

### *Kontrolle der Bautätigkeit und staatliche Reaktionen auf Pflichtverletzungen*

Die Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte sind verpflichtet, die Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung zu kontrollieren. Dabei geht es sowohl um die Kontrolle darüber, daß zustimmungspflichtige Baumaßnahmen nicht ohne Zustimmung des Rates durchgeführt werden, als auch um die Kontrolle der Einhaltung der Entscheidungen des Rates, einschließlich der erteilten Auflagen, durch die Bauauftraggeber.

Regelmäßige Kontrollen sind von großer Bedeutung für die Gewährleistung von Gesetzlichkeit, Ordnung und Disziplin im Bausehen des Territoriums. Werden Pflichtverletzungen der Bürger bei der Bautätigkeit erst bei zufälligen Begehungen oder durch Hinweise anderer Bürger bekannt, können sie bereits erhebliche Auswirkungen haben, so daß die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes einen unverhältnismäßig großen Aufwand erfordert (z. B. wenn die Beseitigung eines ohne Zustimmung des Rates errichteten Bauwerks notwendig ist).

Die Kontrollen werden erleichtert, wenn die Räte von ihrem Recht Gebrauch machen, mit der Bauzustimmung die Anzeige der Erfüllung von Auflagen bzw. der Fertigstellung des Bauwerks vom Bauauftraggeber zu verlangen. Die Anzeigepflicht des Bauauftraggebers und die Wahrscheinlichkeit einer darauf folgenden Kontrolle des Rates sowie die im Ergebnis einer festgestellten Pflichtverletzung mögliche staatliche Reaktion tragen viel dazu bei, daß die Bürger projektgerecht entsprechend der erteilten Zustimmung und der Baugenehmigung bauen.

Bei ihren Kontrollen werden die Räte von *ehrenamtlichen Beauftragten der Staatlichen Bauaufsicht*<sup>20</sup> und den in vielen Städten und Gemeinden bestehenden ehrenamtlichen Bauaktivs unterstützt. Werden von diesen Beauftragten oder Aktivs Verstöße gegen die VO über Bevölkerungsbauwerke festgestellt, haben sie den zuständigen Rat zu informieren.

Wenn auch eine umfassende staatliche und gesellschaftliche Kontrolle über die Errichtung und Veränderung von Bauwerken in beträchtlichem Maß Pflichtverletzungen vermeiden hilft, so schließt sie doch solche nicht in jedem Fall völlig aus.<sup>21</sup> Pflichtverletzungen liegen vor allem vor, wenn Bauwerke ohne Zustimmung

des zuständigen Rates errichtet oder verändert werden, wenn nicht im Projekt enthaltene Anbauten-Schuppen, Garagen, Ställe u. a. - vorgenommen, die Grenzabstände bei Eigenheimbauten nicht eingehalten werden oder Größenüberschreitungen bei Erholungsbauten, Um- und Ausbauten auftreten.

Werden *Pflichtverletzungen* der Bürger festgestellt, bestehen für den zuständigen Rat rechtlich folgende Möglichkeiten der *Reaktion*:

*Erstens*: Sind die Bauarbeiten noch nicht beendet, kann der Vorsitzende des Rates den Bauauftraggeber zuerst durch Auflage verpflichten, die Bauarbeiten einzustellen (Baustopp gemäß § 11 VO über Bevölkerungsbauwerke). Dieses Recht ist nur dem Ratsvorsitzenden eingeräumt. Erhalten Mitglieder der Räte (z.B. Stadtbaudirektoren) oder Mitarbeiter einzelner Fachorgane des Rates von derartigen Pflichtverletzungen der Bürger Kenntnis, müssen sie den Vorsitzenden des Rates informieren.

*Zweitens*: In der Regel muß der Rat im Zusammenhang mit dem Baustopp entscheiden, ob die Errichtung oder Veränderung des Bauwerks durch den Bauauftraggeber fortgesetzt werden darf oder nicht. Ergeben sich nach sorgfältiger Prüfung des Sachverhalts keine Gründe, die im gesellschaftlichen Interesse eine Beseitigung des Bauwerks oder von Bauwerksteilen erforderlich machen, ist der Bürger zu beauftragen, die Bauzustimmung innerhalb einer vom Rat festgelegten Frist nachträglich zu beantragen. Wird auf Grund eines solchen Antrags die Bauzustimmung nachträglich erteilt, hat der Rat die zehnfache Gebühr gegenüber derjenigen, die bei Zustimmung auf rechtzeitigen Antrag erhoben worden wäre, zu erheben (§8 Abs. 2 VO über Bevölkerungsbauwerke).

*Drittens*: Widerspricht nach Abwägung aller Umstände die Fortsetzung der Bauarbeiten

20 Vgl. §23 Bauaufsichts-VO i.V.m. §20 der I.DB zur Bauaufsichts-VO vom 1.10.1987, GBl. 1 1987 Nr. 26 S. 256.

21 Zu hauptsächlichen Pflichtverletzungen vgl. Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit. Erfahrungen und Probleme bei der Anwendung der Rechtsvorschriften zur Verhütung und Bekämpfung von Ordnungswidrigkeiten, Berlin 1983, S. 76f. (Aus der Tätigkeit der Volkskammer und ihrer Ausschüsse, 8. Wahlper., H. 3).