

volkswirtschaftlich sinnvolle und harmonische Einordnung der Bauwerke in vorhandene Gebiete¹³ Städte und Dörfer zu gewährleisten und um eine sparsame Verwendung materieller und finanzieller Mittel zu sichern.

Die Räte sind verpflichtet, die Errichtung und Veränderung von Bauwerken zu kontrollieren (§ 2). Da die Staatliche Bauaufsicht gemäß § 7 Abs. 4 ebenfalls die Befugnis zur Prüfung der Bauausführung hat, ist eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen beiden Staatsorganen erforderlich. Für die Prüfung der Bauausführung durch die Staatliche Bauaufsicht gelten ausschließlich die Rechtsvorschriften über die Staatliche Bauaufsicht. Das gilt auch für Auflagen im Rahmen dieser Prüfung und ihre Durchsetzung.

Durch die neu vorgesehenen Maßnahmen bei widerrechtlich errichteten Bauwerken kann der Rat variabler auf Pflichtverletzungen dieser Art reagieren, als das bisher der Fall war. Wird ein Bauwerk widerrechtlich errichtet oder verändert, kann der Vorsitzende des Rates den Bauauftraggeber nach § 11 Abs. 1 durch Auflage verpflichten,

1. die Bauarbeiten einzustellen (Baustopp),

2. eine Zustimmung gemäß § 3 innerhalb einer festzulegenden Frist zu beantragen,

3. innerhalb einer angemessenen Frist auf dessen Kosten das Bauwerk oder den Bauwerksteil zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, wenn das gesellschaftliche Interesse dies erfordert.

Widerrechtlich handelt insbesondere der Bauauftraggeber, der ein Bauwerk ohne Zustimmung des Rates errichtet oder verändert. Das gleiche gilt, wenn der Bauauftraggeber von den eingereichten und mit der Zustimmung des Rates genehmigten Bauunterlagen abweicht.

Wird die Zustimmung widerrufen, weil sie durch falsche Angaben erlangt worden ist (§ 9), ist so zu verfahren, als hätte die Zustimmung nie Vorgelegen. Der Vorsitzende des Rates kann in diesem Fall ebenfalls die Beseitigung des Bauwerks fordern. Auflagen nach § 11 Abs. 1 können einzeln oder kombiniert erteilt werden. Wurde ein Baustopp ausgesprochen, dürfen die Bauarbeiten so lange nicht fortgeführt werden, bis der Vorsitzende des Rates die Auflage aufgehoben oder nachträglich der Errichtung oder Veränderung des Bauwerks zugestimmt hat. Die nachträgliche Zustimmung schließt die Aufhebung des Baustopps mit ein.

Die Auflage, eine Zustimmung nachträglich einzuholen, ist nicht befristet. Die Frist von 5 Jahren nach § 11 Abs. 3 gilt nur für die Beseitigung des widerrechtlich errichteten Bauwerks. Bei einer nachträglichen Zustimmung ist der Bauauftraggeber verpflichtet, innerhalb der festgelegten Frist die erforderlichen Bauunterlagen beim Rat einzureichen. Bevor der Rat die Zustimmung erteilt, sollte er den Bauauftraggeber darauf hinweisen, vorhandene Baufehler zu beseitigen, um Auflagen des Rates mit der nachträglichen Zustimmung zu vermeiden.

Unabhängig davon, ob ein Bauwerk mit oder ohne Zustimmung errichtet wurde, kann die Staatliche Bauaufsicht Auflagen zur Gewährleistung der Bausicherheit erteilen, wenn von einem Bauwerk Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen oder für bedeutende Sachwerte ausgehen (§ 12 der VO über die Staatliche Bauaufsicht).

Die Auflage „Beseitigung des Bauwerks oder Bauwerkteils“ ist dann auszusprechen, wenn das im gesellschaftlichen Interesse erforderlich ist. Das ist grundsätzlich dann zu bejahen, wenn der Baumaßnahme bei ordnungsgemäßem Antrag nicht zugestimmt worden wäre, wenn also Gründe für das Versagen der Zustimmung nach § 5 Abs. 8 vorliegen.

Gesellschaftliches Interesse an der Beseitigung des Bauwerks ist auch dann gegeben, wenn

- durch die Art und Weise der Bauausführung vom Bauwerk eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen ausgeht,
- das Bauwerk der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Territoriums widerspricht und es sich auch nicht nachträglich einordnen läßt,
- die Beseitigung des Bauwerks zur Durchsetzung der staatlichen Ordnung auf dem Gebiet der Bautätigkeit unumgänglich ist (das kann z. B. der Fall sein, wenn die Häufung solcher Rechtsverstöße im Territorium zur Verschwendung von Baumaterial und zur unrationellen Bodennutzung führt).

