

Neue Rechtsvorschriften

Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung

INGRID GILL,

wiss. Mitarbeiterin der Staatlichen Bauaufsicht
im Ministerium für Bauwesen

Dr. HANS TARNICK,

wiss. Mitarbeiter in der Rechtsabteilung
im Sekretariat des Ministerrats der DDR

Am 1. Februar 1985 trat die VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung — VO über Bevölkerungsbauwerke — vom 8. November 1984 (GBl. I Nr. 36 S. 433) in Kraft.¹ Sie berücksichtigt die neuen Anforderungen, die sich aus der konsequenten Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms als Kernstück der Sozialpolitik ergeben, und trägt der wachsenden Verantwortung der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte als Glieder der einheitlichen Staatsmacht bei der Erfüllung der Hauptaufgabe² Rechnung. Die Erfahrungen der 12jährigen Praxis mit der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBl. II Nr. 26 S. 293) haben in dieser VO ihren Niederschlag gefunden, und es wurden auch die bewährten Prinzipien beibehalten, die für die Bürger günstig sind und ihnen Zeit und Wege ersparen.

Die Räte der Gemeinden, der Stadtbezirke und der Städte (im folgenden Räte genannt) sind wie bisher verpflichtet, die Errichtung und Veränderung von Bauwerken in ihrem Territorium in Übereinstimmung mit den Zielen der Wirtschafts- und Sozialpolitik zu leiten und die Initiativen der Bürger zur Verbesserung der Wohnbedingungen, insbesondere bei der Modernisierung, Rekonstruktion und Instandsetzung der vorhandenen Bauwerke, zu fördern.

Geltungsbereich

Bauwerke im Sinne der VO sind Gebäude und bauliche Anlagen. In der VO werden einheitlich die Begriffe „Errichten“ und „Verändern“ verwendet. Diese Begriffe beziehen sich sowohl auf den Neubau, den Um- und Ausbau, die Rekonstruktion, die Modernisierung und die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die in § 3 Abs. 2 festgelegten Kriterien zutreffen. Eine Reihe von Bestimmungen der VO gilt nicht nur für die Bautätigkeit an sich, sondern auch für das fertige Bauwerk (z. B. §§ 5 Abs. 5 und 11). Eindeutig ist, daß sie auch für den Neubau, die Modernisierung und die Instandsetzung von Eigenheimen durch Bürger gilt, was bisher lediglich indirekt aus § 3 der EigenheimVO vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40

S. 425) zu entnehmen war. Da es nicht möglich war, in der VO alle potentiellen Bauauftraggeber aufzuzählen, wurde wie bisher eine negative Abgrenzung zum Geltungsbereich der Rechtsvorschriften über die Vorbereitung und Durchführung von Investitionen³ gewählt. Neben den Bürgern gehören somit zum personellen Geltungsbereich insbesondere Gemeinschaften von Bürgern, private Handwerker und Gewerbetreibende, private Betriebe, Einkaufs- und Liefergenossenschaften des Handwerks sowie Kirchen, sonstige Religionsgemeinschaften und deren Einrichtungen. Es gehören dazu aber auch alle anderen möglichen „Bauauftraggeber“, die nicht den Rechtsvorschriften über Investitionen unterliegen.

Der Bauauftraggeber ist neben den Räten Adressat der Aufgaben, Rechte und Pflichten, die sich aus der VO ergeben. Dabei ist unerheblich, ob der Betreffende selbst baut oder einen Dritten damit beauftragt hat. In einigen Fällen werden auch die Begriffe „Eigentümer“ oder „Rechtsträger“ verwendet, weil eine Reihe von Pflichten auch beim Wechsel des Eigentums oder der Rechtsträgerschaft am Bauwerk weiter wirkt. So gilt z. B. die befristete Zustimmung (§ 5 Abs. 5) auch für den Käufer eines Bauwerks, der nicht Bauauftraggeber war, und ein widerrechtlich errichtetes Bauwerk kann auch nach einem Eigentümerwechsel beseitigt werden (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3).

Eine Ausnahmeregelung zum personellen Geltungsbereich enthält § 1 Abs. 3. Die Bestimmungen der VO gelten auch für sozialistische Genossenschaften und kooperative Einrichtungen

der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft sowie für volkseigene Betriebe, wenn diese Eigenheime nach § 2 Abs. 2 der EigenheimVO errichten, ohne daß die künftigen Eigentümer bekannt sind. Das ist der Tatsache geschuldet, daß diese Genossenschaften und Betriebe bei der Errichtung von Eigenheimen keine Investitionen realisieren, sondern kraft Gesetzes Aufgaben für einen Bürger wahrnehmen.^{4 5 6}

Unter dem Sammelbegriff „Erholungsbauten“ versteht die VO insbesondere Gartenlauben und Wochenendhäuser. Die VO selbst legt keine Maximalgrößen für Erholungsbauten fest. Die Räte der Bezirke und Kreise erhielten mit der VO die Befugnis, in Abstimmung mit den gesellschaftlichen Organisationen für bestimmte Bebauungsgebiete, insbesondere für Naherholungsgebiete und Kleingartenanlagen, die Größen für Erholungsbauten festzulegen (§ 3 Abs. 5).

