

Emmanuel Désiré Mouafo

**Städtebaurecht
und
Selbstbau
in Yaoundé
– Hauptstadt Kameruns**

λογος

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Danksagung | 5 |
| Abstract | 7 |
| Inhaltsverzeichnis | 11 |
| Abbildungsverzeichnis | 21 |
| Tabellenverzeichnis | 26 |
| Übersichtsverzeichnis | 28 |
| Abkürzungsverzeichnis | 29 |
| Einleitung | 33 |
| Ziel der Untersuchung | 39 |
| Aufbau und Methodik | 41 |
| | |
| TEIL 1: STÄDTEBAURECHT IN KAMERUN | 45 |
| | |
| 1 Städtebauliche Planung | 47 |
| 1.1 Begriff und Rechtsgrundlage | 47 |
| 1.2 System der städtebaulichen Planung | 48 |
| 1.3 Plan d'urbanisme directeur (PUD) | 50 |
| 1.3.1 Bindungswirkung des Plan d'urbanisme directeur | 50 |
| 1.3.2 Inhalt des Plan d'urbanisme directeur | 51 |
| 1.3.3 Verfahren der Planaufstellung des Plan d'urbanisme directeur | 52 |
| 1.3.4 Beteiligung der Gemeinde an der Planaufstellung des Plan d'urbanisme directeur | 52 |

| | | |
|--------|--|----|
| 1.3.5 | Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung des Plan d'urbanisme directeur | 52 |
| 1.4 | Plan d'urbanisme de détail (PUDD) | 53 |
| 1.4.1 | Bindungswirkung des Plan d'urbanisme de détail | 53 |
| 1.4.2 | Inhalt des Plan d'urbanisme de détail | 53 |
| 1.4.3 | Verfahren der Planaufstellung des Plan d'urbanisme de détail | 54 |
| 1.4.4 | Beteiligung der Gemeinde an der Planaufstellung des Plan d'urbanisme de détail | 55 |
| 1.4.5 | Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung des Plan d'urbanisme de détail | 55 |
| 1.5 | Plan sommaire d'urbanisme (PSU) | 56 |
| 1.5.1 | Bindungswirkung des Plan sommaire d'urbanisme | 56 |
| 1.5.2 | Inhalt des Plan sommaire d'urbanisme | 57 |
| 1.5.3 | Verfahren der Planaufstellung des Plan sommaire d'urbanisme | 57 |
| 1.5.4 | Beteiligung der Gemeinde an der Planaufstellung des Plan sommaire d'urbanisme | 58 |
| 1.5.5 | Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung des Plan sommaire d'urbanisme | 58 |
| 1.6 | Informelle Pläne | 58 |
| 1.7 | Sicherung der städtebaulichen Planung (während der Planaufstellung) | 59 |
| 1.7.1 | Zurückstellung von Baugesuchen/Veränderungssperre | 59 |
| 1.7.2 | Vorkaufsrecht | 60 |
| 1.8 | Bodenordnung, Grundstückswertermittlung, Enteignung, Erschließung | 60 |
| 1.9 | Erschließung | 60 |
| 1.9.1 | Administrative Zuständigkeit und Verantwortlichkeit für die öffentliche Erschließung | 60 |
| 1.9.2 | Umfang der öffentlichen Erschließung | 61 |
| 1.9.3 | Finanzierung der öffentlichen Erschließung | 63 |
| 1.10 | Enteignung und sonstige Instrumente zur Durchsetzung von städtebaulichen Plänen | 65 |
| 1.10.1 | Enteignung aufgrund von Planungen | 65 |
| 1.10.2 | Enteignung aufgrund von städtebaulicher Entwicklungsplanung | 66 |
| 1.10.3 | Städtebauliche Gebote | 67 |
| 1.11 | Sektorale Fachplanung | 67 |
| 1.12 | Genehmigung von baulichen Vorhaben | 67 |