In der Auflage des Rates ist das gesellschaftliche Interesse an der Beseitigung des Bauwerks bzw. Bauwerkteils darzulegen. Das Bauwerk hat der Bauauftraggeber auf eigene Kosten zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Wird die Auflage zur Beseitigung nicht erfüllt, kann der Vorsitzende des Rates die entsprechenden Arbeiten in Auftrag geben (Ersatzvornahme). Dadurch entstehen Rechtsbeziehungen zwischen

dem Rat und dem Betrieb, der die Arbeiten ausführt, nicht aber zwischen dem Betrieb und dem Eigentümer des abzureibenden Bauwerks. Daraus ergibt sich, daß der Rat zunächst die Kosten verauslagen muß und sie dann vom Eigentümer zu verlangen hat (§ 13 Abs. 4). Werden diese nicht freiwillig erstattet, kann die Vollstreckung nach den entsprechenden Rechtsvorschriften eingeleitet werden.

Die VO geht davon aus, daß auf Verstöße gegen ihre Bestimmungen schnell reagiert werden muß. Dabei ist die Auflage, ein Bauwerk zu beseitigen, für den Betroffenen die einschneidendste staatliche Zwangsmaßnahme. Eine solche Auflage darf dann nicht mehr erteilt werden, wenn seit der Fertigstellung des Bauwerks 5 Jahre vergangen sind.

Der Vorsitzende des Rates kann zur Durchsetzung seiner Auflagen ein Zwangsgeld festsetzen (§ 13). Ist die Erfüllung einer Auflage besonders dringend, kann das Zwangsgeld bereits mit der Auflage angedroht werden (z. B. bei der Auflage Baustopp). Der Anwendungsbereich des Zwangsgeldes ist wesentlich erweitert worden, da sich dieses verwaltungsrechtliche Zwangsmittel zur Durchsetzung von Ordnung und Disziplin bei der Bautätigkeit der Bürger in der Praxis am besten bewährt hat. Die Höhe des Zwangsgeldes muß der Bedeutung der Aufлагenerfüllung und der Schwere der Pflichtverletzung angemessen sein. Der Rahmen für das Zwangsgeld wurde von 2 000 M auf 5 000 M erhöht. Wird die Auflage nicht erfüllt, kann das Zwangsgeld wiederholt festgesetzt werden.

Wie bisher können bei bestimmten Pflichtverletzungen Ordnungsstrafen ausgesprochen werden. Für die gleiche Pflichtverletzung dürfen Ordnungsstrafmaßnahmen und Zwangsgeld nicht nebeneinander angewandt werden (§ 12 Abs. 1). Der Vorsitzende des Rates hat zu entscheiden, welche Maßnahme unter Berücksichtigung der Persönlichkeit des Rechtsverletzers sowie der Umstände und Schwere der Rechtsverletzung zur Durchsetzung von Ordnung und Disziplin am besten geeignet ist.

Die Vollstreckung der Kosten für die Ersatzvornahme und des Zwangsgeldes erfolgt nach der VO über die Vollstreckung wegen Geldforderungen der Staatsorgane und staatlichen Einrichtungen vom 6. Dezember 1968 (GBl. II 1969 Nr. 6 S. 61). Da diese VO keine Verjährungsfrist für die Vollstreckung enthält, legt § 13 Abs. 4 nunmehr eine solche von einem Jahr für die Vollstreckung von Kosten für die Ersatzvornahme und des Zwangsgeldes fest.

Übertragung von Befugnissen an den VKSK

Viele Erholungsbauten werden in Kleingartenanlagen des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) errichtet. Die örtlichen Räte haben deshalb bei der Leitung der Bautätigkeit in ihrem Territorium eng mit den Vorständen des VKSK zusammenzuarbeiten.

Bei der Einrichtung neuer Anlagen des VKSK sind entsprechende Beschlüsse des VKSK zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 5). So enthalten z. B. die Grundsätze des Präsidiums des Zentralvorstandes des VKSK für die Einrichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen, Kleingärten, Wochenendsiedlungen und Wochenendsiedlergärten vom 15. März 1983 sowohl Festlegungen zur Grundstücksgröße als auch zur Größe von Gartenlauben (maximal 25 m² des geschlossenen umbauten Raums — in Ausnahmefällen bis zu 30 m²).¹² Die VO legt fest, daß Erholungsbauten grundsätzlich in Leichtbauweise, vor allem aus Fertigteilen, zu errichten sind (§ 3 Abs. 6). Auch sollen in Kleingärten und auf anderen Erholungsgrundstücken keine Garagen errichtet werden. Ausnahmen hiervon kann der Rat gestatten, wenn vorher die Genehmigung des Vorsitzenden des Kreises eingeholt wurde (§ 5 Abs. 7).

Erstmalig hat der VKSK staatliche Befugnisse bei der Genehmigung der Bautätigkeit erhalten. Der Rat kann dem Vorstand einer Sparte durch Beschluß die Befugnis übertragen, für die Errichtung oder Veränderung von Erholungsbauten und Nebengebäuden (z. B. Ställe, Gewächshäuser) die staatliche Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind (§ 17 Abs. 1):

1. Der Vorsitzende des Rates des Kreises muß die Übertragung der Befugnis an den Vorstand vorher genehmigt haben.
2. In der Sparte muß ein ehrenamtliches Bauaktiv bestehen, deren Mitglieder vom Vorsitzenden des Rates berufen worden sind.

Die Befugnis des Vorstandes der Sparte ist sachlich auf

Fortsetzung auf S. 240

13 Vgl. hierzu P. Kaiser/H.-P. Zierholz, Rechtsfragen im Garten, Berlin 1979, S. 49.