

„Thema Wohnungsrückbau“

- Die Besonderheiten des Genehmigungsverfahrens der Bauvertragsgestaltung

In Erinnerung soll gerufen werden, dass sich tendenziell aufgrund der Leerstandsproblematik das wohnungswirtschaftliche Problem in ein städtebauliches Problem umschlägt.

Umschrieben könnte das werden mit einem Prozess der baulichen und sozialen Verelendung. Dieser Prozess ist aufzuhalten durch

- Aufwertungsmaßnahmen und
- Rückbau.

Das Eine sind tatsächliche Vorstellungen und Maßnahmen, das Andere sind gesetzliche Bestimmungen. Letzteres haben wir

bundesweit: Baugesetzbuch

landesweit: Sächsische Bauordnung

Im Großen und Ganzen genügen beide Gesetzeswerke den Anforderungen zur Zeit, wohl der zukünftigen nicht. Eine Lücke hat z.B. die Rechtsprechung zu füllen:

- Urteil AG Halle-Saalkreis vom 28.05.2002
- Urteil AG Jena vom 14.03.2003

Daher ist auf einen Sonderkündigungstatbestand abzustellen. Aber auch Entschädigungsfragen stellen sich aktuell.

Das Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen hat eine Arbeitsgruppe zur Weiterentwicklung des besonderen Städtebaurechts unter Berücksichtigung des Stadtumbaus berufen, die am 24.10.2002 die Arbeit aufnahm. Erste Ergebnisse werden im II. Quartal 2003 erwartet.

Am 21.05.2002 begann unter Beteiligung von 6 Brandenburger Städten in Zusammenarbeit mit der TU Berlin eine Planspielveranstaltungsreihe zur Anwendung des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts. Am 01.02.2003 erschien dazu die Broschüre Rechts- und Verfahrensinstrumente bei Stadtumbau.

Das Land Sachsen plant eine Bundesratsinitiative zur Änderung des BauGB.

Alles sind Initiativen, um den geänderten objektiven Bedingungen durch aktuelle Gesetzesgebung Rechnung zu tragen.

Bauordnungsrechtliche Verfahren

Genehmigungsverfahren § 62 SächsBO	vereinfachtes Genehmigungsverfahren § 62a SächsBO	Anzeigeverfahren § 63 SächsBO
---	---	--------------------------------------

Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung

1. Formell

1.1. Genehmigungspflicht (§ 62 SächsBO)

- Bauliche Anlage oder andere Anlage oder Einrichtung (§ 2 Abs. 1 SächsBO)
- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Abbruch (§ 62 SächsBO)
- Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§§ 63, 63a SächsBO)
- Sonderverfahren (§§ 74, 75 SächsBO)
- Entfallen des Baugenehmigungsverfahrens, weil durch anderes Verfahren ersetzt oder umfasst (Konzentrationswirkung) z.B.: §§ 13, 19 BImSchG, § 75 VwVfG

1.2. Zuständigkeit

- i.d.R. untere Bauaufsichtsbehörde: Landkreis, Kreisfreie Stadt, Große Kreisstadt (§§ 61, 59 SächsBO, § 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG i.V.m. § 1 Sächs.VwVfG)

1.3. Genehmigungsverfahren

(§§ 64, 67, 68, 69, 62a SächsBO)

2. Materiell (§ 70 Abs. 1 Satz 1 SächsBO)

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind.

2.1. Spezielle Hinderungsgründe

- Veränderungssperre (§ 14 BauGB)
- Aussetzung/vorläufige Untersagung (§ 15 BauGB)

2.2. Bindung an vorausgegangene Entscheidungen

- Vorbescheid (§ 66 SächsBO)
- Zusicherung (§ 38 VwVfG i.V.m. § 1 SächsVwVfG)

2.3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (§§ 29 ff. BauGB)

- Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB (§ 29 BauGB)
 - § 29 Abs. 1 1. Alt. BauGB: planungsrechtlich relevante bauliche Anlage
 - § 29 Abs. 1 2. Alt. BauGB: Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen...
- Einordnen in den jeweiligen planungsrechtlichen Bereich
 - § 30 BauGB: Bebauungsplan
 - § 30 Abs. 1 BauGB: qualifizierter Bebauungsplan
 - § 30 Abs. 2 BauGB: vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - § 30 Abs. 3 BauGB: einfacher Bebauungsplan
 - § 34 BauGB: Innenbereich
 - § 35 BauGB: Außenbereich
 - § 33 BauGB
- Prüfen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des jeweiligen planungsrechtlichen Bereichs, ggf. Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) oder Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)

- gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB), ggf. Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens (§ 70a SächsBO, § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

2.4. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (§§ 3 – 53 SächsBO)

- insbes. §§ 3 – 7, 12, 13, 29, 47, 49 SächsBO
- ggf. Ausnahme (§ 68 Abs. 1 und 2 SächsBO) oder Befreiungen (§ 68 Abs. 3 SächsBO)

2.5. Zulässigkeit nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften

insbes.

- Straßenrecht (§ 9 FStrG, §§ 24, 25 SächsStrG)
- Immissionsschutzrecht (§§ 22 ff BImSchG)
- Naturschutzrecht (§§ 9 ff. SächsNatSchG)
- Denkmalsschutzrecht (§§ 12 ff. SächsDSchG)