| | |
|---|-----|
| 1.12.1 Administrative Zuständigkeit und Verfahren | 67 |
| 1.12.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben | 69 |
| 1.12.3 Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben | 80 |
| 1.12.4 Gestalterische Gesichtspunkte bei der Zulässigkeitsprüfung von Bauvorhaben | 81 |
| 1.12.5 Nebenrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben | 82 |
| 1.12.6 Erschließung als Genehmigungsvoraussetzung | 82 |
| 1.12.7 Gültigkeit der Baugenehmigung | 83 |
| 1.12.8 Baubeginnerklärung | 83 |
| 1.12.9 Bauvorlage | 84 |
| 1.12.10 Bauantragsunterlage für die Instandsetzungs-Änderungsarbeiten | 85 |
| 1.12.11 Bauvoranfrage – Bauvorbescheid (Demande d'accord préalable) | 87 |
| 1.12.12 Bauabnahme und Zertifikat für die Bestätigung der Übereinstimmung des Bauwerks mit der Baugenehmigung (Le Certificat de conformité) | 88 |
| 1.13 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | 89 |
| 1.13.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) mit MAETUR | 90 |
| 1.13.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen mit („Creation des lotissements“) (SEML) | 96 |
| 1.14 Städtebauliche Sanierung | 101 |
| 1.14.1 Voraussetzung und Festlegung der Sanierungsmaßnahme | 101 |
| 1.14.2 Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme | 101 |
| 1.14.3 Vorkaufsrecht der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers in der Sanierungsmaßnahme | 102 |
| 1.14.4 Beteiligung und Entschädigung der betroffenen Bürger an Sanierungsmaßnahme | 102 |
| 1.14.5 Finanzierung der Sanierungsmaßnahme | 103 |
| 1.14.6 Veräußerung der Grundstücke nach der Sanierungsmaßnahme | 103 |
| 1.14.7 Sicherung der Sanierungsmaßnahme | 104 |
| 1.15 Städtebaurecht und Umweltschutz | 104 |
| 1.15.1 Umweltschutz durch die Bauleitplanung | 104 |
| 1.15.2 Umweltschutz durch die Baugenehmigung | 105 |
| 1.16 Bodenrecht und Eigentumsverfassung in Kamerun | 106 |
| 1.16.1 Analyse des Bodenrechts und der Grundeigentumsverhältnisse | 106 |
| 1.16.2 Grundsätzliche Prozeduren im Bodenrecht Kameruns | 110 |
| 1.16.3 Eigenschaften des Immatrikulationsverfahrens | 112 |
| 1.16.4 Bodenwerte | 114 |

| | |
|---|-----|
| 1.17 Erste Zwischenbilanz | 117 |
| 1.17.1 Städtebaurecht im Allgemeinen | 117 |
| 1.17.2 Das System der Bauleitplanung | 118 |
| 1.17.3 Zusammenarbeit zwischen Städtebauamt, Kommune und privaten Investoren | 119 |
| 1.17.4 Die Zulässigkeit von Vorhaben | 120 |
| 1.17.5 Probleme für den Bauherrn bei der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung | 121 |
| 1.17.6 Stadterhaltung bzw. Stadterneuerung | 122 |
| 1.17.7 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | 122 |

