

# Neue Rechtsvorschriften

## Änderung und Ergänzung der VO über Bevölkerungsbauwerke

HANSJOACHIM BERG,

Stellvertreter des Leiters der Staatlichen Bauaufsicht  
im Ministerium für Bauwesen

HANS-JÜRGEN DÖRING,

stellv. Abteilungsleiter in der Staatlichen Bauaufsicht  
im Ministerium für Bauwesen

Dr. HANS TARNICK,

wiss. Mitarbeiter in der Rechtsabteilung  
des Sekretariats des Ministerrates der DDR

Am 1. Oktober 1989 trat die 2. VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung — 2. VO über Bevölkerungsbauwerke — vom 13. Juli 1989 (GBl. I Nr. 15 S. 191) in Kraft. Sie ergänzt und ändert die (1.) VO über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 (GBl. I Nr. 36 S. 433) i. d. F. der 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).<sup>1</sup> Dabei wurden die mehr als vierjährige Praxis der örtlichen Räte bei der Leitung der Bauprozesse in ihren Territorien und die Erfordernisse berücksichtigt, die sich aus der gerichtlichen Nachprüfbarkeit bestimmter Verwaltungsentscheidungen nach dieser Rechtsvorschrift zur Erhöhung der Rechtssicherheit für die Bürger ergeben.

### Größenbegrenzung und Unterkellerung von Erholungsbauten

In der Vergangenheit haben die Bezirkstage auf der Grundlage des § 3 Abs. 5 der VO vom 8. November 1984 für ihr Territorium Größenbegrenzungen für Erholungsbauten festgelegt und Regelungen über Unterkellerungen und Nebengebäude erlassen, die sehr unterschiedlich waren und zu Eingaben der Bürger geführt haben. Mit der Neufassung des § 3 Abs. 6 wurde einheitlich für Erholungsbauten eine bebaute Fläche<sup>1</sup> <sup>2</sup> von 40 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Regelung trägt dem Bedürfnis der Bürger auf Erholung in verstärktem Maße Rechnung.

In begründeten Ausnahmefällen kann der Rat auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung des Vorsitzenden des Rates des Kreises Anträgen — insbesondere kinderreicher Familien — zur Errichtung größerer Erholungsbauten zustimmen. Das gilt nur für Typenbauten, die serienmäßig aus Fertigteilen hergestellt werden. Die Ausnahmegenehmigung ersetzt jedoch nicht die Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerks, da sie nur gegenüber dem zuständigen Rat wirkt und ihn berechtigt, eine Baulaufbewilligung zu erteilen.

Für bereits vorhandene kleinere Erholungsbauten kann eine Erweiterung bis auf eine bebaute Fläche von 40 m<sup>2</sup> gestattet werden (§ 3 Abs. 6 Buchst. b).

Neu geregelt wurde, daß in Abhängigkeit von der örtlichen Lage Unterkellerungen bzw. Teilunterkellerungen zugelassen werden können. Damit wird der Wunsch der Bevölkerung nach Räumlichkeiten, insbesondere zur Unterbringung von Gartengeräten, Werkzeugen, Gartenmöbeln sowie zur Lagerung von Obst und Gemüse berücksichtigt. Die 2. VO über Bevölkerungsbauwerke orientiert dabei zunächst auf die Unterkellerung. Nur wenn bei Neubauten eine Unterkellerung nicht mit dem üblichen Aufwand zu erreichen ist (z. B. bei hohem Grundwasserstand oder felsigem Baugrund) oder wenn bei bestehenden Erholungsbauten kein Keller vorhanden ist, kann der Rat gestatten, ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 10 m<sup>2</sup> zu errichten. Um einer Verunstaltung der Landschaft durch eine übermäßige Bebauung von Erholungsgrundstücken entgegenzuwirken, ist nur ein Nebengebäude zu genehmigen. Die Errichtung von Kellern bzw. Nebengebäuden ist entsprechend ihrer Funktion nur mit minimalem Bauaufwand (einfache Bauweise, geringer Materialverbrauch) ohne Dämmaterial auszuführen.

Soweit Regelungen über Erholungsbauten im Territorium andere Bestimmungen enthalten, sind diese der 2. VO über Bevölkerungsbauwerke anzupassen, ohne jedoch deren Bestimmungen zu übernehmen.

Verzichtet wurde mit der 2. VO über Bevölkerungsbauwerke auf die Bestimmung des bisherigen § 3 Abs. 6, wonach Erholungsbauten grundsätzlich in Leichtbauweise, vor allem aus Fertigteilen, zu errichten sind. Damit kann nunmehr die Verwendung anderer Baumaterialien gestattet werden. Nicht davon berührt wird das Recht der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte, für bestimmte Erholungsgebiete, Wochenendsiedlungen usw. aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen bestimmte Bauweisen und die Verwendung bestimmter Baumaterialien vorzuschreiben. Dieses Recht ergibt sich z. B. aus dem Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen vom 4. Juli 1985 (GBl. I Nr. 18 S. 213) und dem Landeskulturgesetz vom 14. Mai 1970 (GBl. I Nr. 12 S. 67) sowie aus weiteren Rechtsvorschriften.

