



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	M 2021 1541
Datum:	25.03.2021
Federführung:	60 Bauverwaltung
Aktenzeichen:	60-WE

Mitteilung

öffentlich

**Betreff: Einschreiten der Stadt Burgdorf als untere Bauaufsichtsbehörde bei
baurechtswidrigen Zuständen**

Für Gremien:

	Datum
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	13.04.2021

Nachfolgende Mitteilung gebe ich Ihnen zur Kenntnis.

(Pollehn)

Die Stadt Burgdorf nimmt die sachliche Zuständigkeit als untere Bauaufsichtsbehörde wahr.

Daher ist sie nicht nur für die Prüfung von Bauanträgen und Bauvoranfragen, sondern auch für das Einschreiten bei baurechtswidrigen Zuständen verantwortlich.

Rechtsgrundlage für dieses Einschreiten ist § 79 der Niedersächsischen Bauordnung. Je nach Sachlage erlaubt dieser die zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes erforderlichen Maßnahmen. Dies können insbesondere die Anordnung der Einstellung rechtswidriger Arbeiten (teilweise oder vollständige Stilllegung) oder die Ausführung erforderlicher Arbeiten (zum Beispiel Sicherungsmaßnahmen, Anpflanzen von Hecken, Schaffung von erforderlichen Einstellplätzen, Instandsetzungen etc.) sein. Darüber hinaus kann die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen angeordnet oder deren Nutzung untersagt werden.

Sollte es zur Durchsetzung einer der genannten Maßnahmen erforderlich sein, können zudem bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen versiegelt oder Bauprodukte, Geräte und Maschinen sichergestellt werden.

Ein baurechtswidriger Zustand liegt dann vor, wenn eine Baumaßnahme oder ein Teil von ihr den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung, des Baugesetzbuches (planungsrechtliche Unzulässigkeit) sowie anderer, sonstiger Regelungen des öffentlichen Rechts (zum Beispiel Erhaltungssatzung oder örtliche Gestaltungsvorschriften, Naturschutzrecht etc.), welche Anforderungen an bauliche Anlagen oder Bauprodukte stellt, widerspricht.

Die Feststellung von baurechtswidrigen Zuständen, d.h. Verstößen erfolgt hauptsächlich durch zufällige Kontrollen, durch Beschwerden von Nachbarn oder auf Grund von Hinweisen anderer Behörden (Naturschutz, Brandschutz, Polizei) oder anderer Abteilungen der Stadtverwaltung (Ordnung, Tiefbau).

Zudem werden Bauvorhaben, die entweder durch Baugenehmigung zugelassen oder im Wege des Mitteilungsverfahrens nach § 62 NBauO nur angezeigt werden müssen (Wohngebäude in Bebauungsplangebiet mit der Festsetzung WA oder WR), durch den Baukontrolleur auf Wiedervorlage (3 Monate) gelegt und in Abständen hinsichtlich ihres Baufortschritts oder ihrer Fertigstellung kontrolliert. Auch im Rahmen dieser Kontrollen werden Verstöße festgestellt.

Der festgestellte Verstoß wird dann in formeller und materieller Hinsicht geprüft.

Im Falle eines nur formellen Verstoßes, d.h. wenn keine entsprechende Genehmigung vorliegt, aber offensichtlich ist, dass das Vorhaben den Maßgaben des öffentlichen Baurechtes entspricht, wird im Regelfall auf eine Stilllegung oder Nutzungsuntersagung verzichtet. Stattdessen wird die Vorlage prüffähiger Unterlagen gefordert und im Nachgang eine Genehmigung erteilt (Beispiel: Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in einen Friseursalon).

Liegt neben der formellen auch eine materielle Rechtswidrigkeit vor und befindet sich die Maßnahme noch im Bau, wird bereits vor Ort eine (zunächst mündliche) Stilllegung ausgesprochen. Hier handelt es sich um Vorhaben, bei denen eine nachträgliche Legalisierung entweder von vornherein nicht gegeben oder eingehend zu prüfen ist. Für diese Maßnahmen wurden entweder keine vorherigen Genehmigungen beantragt oder es wurde erheblich von der erteilten Genehmigung oder der der Bauaufsicht vorgelegten Bauanzeige abgewichen (Beispiel: Errichtung eines Gebäudes unter Nichteinhaltung der erforderlichen Grenzabstände; Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit durch die nicht genehmigte Erhöhung des Dachgeschosses im Rahmen eines Wohnhausanbaus; Errichtung eines Reitplatzes oder von Stallungen im Außenbereich für eine Hobbynutzung; Errichtung von Vorhaben im Außenbereich, die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen).

Zu beachten ist, dass allein das Abweichen von einer Genehmigung oder einer Bauanzeige schon zu einer formellen Rechtswidrigkeit führt, da dieses nicht Inhalt der Genehmigung ist.

