

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

7. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 10. Juli 1954

Nummer 69

## Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau.

VII C. Bauaufsicht: RdErl. 25. 6. 1954, Reichsgaragenordnung (RGaO); hier: Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen. S. 1061. RdErl. 28. 6. 1954, Verhinderung von Schwarzbauten. S. 1067.

H. Kultusminister.

J. Justizminister.

K. Minister für Angelegenheiten der Landschaftsverbände.

1954 S. 1061

S. a.

1956 S. 505

### G. Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau

#### VII C. Bauaufsicht

#### Reichsgaragenordnung (RGaO); hier: Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen

RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau  
v. 25. 6. 1954 — VII C 2 — 2.060 Nr. 1800/54

1 Nach meinen Feststellungen werden die Vorschriften der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses des Reichsarbeitsministers vom 13. 9. 1944 (RABl. S. I 325), nach denen jeder Bauherr zur Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen verpflichtet ist, fast durchweg von den Bauherren und Architekten nicht oder nicht genügend beachtet. Statt von der gesetzlichen Handhabe im öffentlichen Interesse Gebrauch zu machen, erleichtern vielfach auch die Baugenehmigungsbehörden die Umgehung der Bestimmungen der RGaO, indem sie in unzulässiger Weise Befreiungen erteilen.

Durch unangebrachte Rücksichtnahme auf die Wünsche der Bauherren nach einer möglichst hohen baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke werden häufig letztmalige Gelegenheiten versäumt, die durch ruhende Kraftfahrzeuge belasteten und eingeeengten Straßen für den fließenden Verkehr freizumachen. Dieses Verhalten kann angesichts der ständigen Zunahme des Kraftwagenverkehrs, deren Ende noch keineswegs abzusehen ist, nicht geduldet werden. Die dringend erforderliche Entlastung der Verkehrsflächen, besonders in den Innenstädten kann nicht allein durch Anlage von öffentlichen Parkplätzen erreicht werden. Vielmehr müssen die Bauherren selbst auf Grund der RGaO dazu angehalten werden, auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe die erforderlichen Einstellplätze oder Garagen zu schaffen. Die ihnen hierzu durch die RGaO auferlegte gesetzliche Verpflichtung stellt keine Enteignung, sondern eine zulässige Begrenzung des Eigentums dar (Art. 14 Abs. 1 GG). Jeder Bauherr hat dafür zu sorgen, daß keine Gefahren für die Allgemeinheit dadurch entstehen, daß die Bewohner, Benutzer oder Besucher der von ihm errichteten baulichen Anlagen ihre Fahrzeuge auf der Straße abstellen und den fließenden Verkehr in einer den zulässigen Gemeingebrauch überschreitenden Weise behindern.

1.1 Ich bringe daher den RdErl. des Ministers für Wiederaufbau vom 9. 8. 1950 — II A 270/50 — (MBI. NW. S. 825) in Erinnerung. Jeder Baugenehmigungsbehörde mache ich es erneut zur Pflicht, sich mit der RGaO genau vertraut zu machen und ihre Vorschriften im öffentlichen Interesse entschlossen durchzusetzen.

Jeder Bauantrag und jede Voranfrage sind darauf zu prüfen:

- a) ob Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Belegschaft vorhanden oder zu erwarten sind (vgl. § 2 Abs. 1 RGaO),
- b) ob voraussichtlich ein erheblicher zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr durch die Kraftfahrzeuge der Besucher und Benutzer entstehen wird (vgl. § 2 Abs. 2 RGaO).

Ergibt die Prüfung, daß der Bauherr nach der RGaO gesetzlich zur Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen verpflichtet ist, so ist die Baugenehmigung für ein Bauvorhaben (Bauschein) regelmäßig nicht eher zu erteilen, als bis rechtsverbindlich — gegebenenfalls nach Abschluß des Rechtsmittelverfahrens — festgelegt ist, an welcher Stelle und in welcher Form gleichzeitig mit der Durchführung des Bauvorhabens die erforderlichen Einstellplätze und Garagen geschaffen werden sollen. In den Bauschein ist als Bedingung aufzunehmen, daß die Garagen und Einstellplätze bis zur Gebrauchsabnahme fertiggestellt werden. Die Gebrauchsabnahme ist von der Erfüllung dieser Bedingung abhängig zu machen. Wird von der geplanten Gesamtbebauung des Grundstücks zunächst nur ein Teil ausgeführt, so ist im Bauschein anzuordnen, daß die für die späteren Bauabschnitte im Lageplan als Garagen und Einstellplätze bezeichnete Fläche inzwischen nur so benutzt werden darf, daß ihre künftige Verwendung für die genannten Zwecke nicht erschwert oder verhindert wird (§ 8 RGaO).

