

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 24. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2023)

zum Thema:

Spekulation mit Baugrundstücken und Baugenehmigungen - was weiß und was tut der Senat?

und **Antwort** vom 09. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. August 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16227
vom 24. Juli 2023

über Spekulation mit Baugrundstücken und Baugenehmigungen - was weiß und was tut der Senat?

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 um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Baugenehmigungen sind in Berlin in den Jahren 2022 und 2023 erloschen, weil nicht innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde?

Antwort zu 1:

Dem Senat sind drei erloschene Genehmigungen bekannt.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat Folgendes mitgeteilt:

Die Frage kann nicht beantwortet werden, weil dazu keine Statistik geführt wird. Die Suchkriterien im Fachprogramm ebG können für die Anfrage nicht verwendet werden.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat Folgendes mitgeteilt:

Diese Frage kann aufgrund des für die Recherche erforderlichen, erheblichen Arbeitsaufwandes und der derzeitigen Personalsituation in der Kürze des zur Beantwortung zur Verfügung gestellten Zeitraums nicht mit belastbaren Zahlen beantwortet werden.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat Folgendes mitgeteilt:

Nach Aktenlage sind seit 01.01.2022 40 Baugenehmigungen oder deren Verlängerungen erloschen. Die Zahlen sind jedoch nicht belastbar, da die Pflege im Fachverfahren eBG aufwendig ist.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat Folgendes mitgeteilt:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf führt hierzu keine separate statistische Erhebung. Aufgrund der hohen Menge an erteilten Baugenehmigungen ist es in der Kürze der Zeit nicht möglich, diese Frage mit Recherchen zu beantworten. Aufgrund der praktischen Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass lediglich ein sehr geringer Prozentsatz (im niedrigen einstelligen Prozentbereich) davon betroffen ist.

Das Bezirksamt Neukölln hat Folgendes mitgeteilt:

In den Jahren 2022 und 2023 sind für den Bezirk Neukölln bis dato 30 erteilte Baugenehmigungen erloschen. Eine Differenzierung nach Ablaufjahren (2 Jahre oder mehr) ist mit den zur Verfügung stehenden Mitteln (elektronisches Bau- u. Genehmigungsverfahren, kurz: eBG) nicht möglich.

Das Bezirksamt Pankow hat Folgendes mitgeteilt:

Sowohl im Jahr 2022, als auch im Jahr 2023 sind jeweils 10 Baugenehmigungen erloschen.

Das Bezirksamt Spandau hat Folgendes mitgeteilt:

In den Jahren 2022 und 2023 sind fünf Baugenehmigungen erloschen.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat Folgendes mitgeteilt:

Es können hierzu keine validen Angaben gemacht werden. Das von der Bau- und Wohnungsaufsicht genutzte eBG-System enthält keine entsprechenden Auswertungsmöglichkeiten. Jeder Vorgang müsste im Einzelfall geprüft werden, was weder in der Kürze der Zeit noch personell leistbar ist.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat Folgendes mitgeteilt:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da hierüber kein abschließender Überblick besteht. Zum einen wird hierzu keine gesonderte Statistik geführt. Zum anderen ermöglicht auch eine Auswertung anhand des Fachverfahrens eBG keine zuverlässig Aussage, denn nicht jedes Erlöschen einer Baugenehmigung wird auch in eBG entsprechend erfasst. Das Erlöschen einer Baugenehmigung wird in der Regel dadurch festgestellt, dass ein Baubeginn bemerkt oder vom Bauherrn angezeigt wird, der nicht mehr innerhalb der Geltungsfrist der Genehmigung liegt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat Folgendes mitgeteilt:

Zunächst muss festgestellt werden, dass die Beantwortung nicht umfassend zuverlässig möglich ist. Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Die Bauaufsicht Treptow-Köpenick hat in 2022 und 2023 in 49 Fällen das Erlöschen einer Baugenehmigung erfasst. (Das Erfassungsdatum entspricht nicht dem Datum des Erlöschens.)

Frage 2:

Wie viele Baugenehmigungen sind in Berlin in den Jahren 2022 und 2023 erloschen, weil das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs (bzw. nach alter Regelung sieben) Jahren nach Erteilung einer Baugenehmigung nicht fertiggestellt worden ist?