TEIL 2: BAURECHT IN DER PRAXIS – EINE FALLSTUDIE ZU YAOUNDÉ _ 127

| | |
|---|-----|
| 1 Die städtebauliche Entwicklung von Yaoundé | 129 |
| 1.1 Der Bauleitplan PUD von 1963 | 132 |
| 1.1.1 Inhalt des PUD von 1963 | 133 |
| 1.1.2 Die Optionen hinsichtlich der Wohngebiete | 133 |
| 1.1.3 Allgemeine Bestimmungen des PUD von 1963 | 134 |
| 1.1.4 Ergebnisse der Anwendung des PUD von 1963 | 134 |
| 1.2 Der SDAU von 1982 für Yaoundé | 137 |
| 1.2.1 Verfahren, Ziele und Inhalte des SDAU von 1982 | 137 |
| 1.2.2 Ziel des SDAU von 1982 | 137 |
| 1.2.3 Inhalt des SDAU von 1982 | 138 |
| 1.2.4 Inhalt des Berichts des SDAU von 1982 | 138 |
| 1.2.5 Inhalt der grafischen Dokumente des SDAU von 1982 | 139 |
| 1.2.6 Ergebnisse des SDAU von 1982 | 139 |
| 1.2.7 Die Gründe des Misserfolgs des SDAU von 1982 | 140 |
| 1.3 Bauantrag und Baugenehmigung in Yaoundé | 140 |
| 1.3.1 Ablauf der Bauantragsbearbeitung bei der CUY | 142 |
| 1.3.2 Anmeldung des Bauantrages | 142 |
| 1.3.3 Untersuchung des Bauantrags im Service technique – Service d'architecture | 142 |
| 1.4 Analyse des Baugenehmigungsrechtes in Yaoundé | 145 |
| 1.4.1 Bauvoranfrage – Bauvorbescheid in der Praxis | 145 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 1.4.2 | Das Zertifikat zur Übereinstimmung des Bauwerks mit der Genehmigung | 146 |
| 1.5 | Die Wohnungsbaupolitik der Regierung | 146 |
| 1.5.1 | Allgemeine Regierungspolitik | 146 |
| 1.5.2 | Die Sozialwohnungsbaupolitik der Regierung und ihre Realisation | 148 |
| 1.5.3 | Die Misserfolge der staatlichen Sozialpolitik und ihre Ursachen | 151 |
| 1.5.4 | Analyse | 152 |
| 1.6 | Lösung der Probleme der Wohnraumbeschaffung durch „illegalen“ Wohnungsbau | 154 |
| 1.6.1 | Entwicklung des illegalen Wohnungsbaus in Yaoundé | 154 |
| 1.6.2 | Finanzierung des illegalen Wohnungsbaus | 157 |
| 1.6.3 | Die durch den illegalen Wohnungsbau verursachten Probleme | 157 |
| 1.6.4 | Betrachtung einiger Quartiere | 158 |
| 1.6.5 | Reaktionen der Regierung gegenüber dem illegalen Wohnungsbau | 162 |
| 2 | Forschungskonzeption | 163 |
| 2.1 | Auswahlverfahren der untersuchten Wohnsiedlungsmuster | 165 |
| 2.1.1 | „Legale“ Gebietstypen | 167 |
| 2.1.2 | „Illegale“ bzw. „traditionelle“ Gebietstypen | 171 |
| 2.1.3 | Zusammenfassung | 176 |
| 2.2 | Auswahlverfahren der befragten Personen | 177 |
| 2.2.1 | Repräsentativität | 178 |
| 2.2.2 | Zielgruppe 1 | 180 |
| 2.2.3 | Zielgruppe 2 | 180 |
| 2.2.4 | Zielgruppe 3 | 181 |
| 2.3 | Erhebung | 182 |
| 2.3.1 | Bemerkung | 182 |
| 2.3.2 | Befragung | 185 |
| 2.3.3 | Fragebogenrücklauf | 185 |
