

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 10. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2022)

zum Thema:

Bauvorbescheide und deren Verlängerungen

und **Antwort** vom 02. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Mrz. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10 953
vom 10.2.2022
über Bauvorbescheide und deren Verlängerungen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke Mitte, Lichtenberg und Pankow von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Empfehlungen gibt der Senat den Berliner Bezirken zum Umgang mit Bauvorbescheiden gemäß §75 BauO Bln und insbesondere mit deren Verlängerungen?

Antwort zu 1:

Die Oberste Bauaufsicht hat in ihren Entscheidungshilfen schon zahlreiche Hinweise in Bezug auf Vorbescheide gegeben und diese neu strukturiert veröffentlicht:

[Entscheidungshilfen der Obersten Bauaufsicht Berlin \(EHB\) ab 01/2017](#)

Wichtig ist, dass ein Vorbescheid nur für solche Vorhaben beantragt werden kann, die später einer Baugenehmigung bedürfen. Die Fragen selbst müssen sich auf das Prüfprogramm des späteren Genehmigungsverfahrens beziehen und können nicht darüber hinaus gehen.

Die beschränkte Geltungsdauer dient dazu, der Bauherrschaft eine gewisse Planungssicherheit zu geben und gleichzeitig nach Ablauf der Frist neuem Recht wieder Geltung zu verschaffen, insbesondere neuem Planungs- und

Bauordnungsrecht, z. B. einem neuen Bebauungsplan oder neuen Vorschriften zur Barrierefreiheit. Gemäß § 75 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln gilt der Vorbescheid zwei Jahre, sodass innerhalb dieser Frist eine Baugenehmigung beantragt werden muss, um die Bindungswirkung des Vorbescheides zu erhalten. In diesem Fall ist die Bauaufsichtsbehörde an ihre bejahenden Antworten im Vorbescheid gebunden, sofern das Vorhaben sich nicht geändert hat. Dies ist auch der Sinn des Vorbescheides: Wichtige Aspekte sollen in einem ersten Schritt vorab verbindlich geklärt werden, damit in einem zweiten Schritt das Genehmigungsverfahren zügig durchgeführt werden kann. Anders liegt der Fall, wenn innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer nicht eine Baugenehmigung beantragt wird, sondern eine Verlängerung des Vorbescheides. Denn dann wird der erste Schritt wiederholt und werden unter Rückgriff auf die bereits vorliegenden Bauvorlagen die bereits gegebenen Antworten bezüglich möglicherweise neuer Sachverhalte (z. B. Veränderungen in der Umgebung) und einer veränderten Rechtslage erneut geprüft. Der maßgebliche Beurteilungszeitpunkt für die Sach- und Rechtslage ist der Zeitpunkt, zu dem ein Vorbescheid oder seine Verlängerung beschieden wird, denn die Verlängerung stellt eine Neuerteilung des Bescheides unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen dar, vgl. Meyer / Achelis / von Alven-Döring / Hellriegel / Kohl / Rau, Bauordnung für Berlin, 7. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2021, § 75 RNr. 106.

Frage 2:

Unter welchen Voraussetzungen muss ein Vorbescheid erteilt, unter welchen Voraussetzungen muss ein Vorbescheid verlängert werden?

Antwort zu 2:

Ein Vorbescheid ist zu erteilen, wenn die im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen so formuliert sind, dass sie mit ja oder nein beantwortet werden können. Die zu beteiligenden Behörden müssen dann innerhalb der Fristen gemäß § 69 Abs. 2 BauO Bln Stellung nehmen bzw. ihr Einvernehmen abgeben oder verweigern.

Der Vorbescheid ist zu verlängern, wenn die zu einem Vorhaben gestellten Fragen zum Zeitpunkt der Erteilung des Verlängerungsbescheides weiterhin positiv beantwortet werden können, vgl. Antwort zu 1.

Frage 3:

Wird bei der Verlängerung eines Bauvorbescheides geprüft, ob sich die Rahmenbedingungen seit Erteilung des vorangegangenen Bescheides verändert haben?

Antwort zu 3:

Ja, s. o. Antwort zu 1.

Frage 4:

Kann die Verlängerung eines Bauvorbescheides verweigert werden?

Antwort zu 4:

Die Fragen, die nicht mehr positiv beantwortet werden können, weil sich die Sach- oder Rechtslage geändert haben, müssen mit Nein beantwortet werden, s. o. Antwort zu 1.

Frage 5:

Wie ist die Praxis nach den Fragen 1.-4. im Bezirk Mitte?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Mitte entscheidet nach geltender Rechtslage.

Frage 6:

Wie ist die Praxis nach den Fragen 1.-4. im Bezirk Lichtenberg?

Antwort zu 6:

Praxis nach der Frage 1:

Auszug aus den Entscheidungshilfen

Die Verlängerung eines Vorbescheides stellt wie die Verlängerung einer Baugenehmigung (Wilke, u. a., BauO Bln, § 74, 29 und § 72, 12) nichts Anderes dar als eine Neuerteilung unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen. „Das folgt aus dem Wesen der Baugenehmigung, die im Hinblick auf die einem ständigen Wandel unterworfenen Sach- und Rechtslage nur für beschränkte Zeit erteilt werden kann (BayVGH, ebd., s. hierzu auch RNr. 1f.)“, Wilke u. a., a. a. O, § 72, 12. Die maßgebliche Sach- und Rechtslage ist die zum Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung, Wilke, a. a. O, § 72, 14 (anders bei der Ausstellung von Energieausweisen nach § 80 Abs. 3 Satz 2 GEG – Bauantrag vor dem 1.11. 1977). Die Verlängerung stellt also kein Hinausschieben der Erlösensfrist dar, vgl. Simon / Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 69, 76.