Pflicht zur Einholung der Zustimmung

Bürger oder andere Bauauftraggeber, die ein Bauwerk errichten oder verändern wollen, sind verpflichtet, bei dem für den Standort des Bauwerks zuständigen Rat eine Zustimmung zu beantragen. Für welche Bauarbeiten diese erforderlich ist, legt § 3 Abs. 2 fest. Ergänzend zu den Regelungen der alten VO sind, unabhängig von der Größe, nunmehr auch das „Aufstellen von Bauwerken aus Fertigteilen“ und „Anbauten an ein bestehendes Bauwerk“ zustimmungspflichtig. Für die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen ist die Zustimmung dann einzuholen, wenn Materialien, Ausrüstungsgegenstände und Baukapazitäten aus staatlich bilanzierten Fonds bereitgestellt werden. Sie ist auch erforderlich, wenn für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen Preisausgleiche nach den Rechtsvorschriften über den Eigenheimbau⁶ gewährt oder Kredite beantragt werden. Für andere Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung ist die Zustimmung nur dann erforderlich, wenn dabei Bauarbeiten gemäß § 3 Abs. 2 vorgenommen werden, z. B. Anbauten an ein bestehendes Bauwerk (z. B. Badanbau) oder Veränderung tragender Bauteile bei Umbauten.

Die Zustimmungspflicht nach der VO entbindet nicht davon, weitere notwendige Zustimmungen bei anderen Staatsorganen einzuholen, was grundsätzlich dem Bauauftraggeber obliegt. Der zuständige Rat beantragt für den Bauauftraggeber die Baugenehmigung bei der Staatlichen Bauaufsicht und die städtebauliche Einordnung beim Stadt- bzw. Kreisarchitekten. Soweit neben der Zustimmung des Rates eine gesonderte Genehmigung³ für einen Abriß erforderlich ist, beantragt diese ebenfalls der Rat.

1 Alle Paragrafenangaben ohne Hinweis auf die Quelle beziehen sich auf diese VO.

2 Vgl. E. Honecker, Bericht des Zentralkomitees der SED an den X. Parteitag der SED, Berlin 1981, S. 117.

3 Zur Zeit gelten die VO über die Vorbereitung von Investitionen vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 251) und die VO über die Durchführung von Investitionen vom 27. März 1980 (GBl. I Nr. 13 S. 107). Der personelle Geltungsbereich dieser Verordnungen erfaßt staatliche und wirtschaftsleitende Organe, Kombinate, Kombinatbetriebe, andere volkseigene und ihnen gleichgestellte Betriebe, staatliche Einrichtungen und Einrichtungen der volkseigenen Wirtschaft, sozialistische Genossenschaften sowie deren Betriebe und Einrichtungen, gesellschaftliche Organisationen und deren Einrichtungen.

4 Siehe hierzu: E. Schmlidt/H. Tarnick, „Wahrnehmung von Aufgaben für Bürger bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauleistungen“, NJ 1978, Heft 10, S. 423 ff.

5 Für die Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen gilt z. Z. § 14 der DB zur EigenheimVO vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 428); dabei ist zu beachten, daß nunmehr gemäß § 2 Abs. 2 Buchst. e der VO über die besondere Unterstützung für Ehen mit drei Kindern vom 24. Mai 1984 (GBl. I Nr. 16 S. 195) auch diese Ehen zum Personenkreis des § 12 Abs. 2 der EigenheimVO gehören.

6 Entsprechend der AO über den Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen — Abrißanordnung — vom 8. November 1984 (GBl. I Nr. 36 S. 438) bedarf z. B. der Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen für Wohnzwecke und gesellschaftliche Zwecke aller Eigentumsformen der Abrißgenehmigung des Ministers für Bauwesen. Der Rat darf die Zustimmung zum Abriß erst dann erteilen, wenn die Abrißgenehmigung nach dieser AO vorliegt.

Eine Abrißgenehmigung ist nicht erforderlich, wenn zur Abwendung unmittelbarer Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder für bedeutende Sachwerte, zur Verschönerung des Antlitzes der Städte und Gemeinden sowie zur Gewinnung von Baumaterialien einsturzgefährdete Gebäude und Ruinen zu beseitigen sind. Hierzu reicht eine Genehmigung der Staatlichen Bauaufsicht aus. Voraussetzung ist allerdings, daß die unmittelbare Gefahr nicht durch die Festlegung von Sicherungsmaßnahmen wie Sperrung, Beseitigung einsturzgefährdeter Bauteile abgewendet werden kann.