Antwort zu 2:

Dem Senat sind keine erloschenen Baugenehmigungen bekannt.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat Folgendes mitgeteilt:

Die Frage kann nicht beantwortet werden, weil dazu keine Statistik geführt wird. Die Suchkriterien im Fachprogramm ebG können für die Anfrage nicht verwendet werden.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat Folgendes mitgeteilt:

Diese Frage kann aufgrund des für die Recherche erforderlichen, erheblichen Arbeitsaufwandes und der derzeitigen Personalsituation in der Kürze des zur Beantwortung zur Verfügung gestellten Zeitraums nicht mit belastbaren Zahlen beantwortet werden.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat Folgendes mitgeteilt:

Die Frage kann nicht beantwortet werden. Hierzu erfolgt keine gesonderte statistische Erfassung.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat Folgendes mitgeteilt:

Hierzu liegen dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf keine statistischen Auswertungsmöglichkeiten vor. Das elektronische Baugenehmigungsverfahren (eBG) führt zwar sämtliche Vorgänge zu Bauvorhaben, ist jedoch auf eine statistische Auswertung auf diese Fragestellung nicht ausgerichtet.

Das Bezirksamt Neukölln hat Folgendes mitgeteilt:

In den Jahren 2022 und 2023 sind für den Bezirk Neukölln bis dato 30 erteilte Baugenehmigungen erloschen. Eine Differenzierung nach Ablaufjahren (2 Jahre oder mehr) ist mit den zur Verfügung stehenden Mitteln (elektronisches Bau- u. Genehmigungsverfahren, kurz: eBG) nicht möglich.

Das Bezirksamt Pankow hat Folgendes mitgeteilt:
12 Baugenehmigungen sind erloschen.

Das Bezirksamt Spandau hat Folgendes mitgeteilt:

In den Jahren 2022 und 2023 sind keine Baugenehmigungen erloschen, weil das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs (bzw. nach alter Regelung sieben) Jahren nach Erteilung einer Baugenehmigung nicht fertiggestellt worden ist.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat Folgendes mitgeteilt:

Es können hierzu keine validen Angaben gemacht werden. Das von der Bau- und Wohnungsaufsicht genutzte eBG-System enthält keine entsprechenden Auswertungsmöglichkeiten. Jeder Vorgang müsste im Einzelfall geprüft werden, was weder in der Kürze der Zeit noch personell leistbar ist.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat Folgendes mitgeteilt:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da hierüber kein abschließender Überblick besteht. Jedenfalls für den Bereich Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade ist ein solcher Fall nicht bekannt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat Folgendes mitgeteilt:

Zunächst muss festgestellt werden, dass die Beantwortung nicht umfassend zuverlässig möglich ist. Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Die Bauaufsicht Treptow-Köpenick hat in 2022 und 2023 in 49 Fällen das Erlöschen einer Baugenehmigung erfasst. (Das Erfassungsdatum entspricht nicht dem Datum des Erlöschens.)

Frage 3 :

In wie vielen Fällen und jeweils mit welcher Begründung wurde eine Fristverlängerung gemäß § 73 Abs. 2 BauO Bln beantragt (bitte jeweils auch angeben, wenn für ein Vorhaben mehrere Fristverlängerungen beantragt wurden)?

- a. Was sind die Anforderungen für die Zulässigkeit einer Fristverlängerung? Ändern sich diese Anforderungen bei wiederholtem Antrag auf Fristverlängerung? Wo sind etwaige Anforderungen geregelt?
- b. In wie vielen Fällen wurden aus welchen Gründen Anträge auf Fristverlängerung abgelehnt?

Antwort zu 3:

Dem Senat sind 20 Fälle bekannt, in dem eine Fristverlängerung beantragt wurde. Die Anträge wurden formlos und ohne Begründung gestellt.

- a. Die Verlängerung muss vor Ablauf der zwei Jahre nach dem Datum der Erteilung der Baugenehmigung gestellt werden. Es zählt das Eingangsdatum des Antrages zur Verlängerung. Bei der wiederholten Verlängerung muss der Antrag vor Ablauf eines Jahres gestellt werden. Die Anforderungen sind in § 73 Abs. 1 und 2 BauO Bln geregelt.
- b. Es wurden keine Anträge auf Fristverlängerung abgelehnt.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat Folgendes mitgeteilt:

Im Jahr 2022 sind 52 Anträge für Verlängerung von Baugenehmigungen (auch vereinfachte) gestellt worden. Im Jahr 2023 sind bis Ende Juli 39 Anträge gestellt worden. Begründungen können dazu nicht genannt werden und müssen im Antrag auch nicht genannt werden.

