

Behörde darf Schwarzbau noch nach 70 Jahren abreißen lassen

Grundstücksrecht. Von der Duldung einer illegalen baulichen Nutzung kann erst ausgegangen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde klar zu erkennen gibt, dass sie sich mit der Existenz dieser Nutzung abfinden wird.

*OVG NRW, Beschluss vom 30. März 2020
Az. 10 A 1699/19*

*Rechtsanwalt
Christian Wolicki
von GTW Rechtsanwälte*



Quelle: GTW

DER FALL

Der Eigentümer eines Wohnhauses im Außenbereich wehrt sich dagegen, dass sein Haus abgerissen werden soll. Das Gebäude wurde in den 1950er Jahren ohne Baugenehmigung errichtet. Ein zunächst angedachtes bauordnungsrechtliches Verfahren wurde von der Bauaufsichtsbehörde nicht weiterverfolgt.

In den 1980er Jahren genehmigte die zuständige Behörde eine Entwässerungsanlage des Wohnhauses. Dennoch erließ die Bauaufsichtsbehörde nach nunmehr knapp 70 Jahren eine Beseitigungsverfügung, da das Gebäude weder formell noch materiell rechtmäßig sei.

DIE FOLGEN

Der Eigentümer muss das Haus abreißen. Nur weil die Bauaufsichtsbehörde das baurechtlich illegale Geschehen lange Zeit hingenommen hat, hindert sie nichts daran, diese Praxis zu beenden und darauf hinzuwirken, dass baurechtmäßige Zustände hergestellt werden, indem sie eine Beseitigungsverfügung erlässt. Auch der Umstand, dass die Behörde in der Vergangenheit bereits gegen eine andere bauliche Anlage auf demselben Grundstück,

nicht aber gegen das Wohngebäude, eingeschritten ist, stellt keinen Vertrauensstatbestand dar, der dazu führt, dass das Wohnhaus dauerhaft geduldet wird. Da eine Duldung eine Ausnahme ist und weitreichende Folgen hat, muss den entsprechenden behördlichen Erklärungen hinreichend deutlich zu entnehmen sein, ob, in welchem Umfang und gegebenenfalls wie lange sie die illegale bauliche Nutzung dulden will.

WAS IST ZU TUN?

Bei Bestandsimmobilien, die sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden, sollte stets vor Erwerb geprüft werden, ob das Gebäude Bestandsschutz genießt, entweder aufgrund einer existierenden Baugenehmigung oder aufgrund einer Duldung, die den formalen Anforderungen gerecht wird. Nur weil ein Bestandsgebäude seit vielen Jahren steht, die Bauaufsichtsbehörde Kenntnis von dem illegalen Bau hat oder zwischenzeitlich gar eine Entwässerungsanlage für das Objekt genehmigte, führt das nicht dazu, dass es Bestandsschutz genießt. Wird eine bauliche Anlage nur geduldet, muss darauf

geachtet werden, dass die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde schriftlich vorliegt und sich aus ihr der genaue Umfang der Duldung ergibt. Die Erklärung muss konkrete Angaben darüber enthalten, dass eine bestimmte bauliche Anlage zu einem bestimmten Zweck für eine bestimmte Dauer geduldet wird. Daher sollten Käufer, insbesondere von Gebäuden im Außenbereich, genau prüfen, ob auch die beabsichtigte Nutzung durch eine Baugenehmigung oder durch eine Duldungserklärung der Bauaufsichtsbehörde abgesichert ist. (redigiert von Anja Hall)