2 Bereits bei der Aufstellung der für die Bebauung maßgebenden städtebaulichen Pläne sind nicht nur öffentliche Parkplätze vorzusehen; vielmehr sollte auch von der Möglichkeit, gemäß § 10 RGaO für mehrere Grundstücke eine gemeinsame Einstell- oder Garagenfläche auszuweisen, mehr als bisher Gebrauch gemacht werden. Wegen der Heranziehung der Bauherren zur Zahlung eines angemessenen Betrages an die Gemeinde für die Anlage einer solchen, ihnen allein zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlage verweise ich auf Ziff. 1.3 des zu 1.1

erwähnten RdErl. v. 9. 8. 1950. Andernfalls ist bei der Planung und der Schaffung von Ortsbaurecht bezüglich der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke dafür zu sorgen, daß auf den einzelnen Grundstücken genügend Freifläche für Einstellplätze verfügbar bleibt. Auf jeden Fall ist es kaum vertretbar, z. B. im Durchführungsplan von Geschäftsgebieten, eine hundertprozentige Überbauung der Grundstücke ohne gleichzeitige Ausweisung gemeinsamer Einstell- oder Garagenflächen festzusetzen. Bei der Prüfung der Pläne, besonders der Durchführungspläne nach dem Aufbaugesetz, haben die Regierungspräsidenten und meine Außenstelle Essen hierauf zu achten und gegebenenfalls auf die Ausweisung von Freiflächen für Einstellplätze hinzuwirken.

2.1 In Gemeinden, in denen Umlegungsverfahren durchgeführt werden, haben die Umlegungsausschüsse (Umlegungskommissionen) durch richtige Bemessung und zweckmäßigen Zuschnitt der Grundstücke dafür zu sorgen, daß die Forderungen des ruhenden Verkehrs bei der späteren Bebauung erfüllt werden können. Dieses muß in enger Zusammenarbeit mit den Planungs- und Baugenehmigungsbehörden geschehen. Die Umlegungsausschüsse dürfen den an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümern keine Zusage für eine bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke machen, die den baurechtlichen Vorschriften widerspricht und die Erfüllung der ihnen nach der RGaO obliegenden Verpflichtung gefährdet.

3 Eine Frist für die Herstellung des Einstellplatzes oder der Garage kann die Baugenehmigungsbehörde nach § 7 RGaO nur für „zu erwartende“ Kraftfahrzeuge, nicht auch für vorhandene Kraftfahrzeuge gewähren (vgl. dazu § 2 Abs. 1 RGaO). Die Entwicklung des Straßenverkehrs erfordert, daß auch für die Herstellung des Einstellplatzes für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge eine Frist gemäß § 7 RGaO nur in seltenen Fällen gewährt wird. Liegt ausnahmsweise ein solcher Fall vor, so darf sich die Baugenehmigungsbehörde nicht — wie es bisher vielfach geschehen ist — mit einer allgemeinen Auflage über die Herstellung von Einstellplätzen oder Garagen (z. B. „innerhalb von 5 Jahren“) im Bauschein zufrieden geben. Eine so allgemein gehaltene Auflage ist in den meisten Fällen wertlos, dem Sinn und Zweck der RGaO widersprechend und daher unzulässig, weil keine Gewähr dafür besteht, daß der Bauherr der Auflage innerhalb der vorgesehenen Frist nachkommen wird oder auch nur nachkommen kann (z. B. weil die Grundstücke in der Nähe inzwischen anderweitig bebaut sind). In allen Fällen, in denen sich die Baugenehmigungsbehörden mit einer allgemeinen, befristeten Auflage begnügt haben, haben sie nicht erst den Ablauf der Frist abzuwarten, sondern schon jetzt laufend und mit allem Nachdruck dafür zu sorgen, daß das Versäumte möglichst bald nachgeholt wird.

