

Das Zustimmungsverfahren

Das Zustimmungsverfahren wird mit der Einreichung des Antrags des Bauauftraggebers auf Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerks beim zuständigen Rat eingeleitet. Die Zuständigkeit ergibt sich aus dem Standort des Bauwerks. Ständig zu Wohnzwecken genutzte Gebäude in Kleingartenanlagen sind dabei wie Eigenheime zu behandeln. Der Antrag kann auch von einem Baubetrieb, einem Projektanten oder einem Hauptauftraggeber eingereicht werden, wenn ihm der Bauauftraggeber eine entsprechende Vollmacht erteilt hat.⁷

Mit dem Antrag sind Bauunterlagen entsprechend § 4 einzureichen. Wie bisher kann der Rat auf einen Teil der Bauunterlagen verzichten oder die Vorlage weiterer Unterlagen fordern, wenn das für die Prüfung des Antrags notwendig ist. Er legt nach § 10 durch Beschluß fest, welches hauptamtliche Ratsmitglied über den Antrag entscheidet. Bevor die Entscheidung getroffen wird, muß die Baugenehmigung der Staatlichen Bauaufsicht vorliegen (§ 7). Mit dieser Bestimmung wird die Rolle der Staatlichen Bauaufsicht bei der Errichtung oder Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung verdeutlicht. Die Staatliche Bauaufsicht ist das staatliche Kontrollorgan zur Durchsetzung der bauwirtschaftlichen Anforderungen und der bautechnischen Sicherheit nach einheitlichen staatlichen Maßstäben. Ihre Tätigkeit dient der Entscheidung des örtlichen Rates, und sie ist befugt, erforderliche Handlungen von den Bauauftraggebern zu fordern.⁸ Die von der Staatlichen Bauaufsicht erteilten Auflagen gelten als Auflagen des Rates (§ 7 Abs. 2). Damit wird ein Grundprinzip der VO gewahrt: Bürger und andere Bauauftraggeber haben im Zustimmungsverfahren nur ein staatliches Organ als Partner.

Erteilt der Rat die Zustimmung, kann der Bauauftraggeber mit den Bauarbeiten beginnen. Er ist verpflichtet, das Bauwerk nach den mit der Zustimmung genehmigten Bauunterlagen zu errichten oder zu verändern.

Bei der Aufzählung der Gründe, aus denen eine Zustimmung nicht erteilt werden kann (§ 5 Abs. 8), wurden insbesondere die Regelungen des Baulandgesetzes⁹ über die Festlegung von Bauvorbehaltsgebieten berücksichtigt, die der Sicherung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung sowie der rationellen Flächennutzung und Standortkoordinierung für in der Perspektive durchzuführende Baumaßnahmen dienen sollen. Diese Vorschriften hatten auch Einfluß auf § 5 Abs. 5, wonach in Ausnahmefällen mit der Zustimmung die Auflage erteilt werden kann, nach Ablauf einer Frist das Bauwerk zu beseitigen. Wurde ein Bauvorbehaltsgebiet festgelegt, ist regelmäßig zu prüfen, ob die Notwendigkeit dafür weiter besteht. Die Festlegungen sind zu verändern oder aufzuheben, wenn die zugrunde liegende Nutzungsabsicht wegfällt oder sich ändert (§ 5 der DVO zum Baulandgesetz). Mit der VO kann nun die mit der Auflage festgelegte Frist für die Beseitigung des Bauwerks auf Antrag verlängert werden. Eine Auflage, die ausschließlich aus diesem Grund erteilt wurde, ist aufzuheben, wenn der Beschluß über das Bauvorbehaltsgebiet aufgehoben worden ist.

Der Begriff „befristete Zustimmung“ wurde in der VO belassen, obwohl es sich hier um eine Auflage handelt. Der Rat kann mit der Zustimmung festlegen, daß die Erfüllung bestimmter Auflagen sowie die Fertigstellung des Bauwerks anzuzeigen ist. Ob solche Festlegungen notwendig sind, ist durch den Rat sorgfältig zu prüfen.

Stellungnahme des Nachbarn

Zu den einzureichenden Bauunterlagen gehört eine Stellungnahme des Nachbarn, wenn das Bauwerk weniger als 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden soll (§ 4 Abs. 1 Ziff. 4). Diese Festlegung knüpft an die verfahrensrechtlichen und bautechnischen Bestimmungen im Bauwesen¹⁰ an. Sie berücksichtigt auch, daß die Grundstücksnachbarn ihre nachbarlichen Beziehungen so zu gestalten haben, daß ihre individuellen und kollektiven Interessen mit den gesellschaftlichen Erfordernissen übereinstimmen und gegenseitig keine Nachteile und Belästigungen aus der Nutzung der Grundstücke und Gebäude entstehen dürfen (§316 ZGB).

Der Begriff „Stellungnahme“ bedeutet nicht, daß der Nachbar mit der geplanten Baumaßnahme einverstanden sein muß. Bei begründeten Einwänden des Nachbarn hat der Rat jedoch sorgfältig zu prüfen, ob es die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstücks durch den Bauauftraggeber erfordert, in Grenznähe zu bauen. Das hängt vor allem von der Größe und der Lage des Grundstücks, von der vorhandenen Bebauung sowie von den gesellschaftlichen Erfordernissen einer rationellen

Bodennutzung ab. Stets ist eine solche Lösung anzustreben, daß eventuell entstehende Nachteile in erster Linie für denjenigen eintreten, der ein Bauwerk errichten will, und nicht für den Nachbarn. Werden die Rechte des Nachbarn durch die Grenzbebauung nicht unzumutbar beeinträchtigt, kann der Rat der Baumaßnahme auch gegen dessen Willen zustimmen.

