

Nach der Rechtsprechung des BVerwG sowie verschiedener OVGs⁴² geht es um bauliche Anlagen, die ihre genehmigte Funktion erfüllen, i. d. R. keine baulichen, sanitären oder hygienischen Mängel oder Missstände sowie Überbelegung aufweisen, sondern vielmehr gestalterisch problematisch sind. Die Bauvorhaben wirken verunstaltend. Negative gestalterische Auswirkungen einer Problemimmobilie oder ihres Grundstücks können sich zweifelsfrei auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Sie können vermutlich auch die hohen Anforderungen der Rechtsprechung an eine „Verunstaltung“ erfüllen. Wenn eine Immobilie das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, kann sie insbesondere wegen negativer Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld als Problemimmobilie gelten, auch wenn sie (noch) nicht unmittelbar eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt.

Die Zuständigkeit für die Durchsetzung des Bauordnungsrechts liegt bei den unteren Bauaufsichtsbehörden. Dies sind für kleine Gemeinden und kleine Städte i. d. R. die Landkreise bzw. Landratsämter, die alle Bauvorhaben in ihrem Bereich prüfen, genehmigen und überwachen. Den kreisfreien Städten und großen selbstständigen Städten wurden die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden als kommunale Vorbehaltsaufgabe übertragen (= Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung). Ist dies der Fall, so liegt die Zuständigkeit sowohl für die Instrumente nach der Landesbauordnung als auch nach dem BauGB in einer Hand. Die Abläufe können besser koordiniert und die verschiedenen Instrumente können reibungsloser aufeinander abgestimmt eingesetzt werden.

Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht weisen materiell-rechtliche Überschneidungsbereiche auf und sind verfahrensrechtlich teilweise miteinander verknüpft. Ein konkretes Bauvorhaben muss grundsätzlich sowohl bauplanungsrechtlichen wie bauordnungsrechtlichen Vorschriften genügen. Diese Regelungen sind allerdings für die meisten Problemimmobilien als Bestandsimmobilien nur zum Teil relevant.

Bei Bestandsgebäuden sieht das Bauordnungsrecht für die Änderung, Nutzungsänderung oder den Abbruch von baulichen und sonstigen Anlagen einen Genehmigungsvorbehalt vor, soweit nicht im Einzelfall Verfahrensfreiheit, Anzeigepflicht oder der Vorrang eines anderen Gestattungsverfahrens bestehen, um Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften zu verhindern. Ferner haben die Bauaufsichtsbehörden bei laufenden Bauarbeiten **und während der Nutzung der fertig gestellten baulichen und sonstigen Anlagen** darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sofern dagegen Verstöße festgestellt werden, können



Problemimmobilien können das Ortsbild verunstalten und dadurch die gesamte Umgebung negativ beeinflussen.

Foto: RegioKontext

die zuständigen Behörden Verfügungen zur Wiederherstellung baurechtskonformer Zustände erlassen und bei Nichtbefolgung vollstrecken (repressive Kontrolle durch Bauüberwachung).

Für alle vorhandenen baulichen Anlagen, an denen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten oder sonstige nachträgliche Änderungen durchgeführt werden müssen, stellt sich die Frage, welche technischen Baubestimmungen und Normen anzuwenden sind. Besonders beachtlich sind hierbei Sicherheitsnormen wie der Brandschutz, Schnee- und Erdbebenlasten, Belange des Hochwasserschutzes oder der Energieeinsparung sowie Anforderungen an Bauprodukte. Für Änderungen baulicher Anlagen sind die aktuellen technischen Vorschriften heranzuziehen, die sich regelmäßig auf die unmittelbar von der Änderung berührten Bereiche beziehen.

Genehmigte bauliche Anlagen genießen allerdings Bestandsschutz, auch wenn sie zwischenzeitlich nicht mehr dem geänderten Recht entsprechen. Dieser Bestandsschutz gilt auch für sehr alte bauliche Anlagen, also beispielsweise für gründerzeitliche Gebäude oder mittelalterliche Fachwerkbauten, sofern von diesen keine Gefahren für die Gesundheit, Leib und Leben ausgehen, wie beispielsweise von Bauruinen.

Der **Bestandsschutz** und der damit verbundene Vertrauensschutz gehen verloren, wenn genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen vorgenommen werden (z. B. Umwandlung von Gewerbe zu Wohnnutzungen), wenn Eingriffe in das Tragwerk (z. B. statische Veränderungen), bauphysikalische Veränderungen (z. B. Einbringung zusätzlicher

⁴² BVerwG Urteil vom 28.06.1955: Verunstaltung ist „nicht bereits jede Störung der architektonischen Harmonie, also die bloße Unschönheit. Erst ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand“ überschreite die Grenze zur Verunstaltung.
OVG-Berlin Urteil vom 19.12.1971: Eine verunstaltende bauliche Anlage muss „eine das Maß der bloßen Unschönheit überschreitende, den Geschmackssinn verletzende Hässlichkeit aufweisen.“