

Text und Begründung zur Ersten Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung

Auszug aus der Abgeordnetenhausvorlage Verordnung Nr. 18/222 vom 20. Mai 2020 (am 29. Mai 2020 in Kraft getreten / mit Ablauf des 30. September 2020 außer Kraft getreten)

Text:

„§ 18a - Fristverlängerung aufgrund SARS-CoV-2 Pandemie

Aufgrund der SARS-CoV-2 Pandemie verlängern sich zur Vermeidung rechtswidriger Baugenehmigungen und rechtswidriger bauordnungsrechtlicher Zustände die Fristen der Bauordnung für Berlin für

1. den Baubeginn in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Absatz 3 Satz 2 der Bauordnung für Berlin von einem Monat auf zwei Monate,
2. die Prüfung des Bauantrags auf Vollständigkeit nach § 69 Absatz 1 Satz 1 der Bauordnung für Berlin von zwei Wochen auf vier Wochen,
3. die Verweigerung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle nach § 69 Absatz 2 Satz 2 der Bauordnung für Berlin von einem Monat auf zwei Monate,
4. die Äußerung der Behörden und Stellen nach § 69 Absatz 2 Satz 4 der Bauordnung für Berlin von einem Monat auf zwei Monate,
5. die Verlängerung der Stellungnahmefrist für die Beurteilung des Bauplanungsrechts nach § 69 Absatz 2 Satz 5 der Bauordnung für Berlin von einem Monat auf zwei Monate,
6. die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 69 Absatz 3 Satz 1 der Bauordnung für Berlin von einem Monat auf zwei Monate,
7. die Annahme der Vollständigkeit des Bauantrags nach § 69 Absatz 4 Satz 2 der Bauordnung für Berlin von drei Wochen auf sechs Wochen.“

Herausgeber:

Begründung:

a) Allgemeines:

Angesichts der dramatischen Entwicklung durch das Corona-Virus mit zahlreichen Krankheits- oder Quarantänefällen, der reduzierten gleichzeitigen Anwesenheit von Mitarbeitern in den Behörden sowie des Verbots, das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) ohne die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen von zuhause aus für die Bearbeitung von Bauanträgen zu nutzen, unternehmen die Bauaufsichtsbehörden alle Anstrengungen um die Fristen für die Bearbeitung von Bauanträgen einzuhalten, sei es durch entsprechende Prioritätensetzung oder den flexiblen Einsatz der noch vorhandenen Personalkapazitäten und der technischen Möglichkeiten der Arbeit von zuhause aus. Dies wird aller Voraussicht nach nicht ausreichen, um die Beteiligungs- und Bearbeitungsfristen zu wahren. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde von mehreren Bezirken eindringlich aufgefordert, die Fristen vorübergehend aufzuheben oder auszusetzen. Als weniger tiefgreifende Maßnahme sollen deshalb, durch Änderung der Bauverfahrensverordnung die Bearbeitungs- und Beteiligungsfristen in den bauaufsichtlichen Verfahren vorübergehend bis zum 30. September 2020 (siehe Artikel 2) verlängert werden.

Die Aufrechterhaltung der derzeit geltenden Fristen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) könnte dazu führen, dass im laufenden Genehmigungsverfahren durch reinen Zeitablauf positive Stellungnahmen von beteiligten Fachbehörden und im Ergebnis auch Baugenehmigungen fingiert werden, die rechtswidrig sind, etwa weil denkmal- oder naturschutzrechtliche Nebenbestimmungen fehlen oder - im Extremfall - weil die Vorhaben nicht zulässig sind. Ferner könnten Bauvorhaben durch Fiktion genehmigt werden, die sich nicht in der näheren Umgebung einfügen. Dies könnte folgende Konsequenzen haben:

- Genehmigung zum Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden, wenn dies im Baugenehmigungsverfahren beantragt und die positive Stellungnahme durch Zeitablauf fingiert wird,
- Fiktive Genehmigung zur Errichtung und Nutzung von Gebäuden, die sich nicht einfügen, z. B. Wohnraum ohne Berliner Modell, was wiederum die nähere Umgebung neu prägt und für weitere Vorhaben berücksichtigt werden muss oder
- Genehmigung von Vorhaben im Widerspruch zum Erhaltungs-, Denkmalschutz- oder Baumschutzrecht.

Diese Genehmigungen könnten im Falle der Rechtswidrigkeit zwar wahrscheinlich zurückgenommen werden, was aber als repressives Verwaltungshandeln sehr aufwändig ist und eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten und offenen Verfahren zur Folge haben könnte, bis hin zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Wenn parallel hierzu die noch nicht abschließend bearbeiteten laufenden und neuen Anträge bearbeitet werden, ist eine Prioritätensetzung notwendig, die weitere Bauherren benachteiligen könnte.

