

Das Gesetz über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen (GNV) vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 327) und die VO zur Anpassung von Regelungen über Rechtsmittel der Bürger und zur Festlegung der gerichtlichen Zuständigkeit für die Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 330) - Anlage Ziff. 2 - eröffnen seit dem 1. Juli 1989 den Bürgern die Möglichkeit, die gerichtliche Nachprüfung folgender nach der VO über Bevölkerungsbauwerke getroffener Entscheidungen zu beantragen:

- die Versagung der Zustimmung zur Errichtung und Veränderung von Bauwerken (§ 5),
- Auflagen in Verbindung mit der Bauzustimmung (§ 5 Abs. 2 und 5, § 7 Abs. 2),
- der Widerruf der Zustimmung (§ 9),
- Maßnahmen bei widerrechtlich errichteten Bauwerken (§11),
- die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeld*^{1,2} (§ 13).

Die Zustimmung zur Errichtung und Veränderung von Bauwerken

Prüfung des Antrags auf Bauzustimmung

Die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden prüfen die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung auf der Grundlage eines Antrags.^{3,4} Dabei gilt es zunächst, folgende Fragen zu klären:

Ist der Rat, bei dem die Zustimmung beantragt wurde, örtlich zuständig?

Gemäß § 3 Abs. 3 ist der Antrag bei dem für den Standort des Bauwerks zuständigen Rat einzureichen.

Wird der Antragsteller vom Geltungsbereich der VO über Bevölkerungsbauwerke erfaßt?

Die VO gilt gemäß § 1 Abs. 1 für die Errichtung und Veränderung von Gebäuden und baulichen Anlagen durch Bürger und andere Bauauftraggeber, soweit diese nicht den für die Vorbereitung und Durchführung von Investitionen geltenden Rechtsvorschriften* unterliegen.

Ist die beabsichtigte Baumaßnahme zustimmungspflichtig?

Die Zustimmung ist gemäß § 3 Abs. 2 erforderlich für

1. Bauwerke, die mehr als 5 m² bebaute Grundfläche haben oder höher als 3 m oder tiefer als 1 m im Erdreich sind,
2. das Aufstellen von Bauwerken aus Fertigteilen,
3. Anbauten an ein bestehendes Bauwerk (auch wenn die Grundfläche kleiner ist als 5 m²),
4. Umbauten, bei denen tragende Bauteile verändert werden,
5. Veränderungen an Dachaufbauten oder den Fassaden (z. B. Fenster- und Türöffnungen), soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind,
6. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen,
7. den Abriß von Bauwerken mit mehr als 25 m² Grundfläche oder solchen, die höher als 3 m sind,
8. den Abriß von Bauwerken, die einer gesonderten Abrißgenehmigung bedürfen, mit Ausnahme des Abrisses von »einsturzgefährdeten Gebäuden und Ruinen.«⁵

Für Bauwerke, die nicht diesen Kriterien entsprechen, ist daher keine Zustimmung notwendig.⁶

Sind die Antragsunterlagen vollständig?

Mit dem Antrag ist gemäß § 4 Abs. 1 und 2 eine Reihe von Unterlagen einzureichen, deren Vollständigkeit der zuständige Rat prüfen muß.

Zu beachten ist, daß für den Neubau von Eigenheimen durch Bürger gemäß § 3 Abs. 2 der EigenheimVO vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425) i. d. F. der 2. VO vom 25. Februar 1987 (GBl. I Nr. 7 S. 64) zusätzliche Unterlagen beizubringen sind.

Der Rat kann gemäß § 4 Abs. 3 weitere Unterlagen anfordern, wenn das für die Prüfung des Antrags notwendig ist.⁷ Er kann aber auch auf einen Teil der Unterlagen verzichten, z. B. wenn auf Grund früherer Baumaßnahmen bereits Unterlagen vorliegen. Zu den Unterlagen gehört die schriftliche Stellungnahme des Nachbarn, wenn das Bauwerk weniger als 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegt.

Auf die Stellungnahme kann der Rat nicht verzichten, da sie gemäß § 5 Abs. 3 eine notwendige Entscheidungsgrundlage ist. Verweigert der Nachbar dem Bauauftraggeber die Stellungnahme, hat eine entsprechende Aufforderung durch den Rat zu erfolgen, verbunden mit dem Hinweis, daß auch ohne die Stellungnahme über den Antrag seines Nachbarn auf Bauzustimmung entschieden werden kann.⁸

Gründe für die Versagung der Bauzustimmung

Ist die örtliche Zuständigkeit des Rates gegeben, unterliegt der Bauauftraggeber dem Geltungsbereich der VO über Bevölkerungsbauwerke, soll ein zustimmungspflichtiges Bauwerk errichtet oder verändert werden und sind die Unterlagen vollständig, hat der Rat zu prüfen, ob Gründe gemäß § 5 Abs. 8 vorliegen, aus denen die Zustimmung zu versagen wäre.

Die Zustimmung ist danach zu versagen, wenn

1. die Errichtung oder Veränderung des Bauwerks im Widerspruch steht zu:
 - den Rechtsvorschriften⁶ oder den Festlegungen zentraler Staatsorgane,

2 Nach der VO über die Staatliche Bauaufsicht vom 1. Oktober 1987 (GBl. I Nr. 26 S. 249) i. d. F. der 2. VO vom 20. Oktober 1988 (GBl. I Nr. 24 S. 263) unterliegen auch Maßnahmen bei widerrechtlich errichteten Bauwerken (§ 28) sowie die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeld (§ 30) der gerichtlichen Nachprüfung. Vgl. Fußnoten 32 und 34.

