

Thüringer Oberverwaltungsgericht setzt bei Schwarzbauten Grenzen

Mit Urteil vom 16.03.2010 (1 KO 760/07*) stoppte das Thüringer Oberverwaltungsgericht das willkürliche Vorgehen einer Behörde gegen einen Schwarzbau.

Zugrunde lag ein Fall, wie er auch in unserer Region häufig vorkommt:

In einem zu DDR-Zeiten errichteten Ferienhausgebiet im Außenbereich wurden an einem Wochenendhaus bauliche Maßnahmen ergriffen. An dem ursprünglich genehmigten Bauwerk wurden unter anderem Wände durch Gasbetonsteine ersetzt. Nach der strengen Rechtsprechung in Thüringen entfällt durch solche Eingriffe in die Substanz die ursprüngliche Baugenehmigung, soweit für den Eingriff selbst keine Baugenehmigung vorliegt.

Dennoch war die Baubeseitigungsanordnung der Behörde im konkreten Fall rechtswidrig. Denn in der Umgebung drängte sich das Vorhandensein weiterer, vermutlich ebenfalls illegal errichteter oder veränderter, baulicher Anlagen auf.

"Warum ich und nicht auch mein Nachbar?", so fragte sich der Bauherr und bekam Recht.

Das Gericht rügte nämlich das systemlose und willkürliche Vorgehen. Die Behörde darf sich in solchen Fällen nicht auf einem Einzelfall beschränken. Sie müsse zur Wahrung des allgemeinen Gleichheitssatzes vor dem Erlass der Baubeseitigungsanordnung ein planvolles Vorgehen gegen alle illegal errichteten oder veränderten Vorhaben in der näheren Umgebung dokumentieren. Die nachträgliche Erstellung eines solchen Konzeptes erachtete das Oberverwaltungsgericht für nicht ausreichend.

Wenn, dann alle - und zwar von Anfang an -, so kann man das grundsätzliche Urteil zusammenfassen. Als Fazit bleibt aber auch, dass Eigentümer von Immobilien im Außenbereich gut beraten sind, Veränderungen an ihren Bauwerken genehmigungsrechtlich abklären zu lassen. Schnell erlischt die ursprünglich zu DDR-Zeiten erteilte Baugenehmigung.

In diesem Zusammenhang ist aber auch darauf hinzuweisen, dass viele zu DDR-Zeiten ohne Genehmigung errichtete Baulichkeiten auch im Außenbereich Bestandsschutz gegen bauaufsichtliches Einschreiten genießen, soweit sie vor 1985 errichtet wurden. Das Thüringer Oberverwaltungsgericht hatte bereits in einer Entscheidung vom 18. Dezember 2002 (Aktenzeichen 1 KO 639/01*) darauf hingewiesen, dass die Verordnung über Bevölkerungsbauwerke aus der DDR-Zeit einen entsprechenden Bestandsschutz gegen bauaufsichtliches Einschreiten entfaltet. Dies gilt wegen der Fünfjahresfrist allerdings nur für Bauwerke, die vor 1985 errichtet bzw. erweitert oder die Nutzungsart geändert wurde.

In jedem Fall sollte eine Einzelfallprüfung sorgfältig durchgeführt werden.

Sonneberg, den 26.11.2010

Rechtsanwalt Alexander Reitinger
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

(*Die Entscheidungen des Thüringer Oberverwaltungsgerichtes sind auf der Website www.thovg.thueringen.de abrufbar.)