3.1 Auch wenn die Baugenehmigungsbehörden in den ersten Nachkriegsjahren vorübergehend davon abgesehen haben sollten, von der RGaO gleichmäßig in allen Fällen Gebrauch zu machen, hindert sie dies nicht, diese Verordnung nunmehr anzuwenden. Hierin liegt keine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes, weil die Verhältnisse sich inzwischen weitgehend geändert haben und diese Änderung eine andersartige Behandlung rechtfertigt.

3.2 Grundsätzlich muß angestrebt werden, daß die erforderlichen Garagen und Einstellplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht werden, um zu dauerhaften Lösungen, an denen das größte öffentliche Interesse besteht, zu gelangen. Hierbei ist darauf zu achten, daß die für den Verkehr, den Betrieb und die Brandbekämpfung auf dem Grundstück notwendigen Freiflächen auch tatsächlich frei bleiben (s. auch § 12 RGaO). Entgegen der Auffassung mancher Bauherren ist die Anlage von Einstellplätzen, von seltenen Ausnahmen abgesehen, auf jedem Baugrundstück möglich. Gegebenenfalls ist zu fordern, daß im Erdgeschoß nur ein Teil zu Verkaufs- oder anderen Räumen ausgebaut, der dahinter oder davor liegende Teil aber für Garagen und Einstellplätze hergerichtet wird. Auch eine

Inanspruchnahme des Kellergeschosses oder eine Unterkellerung des Hofraums mit entsprechenden Zufahrtsrampen kann u. U. erforderlich sein. Es ist deshalb — vor allem bei Grundstücken in Geschäfts- und Industriegebieten — notwendig, einen Gesamtbebauungsplan für das Baugrundstück zu fordern, in welchem die vorhandenen und beabsichtigten Garagen und Einstellplätze eingetragen sind. Die Vorlage dieses Plans muß gegebenenfalls unverzüglich nach Eingang des Bauantrages oder einer Voranfrage verlangt werden (vgl. Ziff. 2.3 des RdErl. v. 9. 8. 1950).

3.3 Sind nach den eingereichten Bauplänen die vorgeschriebenen Einstellplätze oder Garagen auf dem Grundstück selbst nicht vorgesehen oder erweist sich ausnahmsweise ihre Schaffung hier als nicht oder nur teilweise möglich, so ist der Bauherr unverzüglich davon zu unterrichten (vgl. Anlage), daß er

- a) entweder die erforderlichen Garagen oder Einstellplätze in der Nähe zu schaffen oder
- b) sich an der Schaffung von Gemeinschaftsanlagen i. S. von § 10 RGaO zu beteiligen hat.

Die Worte „in der Nähe“ sind entsprechend dem Zweck der RGaO eng auszulegen. Ein Einstellplatz in der Nähe des Baugrundstücks wird seiner Bestimmung, den Verkehr zu entlasten, nur dann dienen, wenn er „vom Baugrundstück aus für einen Autobesitzer bequem zu erreichen ist, so daß er sich nicht scheut, den Wagen dort abzustellen und sich zu Fuß zu dem Gebäude und wieder zurück zu begeben“ (so OVG Berlin, Urt. v. 18. 12. 1953 — OVG II B 18.53 — nicht rechtskräftig — abgedruckt im Bundesbaublatt 1954, S. 228 und in der „Neuen Juristischen Wochenschrift“ 1954, S. 614). Auch muß der Einstellplatz für die Benutzer leicht auffindbar sein; die Aufstellung von Hinweisschildern an gut sichtbarer Stelle ist im Bauschein zur Auflage zu machen.

3.4 Die Benutzung der Einstellplätze und Garagen auf fremden Grundstücken ist rechtlich für die Dauer zu sichern. Diese Sicherung ist nachzuweisen (Nachweis des Eigentums, der Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch oder dgl.).

4 Die RGaO ist nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Wiederaufbauten kriegszerstörter Grundstücke anzuwenden, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob sie in der früheren Form wieder errichtet werden sollen oder nicht (so auch OVG Berlin in dem o. a. Urteil v. 18. 12. 1953 unter Ablehnung der vom VGH Bremen vertretenen gegenteiligen Auffassung — Urteil v. 10. 5. 1951 — A 162/50 BA 4/51, veröffentlicht in „Bauamt und Gemeindebau“ 1952, S. 99 — und Urteil v. 30. 5. 1951 — BA 2/51, veröffentlicht im Handbuch des Grundstücks- und Baurechts, G 17 (R 2), ferner auch OVG Hamburg, Urteil v. 24. 2. 1951 — I 421 50, abgedruckt im Deutschen Verwaltungsblatt 1951, S. 218).