Praxis nach der Frage 2 und 3:

Ein Vorbescheid wird auf Antrag zu einzelnen Fragen erteilt. Die Erfahrung zeigt, dass die Fragen oft nicht klar oder falsch formuliert sind und/ oder die dazu eingereichten Bauvorlagen unzureichend sind.

Der positive Vorbescheid wird auf Antrag max. zweimal verlängert, wenn sich weder die Rechts- noch die Sachlage verändert hat. Dies ist im Verlängerungsverfahren zu prüfen. Dazu werden alle Stellen, die im Vorbescheidsverfahren beteiligt waren, erneut beteiligt.

Ein negativer Vorbescheid kann nicht verlängert werden, da er keine Bindungswirkung hat.

Praxis nach der Frage 4:

Ja, das kommt in Einzelfällen vor und wird dann entsprechend begründet und mit einem Rechtsbehelf versehen.

Frage 7:

Wie ist die Praxis nach den Fragen 1.-4. im Bezirk Pankow?

Antwort zu 7:

Praxis nach der Frage 1:

Auszug aus den Entscheidungshilfen

Die Verlängerung eines Vorbescheides stellt wie die Verlängerung einer Baugenehmigung (Wilke, u. a., BauO Bln, § 74, 29 und § 72, 12) nichts Anderes dar als eine Neuerteilung unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen. „Das folgt aus dem Wesen der Baugenehmigung, die im Hinblick auf die einem ständigen Wandel unterworfenen Sach- und Rechtslage nur für beschränkte Zeit erteilt werden kann (BayVGH, ebd., s. hierzu auch RNr. 1f.)“, Wilke u. a., a. a. O, § 72, 12. Die maßgebliche Sach- und Rechtslage ist die zum Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung, Wilke, a. a. O, § 72, 14 (anders bei der Ausstellung von Energieausweisen nach § 80 Abs. 3 Satz 2 GEG – Bauantrag vor dem 1.11. 1977). Die Verlängerung stellt also kein Hinausschieben der Erlösensfrist dar, vgl. Simon / Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 69, 76.

Praxis nach der Frage 2:

Antwort: Die Praxis im Bezirk Pankow ergibt sich aus der rechtskonformen Auslegung und Anwendung der entsprechenden Vorschriften der BauO Bln.

Wie mit einem Antrag auf Vorbescheid zu verfahren ist, ist im § 75 BauO Bln - Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid - geregelt.

" ... § 75 BauO Bln - Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid – Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. 2Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. 3Die Frist kann auf Antrag zweimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. 4§ 58 Absatz 2, §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3 und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend. ... "

Praxis nach der Frage 3:

Antwort: Ja, bei der Verlängerung eines Bauvorbescheides wird geprüft, ob sich die Rahmenbedingungen seit Erteilung des vorangegangenen Bescheides verändert haben.

Praxis nach der Frage 6:

Antwort: Das Bezirksamt Pankow kann nicht eindeutig nachvollziehen was unter "verweigert" verstanden wird. Verweigerungen im eigentlichen Sinn, d.h. einen Antrag nicht zu bearbeiten, können sich aus verwaltungsrechtlichen Gründen, die außerhalb des Bauordnungs- oder Bauplanungsrechts liegen, ergeben. Ein Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheids entspricht dem Grundsatz nach deren Neubeantragung. Hierbei sind die zum Zeitpunkt der Bescheidung der Verlängerung aktuell geltenden Vorschriften als auch neue Erkenntnisse zu berücksichtigen.

Insofern kann sich auf Grund neu hinzugetretener Vorschriften oder neuer Erkenntnisse aktuell eine "Verweigerung" eines zuvor positiven Vorbescheids ergeben (falls dies mit Verweigerung hinterfragt sein sollte).

Frage 8:

Wie viele Bauvorbescheide wurden in den drei vorgenannten Bezirken seit 2016 erteilt?

Antwort zu 8:

Mitte	239
Lichtenberg	336
Pankow	462

Frage 9:

Wie viele Bauvorbescheide wurden in den drei vorgenannten Bezirken seit 2016 verlängert?

Antwort zu 9:

Mitte	61
Lichtenberg	39
Pankow	109

Frage 10:

Wie viele Bauvorbescheide wurden in den drei vorgenannten Bezirken seit 2016 nicht verlängert bzw. eine Verlängerung versagt?

Antwort zu 10:

Mitte	3
Lichtenberg	8

In Berlin Lichtenberg wurden in den Jahren 2016 bis 2021 8 Vorbescheide nicht verlängert. Davon wurde ein Verlängerungsantrag versagt und 7 Verlängerungsanträge zurückgewiesen.

Die Zurückweisungen erfolgten, weil sich die Bauordnung Berlin hinsichtlich der Anzahl der möglichen Verlängerungen geändert hatte und eine weitere Verlängerung somit nach Gesetzeslage nicht mehr möglich war.

Pankow	113
--------	-----

Im Zeitraum vom 01.01.2016 bis 10. Februar 2022 wurden 113 Bauvorbescheide negativ und 152 Vorbescheide teils negativ durch das Bezirksamt Pankow beantwortet.

Berlin, den 2.3.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen