

Merkblatt

Baurechtswidrige Zustände, Ordnungswidrigkeiten und Rechtsbehelfe

Baurechtswidrige Zustände und Maßnahmen

Die Bauaufsichtsbehörde hat über die Einhaltung des öffentlichen Baurechts zu wachen.

Werden baurechtswidrige Zustände bekannt, z.B. im Rahmen der Bauüberwachung oder durch Anzeigen Dritter, so können Maßnahmen zur Herstellung und Sicherung rechtmäßiger Zustände angeordnet werden.

Baurechtswidrige Zustände liegen z. B. vor, wenn bauliche Anlagen ohne die erforderliche Baugenehmigung bzw. abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet werden. Sie liegen aber auch dann vor, wenn genehmigungsfreie Baumaßnahmen das materielle Baurecht (z.B. Grenzabstandsvorschriften, Bauplanungsrecht, Denkmalschutz etc.) nicht einhalten. Aber auch wenn Grundstücke und Bauprodukte dem Baurecht widersprechen (z.B. baufällige Gebäude, gefährdende Lagerflächen, unzulässige Feuerstätten etc.) liegt ein Widerspruch gegen öffentliches Baurecht vor.

In solchen Fällen kann die untere Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen anordnen. Dies sind z. B.

- die Stilllegung von Baustellen
- die Nutzungsuntersagung von baulichen Anlagen
- die Anordnung der Beseitigung von baulichen Anlagen.

Einer bauaufsichtlichen Anordnung geht im Regelfall eine Anhörung des Ordnungspflichtigen voraus. Erfüllt der Ordnungspflichtige die erforderlichen Maßnahmen nicht selbst, dann wird die untere Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen und ggf. mit Zwangsmitteln durchsetzen. Bauaufsichtliche Verfügungen sind kostenpflichtig.

Ordnungswidrigkeiten

Unabhängig vom Einschreiten gegen die oben beschriebenen baurechtswidrigen Zustände, kann die Bauaufsichtsbehörde Verstöße gegen das Baurecht, z.B. die Durchführung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen ohne Genehmigung, als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € ahnden.

Gegen einen Bußgeldbescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung Einspruch erhoben werden. Kann dem Einspruch nicht stattgegeben werden, wird der Vorgang an die Staatsanwaltschaft zur weiteren Bearbeitung gegeben. Über den Einspruch wird dann beim Amtsgericht Dannenberg verhandelt.

Widerspruch und Klage

Gegen Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung, ordnungsbehördliche Verfügung etc.) kann Widerspruch erhoben werden. Kann die Bauaufsichtsbehörde dem Widerspruch nicht abhelfen, so erfolgt ein Widerspruchsbescheid. Der Bauherr, Nachbar oder Ordnungspflichtige hat dann die Möglichkeit, gegen die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde Klage beim Verwaltungsgericht Lüneburg zu erheben.