5 Wer Um- und Erweiterungsbauten durchführt, die den Wert der in § 2 RGaO bezeichneten baulichen Anlagen erheblich steigern, hat nach § 2 RGaO gleichfalls die Pflicht, Einstellplätze oder Garagen zu schaffen. Bei der Beurteilung der Frage, ob der Wert der baulichen Anlagen erheblich gesteigert wird, ist von der zur Zeit der Prüfung des Baugenehmigungsantrages bestehenden baulichen Anlage auszugehen und nicht etwa von der Größe und dem Wert eines vor dem Kriege vorhanden gewesenen Gebäudes. Hierbei muß die auf dem Grundstück vorhandene Freifläche, die bereits als Einstellplatz oder Garagenfläche für die nach § 2 Abs. 1 und 2 RGaO zu berücksichtigenden Kraftfahrzeuge erforderlich ist, erhalten bleiben. Die Baugenehmigung für Um- und Erweiterungsbauten, die den Wert der in § 2 Abs. 1 genannten baulichen Anlagen erheblich steigern, darf daher regelmäßig nur erteilt werden, wenn sichergestellt ist, daß für zusätzlich zu erwartende Kraftfahrzeuge auch die nach der RGaO vorgeschriebenen weiteren Einstellplätze und Garagen geschaffen werden.

