

Nachruf

Aus den Reihen unseres ehemaligen Personals verstarb im Juli 2019

Herr Heinz Oeckel.

Unsere herzliche Anteilnahme gilt der Familie.

Thomas Müller
Landrat des Landkreises Hildburghausen
Hildburghausen, im Juli 2019

Andrea Engelbert
Vorsitzende des Personalrates

Die Untere Bauaufsichtsbehörde informiert:

Viele Bewohner des Landkreises besitzen Gartengrundstücke, die „etwas abseits“ von den Wohngrundstücken liegen. Auf diesen Grundstücken befinden sich oftmals (kleinere) Gebäude, die vor der Wiedervereinigung errichtet worden sind. Da die Gebäude „in die Jahre“ gekommen sind, oder den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, stellen sich dem Eigentümer folgende Fragen:

1. Dürfen Veränderungen und Anbauten vorgenommen werden?
2. Brauche ich hierfür eine Baugenehmigung?
3. Was passiert, wenn ich ohne Genehmigung die Veränderungen vorgenommen habe?

Die Bauaufsicht gibt hier einige Tipps, wie die Eigentümer sich verhalten sollten, um keine bösen Überraschungen zu erleben:

Die „Spielregeln“, nach denen sich ein Bauherr und die Bauaufsichtsbehörde richten müssen, legen der Bundes- und der Landesgesetzgeber fest.

Der Bundesgesetzgeber schreibt die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung und Nutzung von Grundstücken im Rahmen der Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung fest und definiert die Grundsätze der Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinden (Aufstellen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen als Satzungen). Aus diesen Gesetzen, Rechtsverordnungen und Satzungen ergibt sich dann, welches Grundstück konkret wie bebaut und genutzt werden darf.

Der Thüringer Landtag hat in der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in § 59 Abs. 1 festgelegt, dass jedes Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist, es sei denn in der Thüringer Bauordnung wird ausdrücklich auf eine Genehmigung verzichtet.

Die Bauaufsichtsbehörde hat hier kein Ermessen, ob sie die Vorschriften anwendet oder nicht (z.B. von einem notwendigen Bauantrag absieht).

Nach § 60 Abs. 1 Nr. 1 lit. i) ThürBO sind Gartenlauben von der Genehmigungspflicht ausgeschlossen, aber nur, wenn sie sich in einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes befinden.

Das bedeutet, wenn keine solche Kleingartenanlage vorliegt, oder wenn das Gebäude zu groß für eine Kleingartenanlage ist, dann ist es genehmigungspflichtig.

Für die Frage, welche Vorschriften zu beachten sind, gilt im Regelfall der Zeitpunkt der Errichtung des Bauvorhabens.

Ein Bauwerk hat Bestandsschutz, wenn hierfür zu irgendeinem Zeitpunkt eine Genehmigung erteilt worden ist. Genehmigungen, die vor der Wiedervereinigung erteilt worden sind, gelten nach dem Einigungsvertrag weiter. Eine Genehmigung gilt solange weiter, bis sie aufgehoben wird oder erlischt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Baugenehmigung immer zwei Bestandteile hat,

- zum einen erlaubt sie das einmalige Errichten des genehmigten Gebäudes
- zum anderen die dauerhafte Nutzung, wie sie genehmigt ist.

Wenn ein Gebäude Bestandsschutz genießt, dann darf es am genehmigten Standort stehenbleiben und entsprechend der Genehmigung genutzt werden, auch wenn es nach heutigem Recht an dieser Stelle nicht mehr genehmigt werden dürfte.

Der Bestandsschutz entfällt, wenn das Gebäude entweder anders gebaut, oder anders genutzt wurde/wird, als es ursprünglich genehmigt wurde, oder wenn an ihm wesentliche Veränderungen vorgenommen werden.

Wenn der Bestandsschutz entfällt, heißt das nicht automatisch, dass das Gebäude abgerissen werden muss. Das bedeutet nur, dass die ursprüngliche Genehmigung erlischt. Das Vorhaben ist dann nach dem heutigen Recht zu beurteilen.

Bei der Beurteilung nach dem heute geltenden Recht ist zu berücksichtigen, dass – sofern das Baugrundstück im Außenbereich liegt – Gebäude im Regelfall nicht genehmigt werden können.

Die Bürger sollten deshalb darauf achten, wenn sie bestandsgeschützte Gebäude verändern wollen, dass sie sich bei der Bauaufsicht vorab erkundigen, ob dies möglich ist.

Da sich auch immer wieder die Frage des Gleichbehandlungsgrundsatzes stellt, ist auf folgendes hinzuweisen:

Der Gleichbehandlungsgrundsatz verlangt, dass gleiche Sachverhalte gleich behandelt werden.

- Bestandsschutz bedeutet, die „alte“ Genehmigung (und damit das alte Recht) gelten trotz Gesetzesänderungen weiter.
- Bei einem neuen Genehmigungsverfahren ist aber das heute geltende Recht anzuwenden.

Es kann also beispielsweise durchaus der Fall sein, dass das gleichartige Gebäude auf einem Nachbargrundstück in seinem Bestand und seiner Nutzung geschützt ist, während der beabsichtigte Neubau aufgrund der heute geltenden gesetzlichen Regelungen nicht genehmigungsfähig ist. Der Gleichbehandlungsgrundsatz greift in diesen Fällen nicht, da keine gleichen Sachverhalte vorliegen. Eine Berufung auf den Gleichbehandlungsgrundsatz führt in diesen Fällen nicht zum Erfolg, insbesondere nicht dazu, dass seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung erteilt werden darf.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde berät Sie gerne! Sollten Unklarheiten zur Bebaubarkeit eines Grundstückes oder zur Veränderung bestehender Gebäude bestehen, können in einem Gespräch viele Fragen geklärt werden.

Vor Einreichung eines Bauantrags kann Ihnen außerdem auf eine Bauvoranfrage hin zu einzelnen Fragen Ihres Bauvorhabens ein verbindlicher Vorbescheid erteilt werden.

Ihre Untere Bauaufsichtsbehörde