- a. Eine Fristverlängerung kann gewährt werden, wenn das genehmigte Vorhaben zum Zeitpunkt der Fristverlängerung den gültigen Vorschriften der Bauordnung und den anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, die im Verfahren geprüft werden.
- b. Die Frage kann nicht beantwortet werden, da diese statistisch nicht erfasst werden.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat Folgendes mitgeteilt:

Seit dem 01.01.2022 wurden insgesamt 176 Verlängerungen gemäß §73 Abs. 2 BauO Bln für Verlängerungen von Baugenehmigungen nach §63, §63a, §63b und §64 BauO Bln beantragt. Hinsichtlich der Frage ob für ein Bauvorhaben mehrere Verlängerungen beantragt worden sind: siehe Antwort zu 1.

- a. Die Verlängerung ist der Sache nach als eine Neuerteilung der Baugenehmigung unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen zu verstehen. Sie ist deshalb an dieselben materiellen Voraussetzungen geknüpft wie die Neuerteilung der Baugenehmigung. Ebenso richtet sich der Prüfungsumfang nach den jeweils für die Baugenehmigung geltenden Vorschriften (§§ 63 ff.). Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der jeweiligen Verlängerungsentscheidung.
- b. Von den o.g. Anträgen wurde ein Antrag wegen Unzulässigkeit (4. Verlängerung) zurückgewiesen.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat Folgendes mitgeteilt:

Seit 01.01.2022 wurden 45 Fristverlängerungen für Baugenehmigungen beantragt. Davon waren 8 Anträge eine 2. Verlängerung und 2 Anträge eine 3. Verlängerung. 2 Anträge wurden zurückgenommen, 2 Anträge befinden sich noch in Bearbeitung. Eine Begründung ist für einen Antrag nach § 73 Abs. 2 BauO Bln nicht erforderlich. Eine Versagung von Verlängerungsanträgen gab es in diesem Zeitraum nicht.

- a. Bei der Verlängerung von Baugenehmigungen handelt es sich um eine Neuerteilung des Bescheides unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen, denn es müssen keine neuen Bauvorlagen eingereicht werden. Sollte das bisherige Vorhaben teilweise nicht mehr dem aktuellen Recht (Änderung der Rechtslage) entsprechen, sind ggf. zusätzliche Nebenbestimmungen in die Verlängerung aufzunehmen oder die Verlängerung ist zu versagen.
- b. Innerhalb des abgefragten Zeitraumes gab es keinen Fall.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat Folgendes mitgeteilt:

Seit dem 01.01.2023 wurden im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf sieben Fristverlängerungen für Baugenehmigungen beantragt und genehmigt.

- a. Die Anforderungen an die Zulässigkeit einer Fristverlängerung ergeben sich aus § 73 Absatz 2 der Bauordnung von Berlin. Dieser definiert die zeitliche Zustellung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde als relevant. Inhaltlich genügt die formlose Bitte um Fristverlängerung. Das gleiche Verfahren gilt für die mehrmalige Fristverlängerung.
- b. Im Jahr 2023 wurden durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zum Stand 31.07.2023 keine Anträge auf Fristverlängerung verwehrt.

Das Bezirksamt Neukölln hat Folgendes mitgeteilt:

In Neukölln sind in den Jahren 2022 und 2023 bisher 96 Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen eingegangen. Eine Differenzierung, ob es sich bei den einzelnen Anträgen um eine erstmalige oder weitere Verlängerung handelt, ist insbesondere wegen der kurzen Fristsetzung nicht möglich. Das eBG ermöglicht keine detaillierte Auswertung der erfassten Daten. Die Vorgänge müssten unter erheblichen Aufwand einzeln eingesehen werden.