- 5.1 Geht der beantragte Um- oder Erweiterungsbau über die nach dem Baurecht bestehenden Begrenzungen hinaus, so soll eine Befreiung hierfür nur erteilt werden, wenn dem Bedarf des gesamten Gebäudes oder Gebäudekomplexes an Einstellplätzen und Garagen entsprochen wird. Die entsprechenden Auflagen nach § 2 RGAO sind als Bedingung in den Befreiungsbeschuß aufzunehmen.
- 6 Wie ich festgestellt habe, werden im sozialen Wohnungsbau Einstellplätze im allgemeinen nicht geschaffen und Garagen meist nicht gebaut. Das widerspricht in der Regel den §§ 2, 3 RGAO, da heutzutage auch bei Bauten des sozialen Wohnungsbaues Kraftfahrzeuge der Bewohner vorhanden oder zu erwarten sind. Als Kraftfahrzeuge sind nämlich auch Kleinautos, Motorräder und Motorroller mit und ohne Beiwagen anzusehen (vgl. auch §§ 19, 49 RGAO), deren Zahl dauernd zunimmt. Gegenüber dem von den Bauherren immer wieder vorgebrachten Einwand, daß sich Einstellplätze und Garagen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht finanzieren ließen, weise ich darauf hin, daß es in den meisten Fällen bei geschickter Planung doch möglich sein wird, Einstellplätze oder Garagen ohne erhebliche Mehrkosten zu schaffen.
- 7 Bei Betriebs- und Arbeitsstätten bereitet die Unterbringung der Einstellplätze und Garagen für den Betrieb und die Belegschaft selbst meist keine besonderen Schwierigkeiten. Schwierig ist jedoch oft die Unterbringung der Kraftfahrzeuge der Besucher dieser Bauten, für die der Bauherr gemäß § 2 Abs. 2 RGAO ebenfalls Einstellplätze zu schaffen hat, wenn durch die Errichtung der baulichen Anlagen voraussichtlich ein erheblicher zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr entstehen wird. Auf die Schaffung dieser Einstellplätze ist besonderer Wert zu legen. Wegen der Ermittlung der Anzahl der zu fordernden Parkplätze verweise ich auf die Richtlinien unter Ziff. 2 des RdErl. v. 9. 8. 1950 — II A 270/50 — (MBl. NW. S. 825). Die Berechnung ist aktenkundig zu machen.
- 8 In Wohngebieten sollen Einstellplätze und Garagen möglichst nicht (auch nachträglich nicht) im Innern der Baublöcke errichtet werden, um die Bewohner vor ruhestörendem Lärm und vor Geruchsbelästigungen zu bewahren. Gegen die Errichtung von Garagen innerhalb von Wohnblöcken werden nur dann keine Bedenken bestehen, wenn in ausreichendem Maße für einen Schutz gegen ruhestörenden Lärm und gegen Geruchsbelästigung gesorgt wird, z. B. durch unterirdische Anordnung der Garagen einschließlich des Garagenhofes und der Zu- und Abfahrten und durch einwandfreie Abführung der Verbrennungsgase über Dach.
- 9 Einem Bauherrn, der trotz der zu Ziff. 3.2 und 3.3 genannten Möglichkeiten auf dem Grundstück oder in dessen Nähe keine Einstellplätze schaffen will, darf eine Befreiung nach § 58 Abs. 2 RGAO nur erteilt werden, „wenn die öffentlichen Belange die Abweichung erfordern oder wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange Beteiligten mit sich bringt“. Der erste Fall, daß die öffentlichen Belange die Abweichung erfordern und deswegen Befreiung zu erteilen ist, wird fast nie gegeben sein. Auch der weitere Fall, daß die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, berechtigt — für sich allein genommen — die Baugenehmigungsbehörde, die nach § 58 Abs. 3 RGAO in Verbindung mit dem Erl. des Preuß. Finanzministers v. 28. 3. 1939 (Gesetzsamml. S. 52) für die Erteilung der Befreiung von § 2 RGAO zuständig ist, nicht dazu, die Befreiung zu erteilen. § 58 Abs. 2 RGAO schreibt vielmehr zwingend vor, daß eine Befreiung in derartigen Härtefällen nur dann gewährt werden darf, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange Beteiligten mit sich bringt. Angesichts der ständig zunehmenden Verkehrsdichte, der beklagenswerten Häufung der Verkehrsunfälle und der Notwendigkeit, die Fahrbahn der Straße für den fließenden Verkehr freizuhalten, wird es nur nach sorgfältigster Abwägung der Interessen zulässig sein, Befreiung von den zwingenden Vorschriften der RGAO zu erteilen. In jedem Falle sind die Voraussetzungen genau festzustellen und aktenkundig zu machen.
- 10 Hinsichtlich der bestehenden Wohnstätten, Betriebe und Arbeitsstätten oder ähnlichen baulichen Anlagen weise ich auf § 2 Abs. 3 RGAO in Verbindung mit Ziff. 1.4 des zu 1.1 erwähnten RdErl. v. 9. 8. 1950 ausdrücklich hin.
- 11 Für öffentliche Bauten gelten die Vorschriften der RGAO genau so wie für Privatbauten. Der öffentliche Bauherr soll durch vorausschauende, großzügige Schaffung der erforderlichen Einstellplätze und Garagen mit gutem Beispiel vorangehen. In dem Zustimmungsverfahren nach § 2 der Verordnung über die baupolizeiliche Behandlung von öffentlichen Bauten vom 20. November 1938 (RGBl. I S. 1677) haben die Regierungspräsidenten und meine Außenstelle auf die vorschriftsmäßige Anlegung von Einstellplätzen und Garagen besonders zu achten und erforderlichenfalls das Weitere im Sinne von § 2 Abs. 2 der genannten Verordnung zu veranlassen. Auf den RdErl. v. 28. 7. 1953 — II A 1 — 2.060 Nr. 1880/53 — (MBl. NW. S. 1268), betreffend Anwendung der Reichsgaragenordnung bei öffentlichen Bauten, nehme ich Bezug.

An die Regierungspräsidenten,  
Außenstelle Essen,  
Landschaftsverbände Rheinland und  
Westfalen-Lippe,  
den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk,  
alle Gemeinden und Gemeindeverbände.

#### Anlage

....., den .....

(Baugenehmigungsbehörde)

An

Betrifft: Grundstück .....

Ihr Antrag vom .....

- 1 Nach § 2 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung — RGAO) vom 17. 2. 1939 (RGBl. I S. 219) in der Fassung vom 13. 9. 1944 (RABl. S. I 325) haben Sie als Bauherr für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes, der Betriebsangehörigen und der Besucher Einstellplätze oder Garagen in geeigneter Größe, Lage und Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder in der Nähe zu schaffen.

Nach meinen vorläufigen Ermittlungen ist die Erstellung von ..... Garagen und von ..... qm Einstellplätzen für ..... Kraftfahrzeuge notwendig; die endgültige Festsetzung bleibt bei Erteilung des Bauscheines vorbehalten.

- 2 Wenn Sie die erforderlichen Garagen oder Einstellplätze auf dem Baugrundstück selbst nicht — oder nicht in vollem Umfange — schaffen wollen, erforderlichenfalls unter entsprechender Änderung des Bauplanes, muß verlangt werden, daß Sie

- a) die erforderlichen Garagen oder Einstellplätze in der Nähe des Baugrundstückes schaffen oder
- b) sich an der Schaffung einer gemeinsamen Einstell- oder Garagenfläche gemäß § 10 der RGAO beteiligen.

Ich bitte Sie daher, mir zu erklären, welchen der genannten Wege Sie wählen wollen. Zu a) oder b) bitte ich, mir einen vom Katasteramt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgestellten Lageplan des Grundstücks, auf dem die Garagen oder Einstellplätze vorgesehen sind, einzureichen und in diesem die Fläche einzutragen, auf der die Garagen oder Einstellplätze errichtet werden sollen. Gleichzeitig bitte ich, mir Namen und Anschriften des betreffenden Grundeigentümers und gegebenenfalls der Teilhaber mitzuteilen und anzugeben, in welcher Form die Inanspruchnahme des Grundstückes für die Dauer rechtlich gesichert werden soll.

Ihr Bauantrag kann erst dann weiter bearbeitet werden, wenn Ihre Erklärung eingegangen ist und die notwendigen Angaben zur Erfüllung Ihrer Baupflicht nach § 2 RGAO gemacht sind.

(Unterschrift)

— MBl. NW. 1954. S. 1061.

1954 S. 1067  
geänd.  
1955 S. 2111 u.

### Verhinderung von Schwarzbauten

RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau  
v. 28. 6. 1954 — VII C 1 — 2.006 Nr. 1000/54

- 1 Noch immer wird in zahlreichen Fällen ohne die erforderliche Baugenehmigung gebaut oder von den bauaufsichtlich genehmigten Plänen eigenmächtig abgewichen (sogenannte Schwarzbauten). Durch ungenehmigtes Bauen entstehen erfahrungsgemäß für die Allgemeinheit wie für den einzelnen ernste Gefahren und Nachteile. Ihr Ausmaß wird leider meist völlig unterschätzt, vor allem wird nicht genügend berücksichtigt, daß die entstandenen Mängel und Schäden in vielen Fällen nicht wieder ausgeglichen werden können, sondern dauernd fortwirken. Soweit es sich dabei um Wohnungsbauten handelt, berufen sich die ohne Genehmigung Bauenden zur Rechtfertigung ihres mit Strafe bedrohten Handelns nicht selten auf die noch herrschende Wohnungsnot. Dieser kann jedoch nur durch eine geordnete, den bestehenden Vorschriften entsprechende Bautätigkeit abgeholfen werden.
- 2 Durch Schwarzbauten kann die planmäßige städtebauliche Entwicklung der Gemeinden empfindlich gestört werden. Dies ist heute schon deshalb unverantwortlich, weil wegen der durch den Zustrom der Flüchtlinge und Vertriebenen außerordentlich angewachsenen Raumnot über den viel zu eng gewordenen Heimatboden nur nach sorgfältiger Planung verfügt werden darf. Ohne oder abweichend von der Genehmigung bauende Bauherren mißachten ferner häufig rücksichtslos die Erfordernisse des Verkehrs sowie des Landschafts- und Naturschutzes. Sie verstoßen erfahrungsgemäß oft auch in unverantwortlicher Weise gegen die Vorschriften für die Standfestigkeit, Feuer-sicherheit und Hygiene baulicher Anlagen. Vielfach fehlen bei nicht genehmigten Bauten geeignete Anlagen für die Abwasserbeseitigung, so daß es zu einer Verseuchung des Grundwassers kommt. Durch die Errichtung und Duldung von Schwarzbauten außerhalb von Baugebieten oder außerhalb eines im Zusammenhang gebauten Ortsteiles entstehen Splitter-siedlungen, durch die der Öffentlichkeit unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen, Schulen, Polizei- und Feuerschutz sowie sonstige öffentliche Aufgaben aufgebürdet werden. Zwar sind die ohne Genehmigung Bauenden zunächst leicht geneigt, auf solche Gemeinschaftseinrichtungen zu verzichten; die Erfahrungen zeigen aber, daß sie oder ihre Rechtsnachfolger später doch die Beseitigung der fühlbar gewordenen Mängel von den Gemeinden oder vom Staate verlangen. Überdies werden bei Schwarzbauten sehr häufig die Vorschriften über die Arbeitslosen- und Sozialversicherung nicht beachtet, so daß auch dadurch die Allgemeinheit geschädigt wird. Hinzu kommen die Gefahren für Leib und Leben, die durch unsachgemäße Bauausführung während der Bauarbeiten erwachsen können, wenn die Bauten durch Schwarzarbeiter ausgeführt werden. Die Untersagung ungenehmigter Bauten durch die zuständigen Behörden, aber auch ihre Duldung oder nachträgliche Ge-

