

Bauliche Änderungen ohne Genehmigung: sofortige Nutzungseinstellung!

Von Ausnahmefällen wie drohender Insolvenz abgesehen, rechtfertigt die formelle Illegalität eines Bauvorhabens den Erlass einer sofort vollziehbaren Nutzungsuntersagung.

Das hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen mit Beschluss vom 18.11.2019 (10 B 1422/19) entschieden. Streitgegenstand war eine Lagerhalle, in welche der Eigentümer nachträglich eine Trennwand eingezogen hatte, um einen bestimmten Lagerbereich gesondert vermieten zu können. Der Eigentümer hatte es versäumt, für die Abtrennung eine Baugenehmigung einzuholen. Als die Bauaufsichtsbehörde hiervon Kenntnis erlangte, erließ sie eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung.

Die Nutzungsuntersagung erging zu Recht, wie das OVG befand. Wie bereits das erstinstanzliche Verwaltungsgericht festgestellt hatte, war die Hallennutzung durch den Einzug der Trennwand formell illegal geworden. Für diese Baumaßnahme hätte ein Bauantrag gestellt werden müssen. Denn bei der geänderten Hallenaufteilung sei die Frage des Brandschutzes möglicherweise anders zu beurteilen als bei der genehmigten einheitlichen Nutzung der Halle.

In der Regel begründe bereits die formelle Illegalität einer Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung einer Nutzungsuntersagung. Andernfalls bestünde ein erheblicher Anreiz, die illegale Nutzung bis zum Eintritt der Bestandskraft der Nutzungsuntersagung fortführen zu können. Außerdem würde sonst der gesetzestreue Bürger benachteiligt, der eine genehmigungspflichtige Nutzung nur auf Grundlage einer Baugenehmigung aufnehme.

Vor diesem Hintergrund scheide der Sofortvollzug einer Nutzungsuntersagung wegen formeller Illegalität regelmäßig nur aus, wenn der erforderliche Bauantrag nachgeholt wurde und auch nach Auffassung der Baubehörde genehmigungsfähig ist. Darüber hinaus könne eine derartige Nutzungsuntersagung unverhältnismäßig sein, wenn sie einem Gewerbebetrieb die Existenzgrundlage entzöge. Ein solcher Fall liege aber nicht vor, wenn es bei der untersagten Nutzung nur um die Lagerung von Sachen gehe, für die auch an anderer Stelle Flächen oder Räume verfügbar seien.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