### Erholungsbauten in Anlagen des VKSK

Wie bisher sind bei der Errichtung und Veränderung von Erholungsbauten in Anlagen des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) dessen Beschlüsse anzuwenden (§ 3 Abs. 6 letzter Satz). Neu aufgenommen wurde die Pflicht, für das Errichten oder die Erweiterung eines Erholungsbauwerkes in bestehenden Anlagen des VKSK eine schriftliche Befürwortung des Antrags auf Bauzustimmung durch den Vorstand der Sparte einzuholen (§ 4 Abs. 1 Ziff. 9). Damit soll gewährleistet werden, daß jede Baumaßnahme im Vorstand der Sparte rechtzeitig bekannt ist, um eine einheitliche Entwicklung in der Kleingartenanlage durchzusetzen.

Im Interesse des Umweltschutzes und zur Vermeidung von Belästigungen der Bürger wurde in § 3 Abs. 7 für geschlossene Naherholungsgebiete, Kleingartenanlagen und Wochenendsiedlungen das grundsätzliche Verbot der Errichtung von Garagen beibehalten. Der Vorsitzende des Rates des Kreises entscheidet über Ausnahmen. Künftig kann der zuständige Rat nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten die Errichtung von Garagen auf einzeln liegenden Erholungsgrundstücken, z. B. in Wohnsiedlungen, genehmigen, jedoch nur im Rahmen der Unterkellerung bzw. der Errichtung der höchstens 10 m<sup>2</sup> großen Nebengebäude, wenn Keller nicht vorhanden sind bzw. die Unterkellerung nicht vertretbar ist.

### Erhöhung der Rechtssicherheit

In einzelnen Fällen haben Bürger in der Vergangenheit allein auf der Grundlage mündlicher Zusagen von Mitarbeitern der Räte begonnen, Bauwerke zu errichten bzw. zu verändern. Auch die früher manchmal geforderte „Aufstellgenehmigung“ des Rates zur Bestellung von Fertigteilbaulose beim Baustoffhandel führte zu Unsicherheiten in der Frage, ab wann mit der Errichtung oder Veränderung eines Bauwerks begonnen werden darf. Deshalb wird in § 3 Abs. 1 ausdrücklich bestimmt, daß dazu erst die schriftliche Zustimmung des zuständigen Rates vorliegen muß. Diese eindeutige Formulierung dient der Erhöhung der Rechtssicherheit.

Aus dem gleichen Grund wurde in § 3 Abs. 5 klargestellt, daß die Errichtung, Veränderung und Nutzung des Bauwerks nur nach den mit der Zustimmung des Rates genehmigten Bauunterlagen zulässig ist. Für die Errichtung und Veränderung von Bauwerken ergab sich das bereits sinngemäß aus den Bestimmungen der (1.) VO über Bevölkerungsbauwerke. Die eindeutige Formulierung macht deutlich, daß die VO nicht

1 Vgl. I. Gill H. Tarnick. „Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung“, NJ 1985, Heft 5, S. 237 ff.; H. PohlTD. Voigt. „Verwaltungsentscheidungen im Zusammenhang mit der Errichtung und Vervollkommnung von Bauwerken durch die Bevölkerung“, NJ 1989, Heft 3, S. 316 ff.

Alle folgenden Paragraphenangaben ohne nähere Bezeichnung beziehen sich auf die (1.) VO über Bevölkerungsbauwerke i. d. F. der 2. VO.

2 Die bebaute Fläche eines Gebäudes ergibt sich nach dem Standard TGL 7798 — Flächenberechnung; Gebäude und bauliche Anlagen — aus den äußeren Abmessungen in Geländehöhe, d. h. ohne Dachüberstände, Vordächer und auskragende Gebäudeteile. In die Berechnung einzubeziehen sind aber die Grundflächen von

- Balkonen, deren Unterstützung aus dem Gelände hochgeführt ist,
- Eingängen und Durchfahrten von Gebäuden,
- vorgezogenen Kellergeschossen, wenn deren Oberfläche über die Geländeoberfläche hinausragt,
- Gebäuden, die ganz oder teilweise auf baulichen Anlagen stehen.

In die Berechnung nicht einzubeziehen sind die Grundflächen von

- Kellerlichtschächten, Freitreppen, Terrassen, Freisitzen, Rampen und Kellereinfahrten.