- a. Grundsätzlich hat jede/r Antragsteller/in Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn das beantragte Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Verwehrung einer Baugenehmigung aus anderen Gründen hat der Gesetzgeber grundsätzlich nicht vorgesehen. Dieser Maßstab ist auch bei der Entscheidung über Verlängerungsanträge anzusetzen. Wenn also ein genehmigtes Bauvorhaben zum Zeitpunkt des Verlängerungsantrages weiterhin den geltenden Bauvorschriften entspricht, ist die Verlängerung auszustellen. Widerspricht das Vorhaben zum Zeitpunkt des Verlängerungsantrages den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, beispielsweise, weil zwischenzeitlich Gesetzesänderungen/ -verschärfungen erfolgten, ist zu versagen. (Abweichungs- oder Befreiungsmöglichkeiten von den Bauvorschriften unterliegen der behördlichen Ermessensentscheidung und bleiben hier unberücksichtigt.) Ist die maximale Anzahl der möglichen Verlängerungsanträge nach § 73 Abs. 2 BauO ausgeschöpft, so bedeutet dies lediglich, dass eine weitere Verlängerung der zugrundeliegenden Baugenehmigung aus formalen Gründen ausgeschlossen ist. Wenn die/der Bauherr*in das Bauvorhaben jedoch nicht aufgegeben hat, so steht es diese/r/m frei einen neuen Bauantrag einzureichen. Wenn das beantragte Vorhaben weiterhin den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entspricht, ist eine neue Baugenehmigung auszustellen, welche wiederum gemäß § 73 BauO verlängerbar ist.
- b. In den Jahren 2022 und 2023 wurden bisher 4 Anträge auf Verlängerung einer Baugenehmigung abgelehnt. 2 Anträge wurden verfristet, also nach Ablauf der zugrunde liegenden Baugenehmigung, gestellt. Damit war auf Grundlage § 73 Abs. 2 Satz 2 BauO eine Verlängerung aus formalen Gründen ausgeschlossen. Die übrigen 2 Anträge widersprachen zum Zeitpunkt des Verlängerungsantrages geltendem Baurecht und wurden daher versagt.

Das Bezirksamt Pankow hat Folgendes mitgeteilt:

In 145 Fällen wurde eine Fristverlängerung gemäß § 73 Abs. 2 BauO Bln beantragt. Mit dem in Berlin verwendeten elektronischen Bauverwaltungsprogramm eBG und darin enthaltenen Statistikfunktionen ist der Aspekt "bitte jeweils auch angeben, wenn für ein Vorhaben mehrere Fristverlängerungen beantragt wurden" nicht auswertbar. Eine händische Einzelauswertung der Datensätze ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar.

- a. Es müssen lediglich die formalen Voraussetzungen für eine Antragstellung auf Baugenehmigung oder Verlängerung einer Baugenehmigung vorliegen.
- b. In keinem Fall wurde ein Antrag auf Verlängerung abgelehnt.

Das Bezirksamt Spandau hat Folgendes mitgeteilt:

Im genannten Zeitraum wurden insgesamt vier Fristverlängerungen beantragt und genehmigt. In einem Fall handelt es sich bereits um die dritte Fristverlängerung.

- a. Die Verlängerung ist als eine Neuerteilung der Baugenehmigung unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen zu verstehen. Sie ist deshalb an dieselben materiellen Voraussetzungen geknüpft wie die Neuerteilung der Baugenehmigung. Ebenso richtet sich der Prüfungsumfang nach den jeweils für die Baugenehmigung geltenden Vorschriften (§§ 63 ff.). Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung. Die Verlängerung steht als solche nicht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Der Bauherr hat vielmehr, ebenso wie auf die Erteilung einer Baugenehmigung, einen Rechtsanspruch auf eine Verlängerung, wenn das Vorhaben mit den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Das Verfahren der Verlängerung ist dadurch erleichtert, dass lediglich ein schriftlicher Antrag vorgeschrieben ist, der vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sein muss. Eine entsprechende Anwendung der für das Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften ist nicht angeordnet. Es bedarf deshalb grundsätzlich weder der Einreichung neuer Bauvorlagen noch der Beteiligung anderer Behörden bzw. der Nachbarn und der Öffentlichkeit.
- b. Keiner der o.g. Anträge auf Fristverlängerung wurde abgelehnt.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat Folgendes mitgeteilt:

Für Verlängerungen nach § 64 BauO Bln wurden seit 2019 insgesamt 52 Verfahren erfasst (2019: 11; 2020: 7; 2021: 11; 2022: 12; 2023: 11). Für Verlängerungen nach § 63 BauO Bln wurden seit 2019 insgesamt 158 Verfahren erfasst (2019: 20; 2020: 24; 2021: 50; 2022: 42; 2023: 22).

