

völkerungsbauwerke bzw. auf einem entsprechenden Vor-  
druck auszufertigen.

Die Zustimmung des Rates ist, außer bei Eigenheimen, gebührenpflichtig (§ 8 Abs. 1). Die Gebühr beträgt 0,75 Prozent der geschätzten Bausumme<sup>26</sup>, mindestens jedoch 10 M. Wurde für ein widerrechtlich errichtetes Bauwerk bzw. Bauwerksteil nachträglich die Zustimmung erteilt, ist in jedem Fall die IOfache Gebühr zu erheben.<sup>27</sup>

2. Die Erteilung der Zustimmung wird mit Auflagen verbunden.

Die Zustimmung kann gemäß § 5 Abs. 2 und 5 mit Auflagen verbunden werden. Auch diese Entscheidungen unterliegen der gerichtlichen Nachprüfung. In der VO über Bevölkerungsbauwerke werden keine weitergehenden inhaltlichen Anforderungen an diese Auflagen geregelt. Dennoch sind bei der Erteilung von Auflagen durch den örtlichen Rat einige allgemeine Prinzipien zu beachten:

a) Auflagen sind grundsätzlich gleichzeitig mit der Zustimmung zu erteilen, d. h. sie sind weder während des Bauablaufs noch nach Fertigstellung des Bauwerks anzuwenden.<sup>28</sup>

b) Die Auflagen müssen inhaltlich in einem direkten Zusammenhang zur Baumaßnahme stehen.

c) Die Auflagen müssen eindeutig formuliert werden, d. h., der Bauauftraggeber muß aus der Auflage eindeutig erkennen, welche konkreten Pflichten sich daraus für ihn ergeben. Pauschale Festlegungen wie „die geltenden Rechtsvorschriften sind einzuhalten“ entsprechen nicht den Anforderungen.

d) Die Festlegungen in der Auflage dürfen (mit Ausnahme über die befristete Zustimmung gemäß § 5 Abs. 5) zeitlich nicht über die Fertigstellung des Bauwerks hinauswirken.

e) Auflagen dürfen nur Pflichten enthalten, die verwaltungsrechtlichen Charakter tragen. Rechte und Pflichten, die der vertraglichen Vereinbarung unterliegen, dürfen durch die Verwaltungsorgane nur dann mittels Auflagen verbindlich festgelegt werden, wenn dies in Rechtsvorschriften vorgesehen ist.<sup>29,30</sup>

Auflagen gemäß § 5 Abs. 2 können insbesondere folgenden Inhalt haben:

— Verpflichtungen zur Anzeige der Erfüllung bestimmter Auflagen sowie der Fertigstellung des Bauwerks. Diese Auflagen sind ausdrücklich vorgesehen. Empfehlenswert ist darüber hinaus die Verpflichtung zur Anzeige der Fertigstellung bestimmter Bauabschnitte (Fundament, Rohbau).

— Festlegungen, die notwendig sind, um unzumutbare Beeinträchtigungen des Nachbarn auszuschließen bzw. auf ein zumutbares Maß zu reduzieren, wenn das Bauwerk in einem Abstand von weniger als 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks errichtet werden soll (z. B. Verbot des Einbaus von Fenstern an der dem Nachbargrundstück zugewandten Gebäudeseite).

— Anforderungen, die sich aus den Grundsätzen der Denkmalpflege ergeben, wenn es sich um Bauarbeiten an einem denkmalgeschützten Gebäude handelt, oder wenn durch das Bauwerk anderweitig auf ein Denkmal eingewirkt wird.

— Einschränkungen bei der Bauausführung, die sich aus der Festlegung von Sperr- und Schutzgebieten ergeben, wenn nicht bereits ein generelles Verbot einer Bebauung festgelegt wurde.

— Forderungen, die sich aus den Rechtsvorschriften bzw. aus Beschlüssen der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte insbesondere zur Durchsetzung landeskultureller Erfordernisse und der Belange des Umweltschutzes ergeben.

— Maßnahmen zur städtebaulich-architektonischen Einordnung des Bauwerks.

— Forderungen zur Baustelleneinrichtung, insbesondere zur Lagerung von Baumaterial und zur Sicherung der Baustelle.

— Festlegungen zur Verwendung bzw. Nichtverwendung bestimmter Baumaterialien sowie Festlegungen zur rationellen Baudurchführung (z. B. zur Verwendung von Abrißmaterialien).

Soweit notwendig, können auch begründete Forderungen anderer Einrichtungen, Betriebe, Organe, die in das Zustimmungsverfahren einbezogen werden (z. B. Fachorgane des Rates, Bauaktiv, Kreishygieneinspektion), Gegenstand der Erteilung von Auflagen werden.

