

Öffentliches Recht

Bauaufsicht darf nicht willkürlich den Abriss verfügen

Entscheidet sich die Bauaufsicht, gegen illegale Bauten einzuschreiten, darf sie nicht willkürlich handeln. Die Behörde darf ihr Ermessen nicht ohne erkennbaren sachlichen Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausüben.

BVerwG, Beschluss vom 24. Juli 2014, Az. 4 B 34/14

Rechtsanwalt
Béla Gehrken von
Lenz und Johlen



Der Fall

Für das Wochenendhaus des Klägers mit einer Grundfläche von 38 m² lag eine Baugenehmigung vor, obwohl an sich eine Grenze von 35 m² galt. Im Jahr 2007 stellte die Bauaufsichtsbehörde fest, dass in dessen näheren Umgebung mehrere illegale (An-)Bauten vorhanden waren. Sie

dokumentierte die Bestandssituation und entschied, nur gegen "Neufälle" vorzugehen. Später erweiterte der Kläger sein Gebäude ohne Baugenehmigung durch einen Anbau auf eine Grundfläche von 92 m². Die Behörde verfügte den Abriss des Anbaus. Der Kläger wehrte sich.

Die Folgen

Die Verfügung der Bauaufsicht war rechtmäßig. Der Anbau musste abgerissen werden. Das BVerwG hat allerdings erneut klargestellt, dass im Rahmen der Entscheidung über ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde das Willkürverbot zu beachten ist. Das der Behörde zustehende Ermessen darf nicht ohne erkennbaren Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausgeübt werden. Vergleichbare Fälle, in denen noch nicht eingeschritten wurde, können der Behörde dann entgegengehalten werden, wenn es nach der Art des Einschreitens an jedem System fehlt, für die gewählte Art des zeitlichen Vorgehens keinerlei einleuchtende Gründe sprechen und die Handhabung deshalb als

willkürlich angesehen werden muss. Dem Gleichheitsgrundsatz wird aber dann genüge getan, wenn die Behörde gegen sämtliche Schwarzbauten vorgeht, die nach einem bestimmten Zeitpunkt errichtet oder verändert worden sind, um so die Verschlechterung einer vorgefundenen Situation zu verhindern. Der gewählte Stichtag muss nach sachlichen Kriterien bestimmt sein. Ebenfalls mit Beschluss vom 24. Juli 2014 hat das BVerwG (Az. 4 B 28.14) als sachlichen Grund für eine solche Ungleichbehandlung anerkannt, dass in vergleichbaren Fällen neben der Aktenauswertung weitergehender Ermittlungsaufwand zur Feststellung eines möglichen Bestandsschutzes erforderlich wäre.

Was ist zu tun?

Die Bauaufsichtsbehörden sind berechtigt, gegen genehmigungspflichtige, aber ungenehmigte Nutzungen einzuschreiten und die weitere Nutzung zu untersagen. Verstößt die bauliche Anlage zudem seit ihrer Errichtung fortlaufend auch gegen materielles Baurecht, kommt sogar der Erlass einer Abrissverfügung in Betracht. Wichtig für den Bauherrn ist, dass das bau-

aufsichtliche Einschreiten willkürlich und rechtswidrig ist, wenn die Behörde gegen gleichgelagerte Fälle nicht vorgeht. Jede Ungleichbehandlung muss durch einen sachlichen Grund gerechtfertigt sein. Andernfalls handelt die Behörde ermessensfehlerhaft. Im jeweiligen Einzelfall ist daher zu prüfen, ob die Behörde ihr Ermessen fehlerfrei ausgeübt hat. **ba**