende Situation. Wie geht man damit um?

Die Antwort der Verwaltung ist schnell gegeben: Fristen aussetzen! Das erspart das mühsame Geschäft der Rücknahme rechtswidriger Verwaltungsakte (Baugenehmigungen), wozu ja momentan auch keine Kapazitäten vorhanden sind.

Die Bauwirtschaft hingegen mahnt, dass man ihr in Zeiten der Pandemie nicht die Grundlage für einen Teil ihre Tätigkeit – die Baugenehmigung – nehmen dürfe, denn dieser Wirtschaftszweig funktioniert noch. Ein Aussetzen der Genehmigungsfiktion führe zwangsläufig zu Verzögerungen des Baugeschehens.

Die Bewältigung solcher Interessenkonflikte hat politisch zu erfolgen. In Berlin ist dies durch einen mit Bauwirtschaft und Bezirken abgestimmten Kompromiss erfolgt. Dieser sieht von einer kompletten

Aussetzung der Fristen ab, und setzt stattdessen auf eine Verdoppelung der Fristzeiträume. Auf diese Weise soll die Verwaltung unter Pandemiebedingungen Schlimmstes verhindern.

Wie kommt man dahin?

Zunächst gibt es eine Hürde zu überwinden: Das Gesetz. Denn die Bauordnung regelt die Fristen abschließend. So wird der Gesetzgeber voraussichtlich Mitte Mai in der Bauordnung eine Ermächtigung für den Erlass einer Rechtsverordnung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verankern, um die bauordnungsrechtlichen Fristen zu verdoppeln. Gesetz und Verordnung sollen im selben Gesetzes- und Verordnungsblatt veröffentlicht werden.

Thomas Meyer, 6.05.2020