Da der Grundstücksnachbar nicht Partner des Zustimmungsverfahrens ist, hat der Rat bisher auch nicht auf seine Stellungnahme reagiert. Das führte bei einer von der Stellungnahme abweichenden Entscheidung sehr oft zu Unklarheiten und auch zu Streitigkeiten zwischen Bauauftraggeber und Nachbarn. Nunmehr ist der Rat verpflichtet, dem Nachbarn zu begründen, warum seine Einwände nicht berücksichtigt werden konnten (§ 5 Abs. 3).

Diese Regelung geht davon aus, daß jeder Bürger, der sich mit Vorschlägen, Hinweisen, Anliegen und Beschwerden an ein Staatsorgan wendet, Anspruch auf eine begründete Antwort hat.¹¹ Gegen die Mitteilung des Rates an den Nachbarn ist kein Rechtsmittel vorgesehen. Durch § 5 Abs. 3 werden zivilrechtliche Ansprüche des Nachbarn gegenüber dem Bauauftraggeber nicht berührt.¹² Das wird auch von § 5 Abs. 6 unterstrichen, wonach die Zustimmung unbeschadet der Rechte Dritter erteilt wird.

Das ehrenamtliche Bauaktiv

Der Rat kann zur Vorbereitung seiner Entscheidungen über die Anträge der Bauauftraggeber ein ehrenamtliches Bauaktiv bilden (§ 6 Abs. 2). Als Mitglieder dieses Aktivs sollten solche Bürger berufen werden, die einen Bauberuf ausüben oder in anderer Weise qualifiziert sind (z. B. Schornsteinfeger). Das Bauaktiv ist vom zuständigen Ratsmitglied anzuleiten. Es hat sich bewährt, daß die Mitglieder der Aktive in die Kontrolle der Bautätigkeit durch den Rat einbezogen werden und regelmäßig Sprechstunden zur Beratung der Bürger durchführen.

In den Gemeinden, Städten und Stadtbezirken können nach § 14 GöV Kommissionen für Bauwesen bei der Gemeindevertretung bzw. der Stadtverordnetenversammlung bestehen, die ausschließlich der Volksvertretung verantwortlich und rechen-schaftspflichtig sind. Das Bestehen solcher Kommissionen schließt nicht aus, daß der Rat ein ehrenamtliches Bauaktiv bildet.

Zu unterscheiden ist zwischen den Mitgliedern des ehrenamtlichen Bauaktivs und den ehrenamtlichen Beauftragten der Staatlichen Bauaufsicht i. S. des § 25 der VO über die Staatliche Bauaufsicht. Letztere erhalten nach einer Zulassungsprüfung eine Zulassungsurkunde der Staatlichen Bauaufsicht und einen Sonderausweis. Sie werden auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem örtlichen Rat und der Staatlichen Bauaufsicht im Auftrag des Leiters der Staatlichen Bauaufsicht des Kreises im Territorium des Rates der Gemeinde, der Stadt oder des Stadtbezirks tätig. Der ehrenamtliche Beauftragte ist nur dem Leiter der Staatlichen Bauaufsicht im Kreis verantwortlich. Er nimmt in der Regel die bauaufsichtliche Prüfung der Bauunterlagen gemäß § 7 Abs. 2 vor und erteilt die Baugenehmigung. In der Praxis hat sich eine enge Zusammenarbeit des Bauaktivs und des ehrenamtlichen Beauftragten als für den Rat wirkungsvoll erwiesen; der ehrenamtliche Beauftragte der Staatlichen Bauaufsicht ist oft gleichzeitig Mitglied des Bauaktivs.

Maßnahmen zur Durchsetzung von Ordnung und Disziplin

Die VO enthält die erforderlichen Erziehungs- und Zwangsmittel, um insbesondere Bauschäden vorzubeugen und so das Leben und die Gesundheit von Menschen zu schützen, um eine

7 Vgl. E. Schmidt/H. Taraick, a. a. O.

8 Vgl. VO über die Staatliche Bauaufsicht vom 30. Juli 1981 (GBl. I Nr. 26 S. 313).

9 Gesetz über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen - Baulandgesetz - vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201); vgl. hierzu K. Mehnert/H.-P. Berger/H. Tarnick, „Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen und Entschädigungsregelung“, NJ 1984, Heft 9, S. 365.

10 AO Nr. 2 über verfahrensrechtliche und bautechnische Bestimmungen im Bauwesen - Deutsche Bauordnung (DBO) - vom 2. Oktober 1958 (GBl.-Sdr. Nr. 287). Diese AO wurde mehrfach geändert. Der wesentliche Teil der verfahrensrechtlichen Bestimmungen der DBO, die z. Z. noch Gültigkeit haben, ist abgedruckt in: Staatliche Bauaufsicht - Textausgabe -, Berlin 1983, S. 78 ff.

11 Artikel 103 Verf.; Gesetz über die Eingaben der Bürger - Eingabengesetz - vom 19. Juni 1975 (GBl. I Nr. 20 S. 461); vgl. hierzu auch die Empfehlungen des Staatsrats der DDR zur Arbeit der örtlichen Volksvertretungen mit den Eingaben der Bürger, ND vom 5. März 1985, S. 1, und J. Semler, in diesem Heft.

12 Vgl. G. Janke, „Rechtsprechung bei Nachbarrechtsstreitigkeiten“, NJ 1983, Heft 2, S. 55 ff.