| 2.4 | Datenaufbereitung | 188 |
| 3 | Die Ergebnisse der Befragung | 191 |
| 3.1 | Befragung der Bauherren | 191 |
| 3.1.1 | Allgemeine Merkmale der erfassten Objekte | 191 |
| 3.1.2 | Größe der Wohnungen | 194 |
| 3.2 | Bauen ohne Baugenehmigung | 203 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 3.2.1 | Genannte Gründe der Nicht-Beantragung der Baugenehmigung | 204 |
| 3.2.2 | Jahr des Erwerbs des Grundbesitzes ohne Baugenehmigung | 206 |
| 3.2.3 | Größe der Wohnungen ohne Baugenehmigung | 207 |
| 3.2.4 | Baubehinderung durch die Bauaufsichtsbehörde (CUI) | 207 |
| 3.2.5 | Die Dauer der Bauarbeiten | 211 |
| 3.3 | Bauen mit Baugenehmigung | 214 |
| 3.3.1 | Jahr des Erwerbs der Grundstücke mit Baugenehmigung | 215 |
| 3.3.2 | Größe der Wohnungen mit Baugenehmigung | 216 |
| 3.3.3 | Gründe des Bauens mit Baugenehmigung | 216 |
| 3.3.4 | Dauer des Baugenehmigungsverfahrens | 219 |
| 3.3.5 | Kosten des Baugenehmigungsverfahrens | 220 |
| 3.3.6 | Zufriedenheit mit dem Baugenehmigungsverfahren | 221 |
| 3.4 | Baukosten der Wohnungen | 224 |
| 3.4.1 | Baukosten nach städtebaurechtlicher Lage in den Wohnquartieren | 224 |
| 3.4.2 | Absolute Baukosten für Bauvorhaben mit/ohne Baugenehmigung nach Wohnlage | 232 |
| 3.4.3 | Baukosten pro Quadratmeter für Wohnungen mit/ohne Baugenehmigung nach Wohnlage | 233 |
| 3.4.4 | Baukosten mit Fördermitteln | 234 |
| 3.4.5 | Baukosten ohne Fördermittel | 241 |
| 4 | Bodenregulierung und Grundeigentumsverhältnisse in Yaoundé | 243 |
| 4.1 | Einleitung | 243 |
| 4.2 | Allgemeine Merkmale | 243 |
| 4.3 | Größe der Grundstücke | 244 |
| 4.4 | Verhältnis zwischen Bauherren und Grundstück | 246 |
| 4.5 | Kosten des Grundstückserwerbs | 248 |
| 4.5.1 | Gesamte Grundstückskosten | 249 |
| 4.5.2 | Grundstückskosten pro Quadratmeter | 252 |
| 4.5.3 | Grundstückskosten nach Erwerbszeitraum | 255 |
| 4.5.4 | Grundstückskosten bei Grundstücken die vor 1981 erworben wurden | 257 |
| 4.5.5 | Grundstückskosten der zwischen 1981 und 1994 erworbenen Grundstücke | 258 |
| 4.5.6 | Grundstückskosten der nach 1994 erworbenen Grundstücke | 259 |
| 4.5.7 | Finanzierungsmethode der Grundstücke | 260 |
| 4.6 | Die Arten von Grundbesitzdokumenten | 264 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 4.7 | Grundstücke mit Grundbucheintrag _____ | 269 |
| 4.7.1 | Zeitraum des Erwerbs bei den Grundstücken mit Grundbucheintrag_ | 269 |
| 4.7.2 | Motive der Eintragung des Grundstücks ins Grundbuch _____ | 270 |
| 4.7.3 | Dauer des Grundbucheintragsverfahrens _____ | 273 |
