

„Schwarzbau“: Nutzungsuntersagung statt Bauantragsgebot!

Stellt eine Baubehörde ein ungenehmigtes Bauwerk fest, darf sie den Bauherrn nicht per Ordnungsverfügung zur nachträglichen Stellung eines Bauantrags zwingen. Vielmehr muss – und darf – die Baubehörde den „Schwarzbau“ mit einer Nutzungsuntersagung stilllegen.

Das hat das OVG Thüringen mit Beschluss vom 15.01.2019 (1 EO 522/18) entschieden. Dem lag folgender Fall zugrunde: Eine Baubehörde stellte fest, dass in einem Mehrfamilienhaus das Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut und zum Wohnen genutzt wurde. Sie forderte den Hauseigentümer mittels einer sofort vollziehbaren Anordnung auf, innerhalb von drei Monaten einen vollständigen Bauantrag für die Änderung einzureichen. Anders könne die Behörde nicht prüfen, ob die Belange der Statik und des Brandschutzes gewahrt seien. Der Bauherr weigerte sich, der Aufforderung nachzukommen. Daraufhin verhängte die Baubehörde ein Zwangsgeld gegen ihn. Den hiergegen gerichteten Eilantrag hat das Verwaltungsgericht abgewiesen. Die Aufforderung zur Stellung eines Bauantrages sei das mildeste Mittel um festzustellen, ob die Änderung des Dachgeschosses überhaupt gesetzeskonform sei. Hiergegen hat sich der Hauseigentümer mit einer – erfolgreichen – Beschwerde zum Oberverwaltungsgericht (OVG) zur Wehr gesetzt.

Das OVG hält das „Bauantragsgebot“ für rechtswidrig, weil es dafür keine Rechtsgrundlage gebe. Die Aufforderung zur Stellung eines Bauantrages könne nicht auf die baubehördliche Generalklausel gestützt werden. Sei ein Vorhaben ohne die erforderliche Baugenehmigung verwirklicht worden, komme nur eine Nutzungsuntersagung in Betracht. Die Baubehörde sei „nicht berechtigt und damit auch nicht verpflichtet“, eine Bauantragstellung als vermeintlich milderes Mittel zu erzwingen. Vielmehr müsse es dem Betroffenen überlassen bleiben, gegebenenfalls die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens als „Austauschmittel“ anzubieten.

Damit bekräftigt das OVG die strenge Rechtsprechung, wonach die Behörden gegen ungenehmigte „Schwarzbauten“ unmittelbar mit sofort vollziehbaren Nutzungsuntersagungen vorgehen können. Hätte sich das OVG der anderslautenden Entscheidung der ersten Instanz angeschlossen, so wäre die Folge gewesen, dass eine Nutzungsuntersagung regelmäßig unverhältnismäßig wäre. Denn dann stünde bei einem Schwarzbau das „Bauantragsgebot“ als milderes ordnungsbehördliches Mittel zur Verfügung, um baurechtmäßige Zustände herbeizuführen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altstadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 – 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de

