

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 11.04.2023)

Bauausführung unterbrochen: Stilllegungsverfügung gerechtfertigt!

- 1. Die Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen wird.**
- 2. Eine Stilllegungsverfügung ist grundsätzlich gerechtfertigt, wenn ein Vorhaben formell illegal und ein gestellter Bauantrag nicht offensichtlich genehmigungsfähig ist.**

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 09.02.2023 - **7 B 1229/22**

BauO-NW § 75 Abs. 1, § 81

Problem/Sachverhalt

Die Gemeinde (G) und die Bauherren (B) streiten über die Rechtmäßigkeit einer Stilllegungsverfügung. Dieser Verfügung liegt die Annahme einer Unterbrechung der Bauausführung seitens der B für länger als ein Jahr zu Grunde. Die B meinen, dass bisher nicht nur vorbereitende Maßnahmen durchgeführt wurden, sondern das vollständige Entkernen eines Baukörpers, der Teil der Baugenehmigung sei, inklusive der Sanierung des Daches, der Teilrückbau des Daches am Bestandsbaukörper, das Entfernen von Estrich usw. seien genehmigungspflichtige Maßnahmen, die Teil der Baugenehmigung seien.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Die Ordnungsverfügung stellt sich als rechtmäßig dar. Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2016 war gem. § 75 Abs. 1 Alt. 2 BauO-NW erloschen. Die Bauausführung durch die B war länger als ein Jahr unterbrochen worden. Die dargelegten Arbeiten in den vergangenen Jahren waren nicht in Ausschöpfung der Baugenehmigung getätigt worden. Die Untersagung der weiteren Bautätigkeit war auch nicht ermessensfehlerhaft und insbesondere verhältnismäßig. Gegenstand der Genehmigung ist ausweislich der Baubeschreibung die "Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude geringer Höhe". Im Bereich des Bestandsgebäudes ist nach der Baugenehmigung (nur) der Abbruch eines Dachüberstands und eine Öffnung in der Nordwand sowie die Entfernung der Sauna im nördlichen Gebäudeteil vorgesehen. Dies zu Grunde gelegt, sind die aufgeführten Bauarbeiten in den vergangenen Jahren zutreffend als nicht in Ausnutzung der Baugenehmigung erfolgend einzuordnen. Die Stilllegungsverfügung ist auch verhältnismäßig. Eine Stilllegungsverfügung ist grundsätzlich dann gerechtfertigt, wenn ein Vorhaben formell illegal und ein gestellter Bauantrag nicht offensichtlich genehmigungsfähig ist. Dies ist vorliegend der Fall. Mit Blick auf die Nebenbestimmung aus der ursprünglichen Baugenehmigung aus dem Jahr 1997, wonach die Wohnnutzung nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Gewerbebetriebe auf den angrenzenden Flurstücken genutzt werden dürfen, ist das Vorhaben jedenfalls nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Nichts anderes ergibt sich aus der diesbezüglichen Befreiung, da deren Gültigkeit das Schicksal der erloschenen Baugenehmigung aus 2016 teilt.

Praxishinweis

Die Entscheidung zeigt mit Blick auf aktuelle Krisen und dadurch bedingt stehengebliebene Bauvorhaben, insbesondere von Bauträgern, einmal mehr deutlich auf, dass die Baugenehmigung

bei einer Bauunterbrechung binnen Jahresfrist erlischt. Diese erlischt automatisch, ohne dass es einer Entscheidung der Genehmigungsbehörde bedarf. *"Insbesondere Sicherungsmaßnahmen der Baustelle, Stützmaßnahmen bei instabilen Zwischenzuständen, Akutmaßnahmen zum Schutz gegen Witterungseinflüsse und bloße Erhaltungsmaßnahmen genügen den Anforderungen an eine Bauausführung nicht."* (Dreesen, in: BeckOK BauO-NW, § 75 Rz. 28). Mit dem Erlöschen der Baugenehmigung verliert der Bauherr in der Regel auch seinen Bestandsschutz. *"Ist das Vorhaben im Zeitpunkt des Erlöschens der Baugenehmigung nur teilweise fertig gestellt, kommt ihm grundsätzlich ein materieller Bestandsschutz nicht zu. Bestandsschutz genießt ein nur teilweise festgestelltes Vorhaben schon deshalb nicht, weil es an einem in der Vergangenheit dem materiellen Baurecht entsprechenden bestandsschutzfähigen baulichen Bestand fehlt. Bestandsschutz genießt eine bauliche Anlage in ihrer durch die Nutzung bestimmten Funktion. Geschützt wird ein fertig gestelltes oder jedenfalls im Wesentlichen fertig gestelltes Vorhaben, weil grundsätzlich erst von diesem Zeitpunkt an die bestimmungsgemäße Nutzbarkeit gegeben sein wird."* (Dreesen, a.a.O., § 75 Rz. 40).

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christian Kruska, Stuttgart

© id Verlag