| 4.7.4 | Die Kosten des Grundbucheintragsverfahrens _____ | 274 |
| 4.7.5 | Die Zufriedenheit mit dem Grundbucheintragsverfahren _____ | 276 |
| 4.8 | Grundstücke ohne Grundbucheintrag_____ | 279 |
| 4.8.1 | Probleme mit dem Hauptgrundbucheintrag _____ | 279 |
| 4.8.2 | Mangel an Information _____ | 279 |
| 4.9 | Abgrenzung des Grundstücks mit Grenzsteinen _____ | 280 |
| 4.9.1 | Grundstücke, die mit Grenzsteinen versehen wurden_____ | 282 |
| 4.9.2 | Grundstücke ohne Grenzstein _____ | 283 |
| 4.10 | Zukunftsperspektive des Grundbucheintrags _____ | 284 |
| 4.11 | Selbstbau und Baurecht _____ | 286 |
| 4.11.1 | Fachbeteiligte bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben_ | 286 |
| 4.11.2 | Das Bauvorhaben und die Baubeschreibung _____ | 288 |
| 4.11.3 | Das Bauvorhaben und seine Erschließung _____ | 289 |
| 4.12 | Überlegungen zu einer eventuellen Verbesserung der aktuellen Wohnsituation durch Änderung der momentanen Wohnweise _____ | 290 |
| 4.13 | Überlegungen zur Entwicklung von neuen Wohngebieten _____ | 292 |
| 4.14 | Überlegungen zur Verbesserung der gegenwärtig „illegalen“ Wohngebiete_ | 294 |
| 5 | Befragung der Architekten _____ | 299 |
| 6 | Befragung der offiziellen Baumentscheidungsträger Yaoundés _____ | 303 |
| 6.1 | Fragen zur Baugenehmigung an die Baugenehmigungsbehörde _____ | 303 |
| 6.2 | Fragen zur Bodenregulierung an das Grundbuchamt _____ | 305 |
| 7 | Befragungsergebnisse der drei Fallgruppen (Bevölkerung, Architekten und Baugenehmigungsbehörde) im Vergleich _____ | 307 |
| 7.1 | Gebiete, in denen meistens ohne Baugenehmigung gebaut wird _____ | 307 |
| 7.2 | Profiltyp des Bauherrn, der mit oder ohne Baugenehmigung baut _____ | 307 |
| 7.3 | Störgröße und Weiterentwicklung des Baugenehmigungsverfahrens _____ | 308 |
| 8 | Befragungsergebnisse im Vergleich mit anderen Forschungsarbeiten _____ | 309 |
| 8.1 | Allgemeines _____ | 309 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 8.2 | Wohnungs- und Grundstücksgröße | 311 |
| 8.3 | Grundstückskosten | 312 |
| 8.4 | Baukosten | 313 |
| 8.5 | Baufinanzierung | 315 |
| 8.6 | Baugenehmigung | 316 |
| 8.7 | Bodenregulierung | 316 |
| 8.7.1 | Das Recht aus Gesetzesparagrafen | 317 |
| 8.7.2 | Das Gewohnheitsrecht | 317 |
| 8.7.3 | Das Verwaltungsrecht | 317 |
| 8.7.4 | Das neue „städtische Volksrecht“ | 318 |
| 8.8 | Zufriedenheit mit dem Baugenehmigungs- und Bodenregulierungsverfahren | 318 |
| 8.9 | Überlegungen zu den Zukunftsperspektiven | 319 |
| 8.10 | Zweite Zwischenbilanz | 321 |
| 8.11 | Sozialverträglichkeit der „illegalen“ Viertel | 326 |