nehmigung geben in vielen Fällen zu Beschwerden der Bauherren oder Berufungen Dritter Anlaß. Ihre zeitraubende Bearbeitung belastet die Ämter außerordentlich, besonders, wenn sich ein langwieriges Verfahren vor den Verwaltungsgerichten in mehreren Rechtszügen anschließt. Die Ämter werden dadurch zum Nachteil anderer, sich ordnungsmäßig verhaltender Bauherren ihren eigentlichen Aufgaben entzogen.

- 3 Zur Abwehr dieser Nachteile, Gefahren und oft nicht wieder gut zu machenden Schädigungen ordne ich im Einvernehmen mit dem Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen folgendes an:

- 3.1 Die Bauaufsichtsbehörden haben das Gemeindegebiet (Amtsbezirk) in Zukunft wieder laufend zu überwachen. Hierzu sollen Baukontrolleure in ausreichender Zahl vorhanden und möglichst mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern ausgestattet sein. Es muß gewährleistet sein, daß die Baukontrolleure Schwarzbauten so rechtzeitig feststellen, daß ihr Weiterbau möglichst bereits bei Baubeginn verhindert und gegen das ungenehmigte Bauen mit Erfolg vorgegangen werden kann.

- 3.2 Die Polizeibehörden haben ebenfalls — unbeschadet der Tätigkeit der Kontrolleure der Bauaufsichtsbehörden — bei der laufenden Überwachung von Betätigungen auch Bau- und Abbrucharbeiten zu kontrollieren (§ 17, Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation und die Zuständigkeit der Polizei im Lande Nordrhein-Westfalen — POG — v. 11. August 1953 — GV. NW. I S. 330 —, Verwaltungsverordnung zu § 17 POG v. 24. 9. 1953 — MBl. NW. S. 1573). Sie haben auch ohne besonderes Ersuchen der Bauaufsichtsbehörde, wenn sie bei ihren Dienstfahrten und -gängen die Einrichtung einer Baustelle, den Beginn baulicher Veränderungen an bestehenden Bauten oder Abbrucharbeiten bemerken, festzustellen, ob ein Bauschein oder Abbruchschein vorhanden oder eine Bauanzeige erstattet ist (vgl. §§ 1 und 34 der Bauordnungen). Ich weise die Bauaufsichtsbehörden und die Polizeibehörden ausdrücklich darauf hin, daß nach §§ 3 und 4 der Bauordnungen der Bauschein und die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen vom Beginn der Arbeiten an zur Einsicht auf der Baustelle bereitgehalten werden müssen (vgl. hierzu die RdErl. des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen v. 14. 8. 1951 — II A 3.587 Nr. 1609/51 — und 30. 12. 1952 — II A 2.080 Nr. 2135/52 — MBl. NW. 1951, S. 1027 und 1953, S. 99 —, betreffend Überwachung der Baustellen und v. 4. 5. 1951 — II A 1128/51 — MBl. NW. S. 623 — betreffend Abbruch von Gebäuden).

Wenn der Bauherr oder der verantwortliche Bauleiter oder Unternehmer die Genehmigung oder die Erstattung der Anzeige nicht nachweisen kann, hat die Polizeibehörde dies unverzüglich der zuständigen örtlichen Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Da in der Regel Eile geboten ist, empfiehlt sich die fernmündliche Unterrichtung.