Sofern bauliche Anlagen ohne erforderliche Genehmigung oder Anzeige und zudem offensichtlich materiell rechtswidrig errichtet werden, ist eine Stilllegung zwingend erforderlich. Dies ist auch deshalb der Fall, weil jede Fortsetzung der Maßnahme im Falle eines zu fordernden Rückbaus den für den Bauherrn entstehenden Schaden vergrößert. Zudem widerspricht eine solche Maßnahme deutlich der geltenden Rechtsordnung, so dass es schon deshalb Aufgabe der Bauaufsicht ist, eine solche Maßnahme zu unterbinden.

Die Beseitigung eines Teiles oder einer gesamten baulichen Anlage wird dann angeordnet, wenn dieser bzw. diese bereits errichtet und eine nachträgliche Legalisierung nicht möglich ist. Beispiele sind: Beseitigung des Teils einer Garage mit Lage in der Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz; Beseitigung eines Wohnhausanbaus im Außenbereich). Nicht entscheidungserheblich ist hierbei, wie lange die Maßnahme bereits besteht, da die Verantwortung auf Rechtsnachfolger (Erwerber, Erben...) übergeht. Eine Ausnahme kann dann gegeben sein, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung eine andere Rechtslage in formeller/materieller Hinsicht bestand.

Voraussetzung für die Anordnung aller Maßnahmen ist, dass die Bauaufsicht zunächst die Schwere des Rechtsverstoßes feststellt und die beabsichtigte Maßnahme nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auf ihre Erforderlichkeit, Geeignetheit und Angemessenheit prüft. Das bedeutet, dass eine Anordnung die/den Verantwortliche/n nicht mehr belasten darf als es für die Herstellung rechtmäßiger Zustände erforderlich ist. So darf die Beseitigung der Überbauung einer Garage in die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht verfügt werden, wenn die Überbauung zu gering und die Garage bereits erstellt ist.

Das förmliche Verfahren beginnt im Regelfall, indem die/der jeweilige Verantwortliche nach der Bewertung des Verstoßes zu dem beabsichtigten Einschreiten angehört wird. (Dies wird bei Stilllegungen vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt). Eine Anhörung räumt die Möglichkeit ein, sich entweder innerhalb einer bestimmten Frist zu dem Verstoß zu äußern oder bereits auf freiwilliger Basis Abhilfe zu schaffen. Erfolgt weder eine geeignete Rückäußerung noch eine Abhilfe, wird eine entsprechende Verfügung erlassen. Mit dieser wird dem Verantwortlichen die Schaffung bzw. Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände aufgegeben. Gleichzeitig mit dieser Verfügung wird ein Zwangsmittel (Zwangsgeld, Ersatzvornahme) angedroht. Im Fall von Stilllegungen wird die Versiegelung angedroht. Die Zwangsmittel kommen zur Anwendung, wenn die angeordnete Maßnahme nicht innerhalb der mit der Verfügung gesetzten Frist durchgeführt bzw. die Baumaßnahme rechtswidrig fortgeführt wird. In besonderen Fällen (Stilllegungen, Sicherungsmaßnahmen, ggf. Nutzungsuntersagungen) wird zudem die sofortige Vollziehung der Verfügung angeordnet. Dies hat zur Folge, dass die Verfügung ungeachtet eines möglicherweise beschrittenen Rechtsweges fristgemäß umzusetzen ist. Stilllegungen werden grundsätzlich ohne Fristsetzung, mit sofortiger Wirkung und unter Anordnung der sofortigen Vollziehung angeordnet, da, wie bereits oben erläutert, die Fortsetzung einer materiell rechtswidrigen Baumaßnahme oder ihre Nutzung keine rechtliche Grundlage findet.

Abschließend ist festzustellen, dass die Zahl der baurechtlichen Verstöße gerade in den letzten 2 bis 3 Jahren sehr deutlich angestiegen ist. Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen Baugenehmigungen erteilt oder Wohnbauvorhaben angezeigt wurden. In diesen Fällen wird von den Bauherren zwar anfangs die erforderliche formelle Legalität angestrebt, in der Bauausführung wird jedoch mit Vorsatz hiervon abgewichen, um eine vergrößerte Wohnfläche errichten zu können oder das Vorhaben dann seinen eigenen Vorstellungen gestalterisch umzusetzen zu können (Beispiele: Umnutzung von Büroräumen zu Wohnungen in Gewerbegebieten, Umnutzung und Vergrößerung

eines als Grenzgarage genehmigten Nebengebäudes in einen Aufenthaltsraum; Eindeckung eines Daches in einer den örtlichen Bauvorschriften widersprechenden Farbe; Anlegung von Terrassen über die zulässige Grundflächenzahl hinaus; Errichtung von Einfriedungen entgegen der örtlichen Bauvorschrift, Erhöhung oder Einbau von Dachgauben über das zulässige Maß der Geschossflächenzahl hinaus).