**TEIL 3: ZUKUNFTSPERSPEKTIVE: WELCHE MASSNAHMEN SIND ZU
 ERGREIFEN, UM EIN MINIMUM AN „LEGALITÄT“ ZU SCHAFFEN, UM
 HYGIENISCHE, ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE MINDESTSTANDARDS IM
 RAHMEN DES SELBSTBAUS ZU GEWÄHRLEISTEN?** 329

| | | |
|-------|--|-----|
| 1 | Recht und Verwaltung als Elemente von „Good governance“ und nachhaltiger Stadtentwicklung | 331 |
| 2 | Reform der städtebaulichen Planung | 335 |
| 2.1 | Reform der Zuständigkeiten für die Planungen | 337 |
| 2.1.1 | Zuständigkeit des Städtebauamtes Yaoundé | 339 |
| 2.1.2 | Zuständigkeit der Städtebaubehörden der Kommunen | 339 |
| 2.1.3 | Zuständigkeit der Bevölkerung | 340 |
| 2.1.4 | Zuständigkeit der Fachbüros | 340 |
| 2.1.5 | Zuständigkeit der NGOs | 340 |
| 2.1.6 | Die Zuständigkeiten der Stadtregierung für die Stadtentwicklungspolitik | 341 |
| 2.1.7 | Aufbau einer neuen Form des demokratischen Dialogs | 342 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 2.2 | Reform der Regelungen zur städtebaulichen Planung _____ | 342 |
| 2.3 | Reform des Plan d'urbanisme directeur (PUD) und des Städtebauzertifikats _____ | 343 |
| 2.4 | Reform des Plan d'urbanisme de detail (PUDD) _____ | 344 |
| 2.4.1 | Ziele und Zwecke des Plan d'urbanisme de detail (PUDD) _____ | 345 |
| 2.4.2 | Aufstellung des Plan d'urbanisme de detail (PUDD) _____ | 345 |
| 2.4.3 | Finanzierung des PUDD _____ | 346 |
| 2.5 | Reform der städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen _____ | 346 |
| 2.6 | Reform der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen der MAETUR _____ | 347 |
| 2.7 | Reform der Wohnungsbauentwicklungsmaßnahmen der SIC _____ | 348 |
| 2.8 | Reform der Finanzierung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen _____ | 349 |
| 2.9 | Reform des Baugenehmigungsrechts _____ | 350 |
| 2.10 | Reform der Sozialplanung hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung _____ | 350 |
| 2.11 | Reform des Ausbildungs- und Fachberufswesens für Bauwesen und Städtebau _____ | 351 |
| 2.11.1 | Reform der Ausbildung im Bauwesen _____ | 351 |
| 2.11.2 | Reform der Mitwirkung des Fachberufes im Wohnungs- und Städtebau durch Baufachbüros _____ | 352 |
| 2.11.3 | Verfahren der Beteiligung der Baufachbüros an Privatplanungen _____ | 353 |
| 2.11.4 | Finanzierung von Baufachbüros _____ | 354 |
| 2.11.5 | Bauherren mit hohem Einkommen _____ | 356 |
| 2.11.6 | Bauherren mit mittlerem Einkommen _____ | 356 |
| 2.11.7 | Bauherren mit niedrigem Einkommen _____ | 356 |
| 3 | Reform der Erschließungsplanung _____ | 357 |
| 4 | Festlegung der Instrumente zur Gewährleistung des Umweltschutzes durch Bauleit- und Vorhabensplanungen _____ | 359 |
| 4.1 | Umweltschutz durch die Sensibilisierung der Bevölkerung _____ | 359 |
| 4.2 | Umweltschutz durch die Bauleitplanung (PUD, PUDD, städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) _____ | 360 |
| 4.3 | Umweltschutz durch die Vorhabensplanung _____ | 361 |
| 5 | Reform der Grundeigentumsverfassung _____ | 362 |
| 5.1 | Reform des Grundbucheintragsverfahrens _____ | 362 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 5.1.1 | Zuständigkeit des Liegenschaftsamt der Stadt Yaoundé | 364 |
| 5.1.2 | Zuständigkeit der Kommune | 364 |
| 5.1.3 | Zuständigkeit der Fachleute und NGOs | 365 |
| 5.2 | Die „einfache Grundregistrierung“ | 365 |
| 5.2.1 | Inhalt der „Registrierungsurkunde“ | 365 |
| 5.2.2 | Rechtsqualität und Funktion der „Registrierungsurkunde“ | 366 |
| 5.2.3 | Verfahren der „einfachen Grundregistrierung“ | 366 |
| 5.2.4 | Finanzierung des Verfahrens „einfache Grundregistrierung“ | 366 |
| 5.2.5 | Antragsteller mit hohen Einkommen | 367 |
| 5.2.6 | Antragsteller mit mittleren Einkommen | 367 |
| 5.2.7 | Antragsteller mit niedrigen Einkommen | 367 |
| 5.3 | Die „umfassende Grundregistrierung“ | 367 |
| 5.3.1 | Verfahren der „umfassenden Grundregistrierung“ | 368 |
| 5.3.2 | Inhalt der „umfassenden Grundregistrierung“ | 368 |
| 5.3.3 | Rechtsqualität und Funktion der „umfassenden Grundregistrierung“ | 369 |
| 5.3.4 | Finanzierung des „umfassenden Grundregistrierungsverfahrens“ | 369 |
| | Literaturverzeichnis | 371 |
| | Schreiben des Ministers vom 1. Januar 2001 | 384 |
| | Fragebogen der Befragung | 387 |