Auch die Bauwirtschaft muss rechtssicher planen und handeln können, ohne dass ein Stillstand eintritt. Durch die maßvolle Verlängerung der Fristen soll die Gefahr, dass rechtswidrige Bescheide erteilt und unzulässige Vorhaben realisiert werden, möglichst weitgehend ausgeschlossen werden.

Insofern ist eine Verlängerung der bauordnungsrechtlichen Fristen sowohl im Interesse der Bauwirtschaft als auch der Bauaufsichtsbehörden.

b) Einzelbegründung:

Zur Änderung des Inhaltsverzeichnisses:

Durch die Einfügung eines neuen § 18 a BauVerfV muss auch das Inhaltsverzeichnis angepasst werden.

Zu § 18a = Fristverlängerung auf Grund SARS-CoV-2 Pandemie

Es wird ein neuer § 18a zur Verlängerung der Fristen der BauO Bln aufgrund der SARS-CoV-2 Pandemie eingefügt. Die in § 18a Nummern 1 bis 7 genannten Fristen der BauO Bln „verdoppeln“ sich.

Damit soll u.a. erreicht werden, dass

- in der Genehmigungsfreistellung keine rechtswidrigen Zustände entstehen, indem mit der Bauausführung erst nach zwei Monaten nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen begonnen werden darf,

- die Bauaufsichtsbehörden mehr Zeit für die Vollständigkeitsprüfung eines Bauantrags und die Entscheidung darüber erhalten,
- bei nicht eingehenden Stellungnahmen von Fachbehörden nicht mehr unterstellt wird, dass sie bereits nach Ablauf eines Monats als Zustimmung gelten,
- bei Nichtäußerung von Behörden und Stellen bereits nach Ablauf eines Monats davon ausgegangen wird, dass deren öffentliche Belange durch den Bauantrag nicht berührt werden,
- ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (für Vorhaben ohne qualifizierten Bebauungsplan) nicht bereits nach Ablauf von drei Wochen nach dessen Eingang als vollständig gilt.

Für die jeweiligen Denkmalschutzbehörden werden jedoch nicht alle Fristen verdoppelt. Für die untere Denkmalschutzbehörde wird die Frist nach § 18 a Nummer 3 verdoppelt, so dass bei nicht eingehenden Stellungnahmen unterstellt wird, dass sie erst nach Ablauf von zwei Monaten anstatt eines Monats als Zustimmung gelten.

Eine zusätzliche Verlängerung der Fristen für die Denkmalfachbehörde, als auch für die oberste Denkmalschutzbehörde nach § 69 Absatz 2 Satz 3 BauO Bln ist nicht erforderlich, sind diese Fristen bereits jetzt großzügiger bemessen, als dass es das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) in § 6 Absatz 5 DSchG Bln selbst vorgibt. Nach § 6 Absatz 5 DSchG Bln entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme der Denkmalfachbehörde vorliegt. Kommt kein Einvernehmen zustande, so trifft die oberste Denkmalschutzbehörde als zuständige Behörde innerhalb von zwei Wochen die Entscheidung.

Die BauO Bln sieht bereits jetzt für das Einvernehmen zwischen unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde und für die Entscheidung der obersten Denkmalschutzbehörde jeweils einen Monat vor.

Zum Inkrafttreten / Außerkrafttreten:

Die 1. Änderung der BauVerfV wurde am 28. Mai 2020 im GVBl veröffentlicht (S 344) und ist gem. Artikel 2 der ersten Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung am 29. Mai 2020 in Kraft getreten.

Die erste Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung tritt mit Ablauf des 30. September 2020 außer Kraft. Dieser Zeitraum ist erforderlich, da weder die Beendigung der SARS-CoV-2-Pandemie, noch deren Folgen zum jetzigen Zeitpunkt absehbar sind. Selbst bei einer Beendigung der SARS-CoV-2-Pandemie in den nächsten Wochen ist es nicht absehbar, inwieweit das Personal in den Bauaufsichtsbehörden im erforderlichen Umfang sofort zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass bereits rechtswidrige Bescheide entstanden sind. Die Rücknahme von Bescheiden ist als repressives Verwaltungshandeln sehr aufwändig und zieht an anderer Stelle Personalkapazitäten ab, die für die Abarbeitung aufgelaufener Anträge und die Bearbeitung neuer Anträge erforderlich ist.