Die Androhung des Zwangsgeldes ist keine Verwaltungsentscheidung. Gegen sie ist kein Rechtsmittel auf dem Verwaltungsweg möglich. Demzufolge unterliegt nicht die Androhung, sondern die Entscheidung über die Festsetzung von Zwangsgeld der gerichtlichen Nachprüfung. Vgl. R. Nissel/H. Pohl, „Verwaltungsentscheidungen der Organe des Staatsapparates auf dem Gebiet der Wohnraumlentung“, NJ 1989, Heft 7, S. 276 ff. (insbes. S. 278 f.).

3 Wenden sich Bürger zunächst ganz allgemein mit ihren Bauwünschen an den örtlichen Rat, um sich zu informieren, liegen die Auftragsvoraussetzungen gemäß § 4 nicht vor. In diesen Fällen hat sich bewährt, vor der Antragstellung eine Ortsbegehung durchzuführen, um den Bürger bei der Planung zu beraten und Probleme bereits im Vorfeld zu klären. Ebenfalls positiv zu bewerten ist die Praxis in einigen größeren Gemeinden, dem Bürger Merkblätter für die erforderlichen Bauunterlagen und auch Hinweise für die Baudurchführung (z. B. auf die erforderliche Einholung von Genehmigungen, auf zu beachtende zivilrechtliche Bestimmungen [§§ 110 bis 112 ZGB] etc.) zu übergeben.

4 Hierzu gibt es unterschiedliche Auffassungen. Vgl. G. Duckwitz, „Bauzustimmung für Betriebe“, organisation 1989, Heft 2, S. 43; I. Dornberger/H. Tarnick, „Zum Geltungsbereich der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke“, organisation 1989, Heft 4, S. 36.

5 Für den Abriß von einsturzgefährdeten Gebäuden und Ruinen ist gemäß § 8 Abs. 2 der AO (Nr. 1) über den Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen — AbrißAO — vom 8. November 1984 (GBl. I Nr. 36 S. 438) i. d. F. der AO Nr. 2 vom 7. März 1986 (GBl. I Nr. 16 S. 261) lediglich die Genehmigung der Staatlichen Bauaufsicht erforderlich.

6 In Stadt- und Gemeindeordnungen wird gelegentlich festgelegt, daß auch für die Errichtung und Veränderung von Bauwerken mit einer bebauten Grundfläche von weniger als 5 m² eine Zustimmung erforderlich ist. Eine solche Festlegung ist unzulässig.

7 Das betrifft z. B. den Erlaubnischein für Erdarbeiten, die Genehmigung der Kreishygieneinspektion zur Errichtung von Kläranlagen, die Genehmigung zu einer Nutzungsartenänderung gemäß § 8 der BodennutzungsVO vom 26. Februar 1981 (GBl. I Nr. 10 S. 105), die Genehmigung des Bezirksschornsteinfegermeisters für Heizungsanlagen und die Genehmigung des zuständigen örtlichen Rates zur Beseitigung von Bäumen gemäß § 5 der BaumschutzVO vom 28. Mai 1981 (GBl. I Nr. 27 S. 273). Für die Einholung dieser Unterlagen ist der Bauauftraggeber verantwortlich (§ 3 Abs. 4).

8 Die Zustimmung des Nachbarn zu einer Bebauung im Grenzgebiet ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Zustimmung des Rates. Der Rat kann auf der Grundlage der in der Stellungnahme vorgebrachten Einwände die Zustimmung versagen, wenn damit eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn verbunden wäre. Er kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden, um unzumutbare Beeinträchtigungen auszuschließen oder auf ein vertretbares Maß zu vermindern. Stellt die Baumaßnahme keine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn dar und ist eine Grenzbebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich, kann die Zustimmung auch ohne weitere Festlegungen erteilt werden. Können die Einwände des Nachbarn nicht berücksichtigt werden, hat der Rat ihm die Gründe mitzuteilen. Zivilrechtliche Ansprüche des Nachbarn gegen den Bauauftraggeber werden dadurch nicht berührt (§ 5 Abs. 3 und 6).

Zum Verhältnis zwischen nachbarrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften vgl. auch G. Janke, „Rechtsprechung bei Nachbarrechtsstreitigkeiten“, NJ 1983, Heft 2, S. 55 ff.

9 Beispielsweise § 3 Abs. 7: grundsätzliches Verbot der Errichtung von Garagen auf Grundstücken, die der kleingärtnerischen Nutzung oder der Erholung dienen; § 14 Abs. 4 Landeskulturgesetz vom 14. Mai 1970 (GBl. I Nr. 12 S. 67) i. d. F. des Wassergesetzes vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467), § 6 Abs. 3 der 2. DVO zum Landeskulturgesetz - Erschließung, Pflege und Entwicklung der Landschaft für die Erholung - vom 14. Mai 1970 (GBl. II Nr. 46 S. 336) und § 74 der AO Nr. 2 über verfahrensrechtliche und bautechnische Bestimmungen im Bauwesen - Deutsche Bauordnung (DBO) - vom 2. Oktober 1958 (GBl.-Sdr. Nr. 287): grundsätzliches Verbot der Uferbebauung.