- a. Zu den Anforderungen gehört die Prüfung der Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften. Entsprechend sind hier die §§ 63 und 64 BauO Bln anzuwenden. Es wird insbesondere dahingehend geprüft, ob sich das geltende Recht seit Erteilung der Baugenehmigung in Bezug auf das Vorhaben geändert hat. Hierzu werden Stellungnahmen der zu beteiligenden Ämter eingeholt.
- b. Hierzu wird keine gesonderte Statistik geführt. Dies erfordert eine Einzelfallprüfung. Valide Zahlen können in Anbetracht der kurzen Beantwortungsfrist nicht geliefert werden.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat Folgendes mitgeteilt:

Die Beantwortung der zeitlich nicht eingegrenzten Frage erfolgt durch Auswertung der im eBG erfassten Antragsverfahren. Vor Einführung von eBG gestellte Anträge sind deshalb nicht eingeschlossen. Der Antrag bedarf keiner Begründung.

Bezeichnung im eBG	Kennziffer im eBG	Anzahl
Verlängerung § 63 Vereinfachte Baugenehmigung	1150	109
Verlängerung § 63a Werbung Vereinfachte Baugenehmigung	1157	13
Verlängerung § 63b Genehmigung für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum	1152	0
Verlängerung § 64 Baugenehmigung Sonderbauten	1170	42
Zwischensumme:	--	164
<i>Verlängerung § 67 Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen</i>	<i>1185</i>	<i>263</i>
<i>Verlängerungen § 75 Vorbescheid</i>	<i>1110</i>	<i>64</i>

- a. Rechtsgrundlage ist § 73 Abs. 2 BauO Bln. Danach kann die Frist nach § 73 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln 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. Absatz 2 ermöglicht die Verlängerung der Frist für den Baubeginn (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1), während die sechsjährige Fertigstellungsfrist (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) nach dem Wortlaut nicht verlängerbar ist. Die Verlängerung ist der Sache nach als eine Neuerteilung der Baugenehmigung unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen zu verstehen. Sie ist deshalb an dieselben materiellen Voraussetzungen geknüpft wie die Neuerteilung der Baugenehmigung. Ebenso richtet sich der Prüfungsumfang nach den jeweils für die Baugenehmigung geltenden Vorschriften (§§ 63 ff.). Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung bzw., wenn sich ein Rechtsstreit über die Verpflichtung zur Verlängerung der Frist anschließt, der Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung in der letzten Tatsacheninstanz. Über die gesetzliche Frist zum Baubeginn hinaus ist die Behörde nicht an ihre bisherige positive rechtliche Beurteilung gebunden, sondern kann das Vorhaben auch bei unveränderter Sach- und Rechtslage aufgrund einer „geläuterten“ rechtlichen Würdigung nunmehr als nicht genehmigungsfähig ansehen. Entgegen dem missverständlichen Wortlaut von Absatz 2 Satz 1 („kann“) steht die Verlängerung als solche nicht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Der Bauherr hat vielmehr, ebenso wie auf die Erteilung einer Baugenehmigung, einen Rechtsanspruch auf eine Verlängerung, wenn das Vorhaben mit den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Das der Bauaufsichtsbehörde eingeräumte Ermessen bezieht sich nur auf die Fristlänge. Auch insoweit ist die Behörde dadurch gebunden, dass die Frist höchstens

um ein Jahr verlängert werden kann und die Anzahl möglicher Verlängerungen auf drei begrenzt ist. (vgl. Kohl in: Meyer et al., BauO Bln, 7. Aufl. 2021, § 73 Rn. 24 f.)

- b. Diese Frage kann nicht beantwortet werden. Hierzu müsste jedes der 164 Verfahren einzeln geprüft werden. Das ist mit vertretbarem Aufwand und innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat Folgendes mitgeteilt:

Die Bauaufsicht Treptow-Köpenick hat 139 Fälle mit Eingangsdatum nach dem 01.01.2022 und dem Begriff „Verlängerung“ in der Vorhabenbezeichnung erfasst. Die Gründe sind statistisch nicht erfasst.

- a. Die Verlängerung einer Baugenehmigung ist dann zulässig, wenn das Bauvorhaben weiterhin (auch den geänderten) Rechtsvorschriften entspricht.
- b. Die Zahl der Fälle ist statistisch nicht erfasst. Gründe sind z.B. geänderte Rechtsvorschriften (z.B. Anforderungen an die Barrierefreiheit).