3. Der Antrag wird abgelehnt.

Vor einer ablehnenden Entscheidung über den Bauantrag ist zu prüfen, ob die Versagungsgründe eine Bebauung generell ausschließen oder ob die Bebauung lediglich in der vom Bürger vorgesehenen Form oder am beabsichtigten Standort nicht möglich ist. Ist letzteres der Fall, sollte der örtliche Rat den Bürger dahingehend beraten, den Bauantrag so abzuändern, daß die individuellen Interessen des Bürgers mit den gesellschaftlichen Interessen in Übereinstimmung gebracht werden.

Die möglichen Gründe für eine Ablehnung ergeben sich aus den Kriterien der Rechtsvorschriften. In einem bestimmten Umfang besteht dabei ein Ermessensspielraum für die örtlichen Organe. Das betrifft insbesondere die architektonische Gestaltung, da es hierfür keine exakten Kriterien gibt, die Einschätzung, ob im konkreten Fall eine Beeinträchtigung eines Denkmals vorliegt, ob eine Schutzgebietserklärung eine Bebauung generell ausschließt oder ob bestimmte Bauwerke errichtet werden können.

Die Entscheidung über den Antrag hat gemäß § 6 Abs. 1 schriftlich zu ergehen und ist dem Bauauftraggeber auszuhandigen oder zuzusenden. Wurde der Antrag abgelehnt, ist die Entscheidung zu begründen und hat eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

#### Fristen für die Antragsbearbeitung

Die Anträge müssen unter Einhaltung folgender Fristen bearbeitet werden:

- beim Neubau von Eigenheimen oder der Umgestaltung bisher anderweitig genutzter Gebäude zu Eigenheimen innerhalb von sechs Monaten nach Antragstellung (§ 4 Abs. 2 EigenhSimVO);
- beim Abriß von Bauwerken, die einer gesonderten Abrißgenehmigung bedürfen (§4 Abs. 2 Satz 2), innerhalb von drei Monaten;
- bei anderen Maßnahmen der Modernisierung und bei der Instandsetzung von Eigenheimen sowie bei allen anderen Bauwerken innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen (§ 4 Abs. 2 EigenheimVO; § 6 Abs. 1).

#### Der Widerruf der Bauzustimmung

Der Widerruf der Zustimmung kann gemäß § 9 nur dann erfolgen, wenn die Zustimmung auf Grund falscher Angaben in den Unterlagen erlangt worden ist (z. B. hinsichtlich der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse am Boden oder der bereits im Besitz befindlichen Erholungsbauten oder Garagen). Dabei spielt keine Rolle, ob mit der Errichtung oder Veränderung des Bauwerks bereits begonnen wurde. Der Widerruf der Zustimmung ist jedoch nicht schon allein deshalb gerechtfertigt, weil der Bauauftraggeber von der geplanten Nutzung des Bauwerks abweicht<sup>30</sup>.

Der Widerruf der Bauzustimmung erfolgt rückwirkend.

Die Entscheidung über den Widerruf trifft das gemäß § 10 durch Beschluß des Rates festgelegte hauptamtliche Ratsmitglied. Wurde mit der Errichtung oder Veränderung des Bau-

<sup>26</sup> Richtwerte zur Schätzung der Bausumme enthält das Handbuch für ehrenamtliche Beauftragte der Staatlichen Bauaufsicht zur Beratung der Bürger bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken, Ministerium für Bauwesen, Staatliche Bauaufsicht, Berlin 1987.

<sup>27</sup> Vgl. G. Duckwitz E. Thomann, „Nachträgliche Zustimmung und erhöhte Gebühren“, organisation 1986, Heft 1, S. 43 f.; L. Boden, „Nachträgliche Bauzustimmung und erhöhte Gebühr“, NJ 1988, Heft 12, S. 500; W. Surkau, „Erhebung von Mehrfachgebühren im Verwaltungsrecht“, NJ 1989, Heft 1, S. 29.

<sup>28</sup> Auflagen, die sich zur Gewährleistung der Bausicherheit bzw. zur Einhaltung bautechnischer Parameter während der Bauausführung erforderlich machen, sind in der Regel durch die Staatliche Bauaufsicht zu erteilen (§ 15 Abs. 2 der VO über die Staatliche Bauaufsicht).

<sup>29</sup> Eine solche Festlegung wäre z. B. die Anordnung der Benutzung des Nachbargrundstücks für Baumaßnahmen in dem dazu erforderlichen Umfang durch die Staatliche Bauaufsicht gemäß § 352 Abs. 3 DBO.

<sup>30</sup> Gemäß § 5 Abs. 1 der VO über die Staatliche Bauaufsicht ist auch bei Abweichungen von der im Projekt vorgesehenen Nutzung eine Baugenehmigung der Staatlichen Bauaufsicht erforderlich. Wird ein Bauwerk abweichend von den Angaben im Projekt genutzt, ohne daß eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt, ist die Anwendung von Maßnahmen gemäß § 28 der VO über die Staatliche Bauaufsicht möglich.