- 3.3 Die örtliche Bauaufsichtsbehörde hat, wenn sie selbst einen Schwarzbau feststellt oder eine Meldung der Polizeibehörde hierüber erhält, sofort die notwendigen Ermittlungen einzuleiten, gegebenenfalls die Stilllegung der Bauarbeiten zu verfügen und hiervon die Baugenehmigungsbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Diese hat gegen den Bauherrn, den verantwortlichen Bauleiter und den Bauunternehmer Strafanzeige gemäß § 367, Ziff. 15 des Strafgesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (BGBl. I S. 1083) bei dem zuständigen Amtsgericht zu erstatten. Von einer Strafanzeige ist nur dann abzu-  
sehen, wenn offensichtlich kein Verschulden vorliegt.
- 3.4 Neben der Erstattung der Strafanzeige hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn aufzufordern, binnen einer angemessenen Frist die Bauvorlagen für die Errichtung des von ihm widerrechtlich in Angriff genommenen Bauvorhabens zur Prüfung einzureichen, wenn nicht von vornherein feststeht, daß das Bauvorhaben den materiellen bauaufsichtlichen Bestimmungen widerspricht. Auf Grund dieser Vorlagen hat die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, ob die Baugenehmigung erteilt werden kann. Ist diese Frage zu bejahen, so ist der Bauherr darauf hinzuweisen, daß er zur Fertigstellung und Überwachung des Baues zunächst die Bauvorlagen einzureichen hat. Soweit das geplante Bauvorhaben den materiellen bauaufsichtlichen Bestimmungen widerspricht, ist die Beteiligung der widerrechtlich errichteten Bauteile durch Verfügung der örtlichen Bauaufsichtsbehörde zu fordern und — wenn notwendig — im Verwaltungszwangsverfahren durchzusetzen; ihre stillschweigende Duldung würde gegen die Amtspflicht verstoßen. Befreiung von zwingenden Vorschriften darf nicht erteilt werden, nur um den rechtswidrigen Zustand nachträglich zu rechtfertigen; vielmehr ist gewissenhaft zu prüfen und aktenkundig zu machen, ob und weshalb die in § 5 der Bauordnung bezeichneten Voraussetzungen für die Befreiung gegeben sind.

- 3.5 Über die Nachteile des Schwarzbauens, seine Gefahren und Folgen (vgl. Ziff. 1 und 2 dieses RdErl.) ist die Bevölkerung laufend aufzuklären, um sie vor Schaden zu bewahren. Zu diesem Zweck empfehle ich, in den Dienstgebäuden der Gemeinden und Kreise, besonders der Bauaufsichtsbehörden, an gut sichtbarer Stelle entsprechende Anschläge anzubringen. Daneben sind alle Möglichkeiten, z. B. auch durch Hinweise in der örtlichen Tagespresse, wahrzunehmen.
- 3.6 Damit aber auch berechtigte Klagen der Bauherren, die rechtzeitig einen Baugenehmigungsantrag stellen, über ein zu langwieriges Genehmigungsverfahren verstummen, haben die Leiter der Baugenehmigungsbehörden dafür zu sorgen, daß über Bauanträge schnellstens entschieden wird. Müssen zu den Anträgen andere Stellen gehört werden, so haben auch diese — unter möglichst weitgehender Vermeidung eines Schriftwechsels — zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens beizutragen. Auch bei der Beratung der Bauherren ist die mündliche Verhandlung, die aktenkundig zu machen ist, dem Schriftwechsel vorzuziehen. Ebenso ist der Bauschein selbst beschleunigt auszustellen. Muß die Baugenehmigung versagt werden, so ist dem Antragsteller unverzüglich ein mit Rechtsmittelbelehrung versehener schriftlicher Bescheid zu erteilen.
- 3.7 Eine wichtige Voraussetzung für die ordnungsmäßige und schnelle Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens und für eine ausreichende Bauaufsicht ist eine der Bautätigkeit des Bezirks entsprechende personelle Besetzung der Baugenehmigungsbehörden.
- Die Regierungspräsidenten und meine Außenstelle Essen werden gebeten, bei ihren Revisionen der Baugenehmigungsbehörden hierauf besonders zu achten und — wenn notwendig — im Dienstaufsichtswege einzugreifen.

An die Regierungspräsidenten,  
Außenstelle Essen,  
alle Bauaufsichtsbehörden und  
alle Polizeibehörden.

— MBl. NW. 1954 S. 1067.

#### **Einzelpreis dieser Nummer 0,30 DM.**

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzgl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,10 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5—11. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einsseitiger Druck) durch die Post. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 4,50 DM, Ausgabe B 5,40 DM.