Frage 4:

Gibt es Fälle, in denen analog zu § 73 Abs 2 BauO Bln Fristverlängerungen für Bauvorhaben, die sechs bzw. sieben Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung nicht fertig gestellt worden sind, beantragt wurden? Wie und auf welcher Grundlage wurde in diesen Fällen entschieden (bitte konkrete Fälle benennen)?

Antwort zu 4:

Dem Senat und den Bezirken sind keine Fälle bekannt.

Frage 5:

Führt der Senat und/oder führen die Bezirke Übersichten über Vorhaben mit erloschenen Baugenehmigungen?

Antwort zu 5:

Der Senat und die Bezirke führen keine Liste über erloschene Baugenehmigungen.

Frage 6:

Gibt es seitens des Senates Hinweise an die Bezirke, wie mit Vorhaben mit erloschenen Baugenehmigungen umgegangen werden soll?

Antwort zu 6:

Es muss eine neue Genehmigung beantragt werden.

Frage 7:

Gibt es in den Bezirken Grundsatzbeschlüsse oder eine gängige Praxis, wie mit Vorhaben mit erloschenen Baugenehmigungen umgegangen wird?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat Folgendes mitgeteilt:
In Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es keine Grundsatzbeschlüsse.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat Folgendes mitgeteilt:
Die Frage ist unverständlich. Die Regelungen der BauOBlN sind verbindlich, davon abweichende bezirkliche Regelungen in irgendeiner Art wären von daher unzulässig.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat Folgendes mitgeteilt:
Bei einer erloschenen Baugenehmigung ist immer ein neuer Bauantrag zu stellen, da die Möglichkeit der Verlängerung der Fertigstellungsfrist nicht möglich ist - siehe Antwort zu Frage 4. Das ist geltendes Recht und bedarf keiner gesonderten Grundsatzbeschlüsse.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat Folgendes mitgeteilt:
Hierzu wurden seitens des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf keine umfassenden Regelungen durch Bezirksamtsbeschlüsse getroffen.

Das Bezirksamt Neukölln hat Folgendes mitgeteilt:
Es liegen keine Grundsatzbeschlüsse zum Verfahren mit erloschenen Baugenehmigungen vor.

Das Bezirksamt Pankow hat Folgendes mitgeteilt:
Für den Umgang mit Vorhaben mit erloschenen Baugenehmigungen gibt es keine (expliziten) Grundsatzbeschlüsse. Es gilt generell, dass alle Verwaltungsverfahren, so auch Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall den Vorschriften entsprechend abzuarbeiten sind.

Das Bezirksamt Spandau hat Folgendes mitgeteilt:
Entsprechende Vorgänge werden abgeschlossen, archiviert und nach spätestens sieben Jahren vernichtet.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat Folgendes mitgeteilt:
Der Bau- und Wohnungsaufsicht liegen keine Grundsatzbeschlüsse zum Verfahren mit erloschenen Baugenehmigungen vor.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat Folgendes mitgeteilt:
Es ist Praxis im Bezirk, dem Bauherrn das Erlöschen der Baugenehmigung mitzuteilen und ihn aufzufordern, einen neuen Bauantrag zu stellen.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat Folgendes mitgeteilt:
Es liegen keine Grundsatzbeschlüsse zum Verfahren mit erloschenen Baugenehmigungen vor.

Frage 8:

Sind dem Senat konkrete Bauvorhaben bekannt, bei denen zwar die Geltungsdauer der Genehmigungen gemäß § 73 BauO Bln noch nicht berührt ist, die gleichwohl aufgrund der Preisentwicklung im Bausektor gestoppt wurden (bitte getrennt beantworten nach Landeseigenen Wohnungsunternehmen und Privaten und mit Nennung der betroffenen Anzahl an Wohneinheiten)? Werden solche Fälle im Rahmen des „Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen“ bzw. mit den dort vertretenen Unternehmen und Verbänden besprochen? Welchen Ansatz verfolgt der Senat, um in diesen Fällen den Bau bezahlbarer Wohnungen wieder in Gang zu bringen?

Antwort zu 8:

Dem Senat sind keine konkreten Projekte bekannt. Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen steht, neben der Senatskommission Wohnungsbau, auch für die Thematisierung von generellen Umsetzungsproblemen zur Verfügung.

Berlin, den 09.08.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen