

Eine formell illegale Nutzung eines Gebäudes kann von der zuständigen Baubehörde sofort untersagt werden – Anmerkung zu Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (OVG Nordrhein-Westfalen) vom 30.03.2021, 7 B 1742/20

I.

Wer ein Gebäude nutzen will, muss auch die Vorgaben eines etwaig bestehenden Bebauungsplanes und die sonstigen baurechtlichen Vorschriften einhalten. Insbesondere bei einer baurechtlich nicht zulässigen Nutzung des Gebäudes kann eine Nutzungsuntersagung durch die zuständige Baubehörde ausgesprochen werden. Die Entscheidung des OVG Nordrhein-Westfalen beschäftigt sich mit der Frage, ob bei Fehlen einer entsprechenden Erlaubnis einer Nutzung die Baubehörde die Nutzungsuntersagung sofort aussprechen darf oder erst prüfen muss, ob die Nutzung genehmigungsfähig ist.

II.

Soweit aus den Gründen der besprochenen Entscheidung ersichtlich, wollte der Antragsteller eine Dachgeschosswohnung zu Wohnzwecken nutzen. Das Gebäude lag aber in einem Gewerbegebiet. Die zuständige Baubehörde hat eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen und diese für sofort vollziehbar erklärt. Der Antragsteller hatte beantragt, die aufschiebende Wirkung seines dagegen eingelegten Widerspruches wieder herzustellen. Sowohl erstinstanzlich, wie auch auf die Beschwerde hin ist dies abgelehnt worden. Insbesondere könne die Baubehörde bei einer formell illegalen Nutzung sofort eine Nutzungsuntersagung aussprechen und müsse nicht erst die materielle Rechtswidrigkeit der Nutzung prüfen.

III.

1.

Ein Gebäude oder Grundstück kann nicht zu jedem beliebigen Zweck genutzt werden. Vielmehr muss die Nutzung bauordnungsrechtlich zulässig sein.

Beispiel: X möchte in einem reinen Wohngebiet eine Autoreparaturwerkstatt betreiben.

In reinen Wohngebieten sind störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Eine Autoreparaturwerkstatt kann daher in einem reinen Wohngebiet nicht betrieben werden.

Bei jeder Nutzung muss daher die Frage gestellt werden, ob dies möglicherweise gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt. Insbesondere ist an die Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu denken. Liegt ein innerorts gelegenes Gebiet vor, welches seiner Art nach einem der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Gebietstypen entspricht, können auch ohne einen Bebauungsplan bestimmte Nutzungen unzulässig sein.

Auch wenn eine bestimmte Nutzung bereits genehmigt wurde (etwa eine Wohnnutzung) muss bei jeder Nutzungsänderung geprüft werden, ob die neue Nutzung zulässig ist (zum Beispiel, wenn von einer Wohnnutzung auf eine Büronutzung umgestellt werden soll).

2.

Ist eine Nutzung genehmigungspflichtig und wird die Nutzung ohne diese notwendige Genehmigung aufgenommen, ist die Nutzung formell unzulässig. Wie die Entscheidung des OVG Nordrhein-Westfalen zeigt, kann die zuständige Baubehörde diese Nutzung grundsätzlich sofort untersagen und nicht erst dann, wenn feststeht, dass die Nutzung auch materiell rechtlich nicht genehmigungsfähig

ist. In Ausnahmefällen mag dies anders sein, etwa wenn offensichtlich ist, dass die Nutzung zu genehmigen ist. Hierauf sollte sich aber kein Nutzer verlassen.

IV.

Nutzungen eines Gebäudes müssen baurechtlich zulässig sein. Wird eine Nutzung aufgenommen ohne dass die dafür notwendige Genehmigung vorliegt, kann die zuständige Baubehörde diese Nutzung grundsätzlich sofort untersagen. Ob im Einzelfall eine gewünschte Nutzung baurechtlich zulässig ist bzw. ausnahmsweise von einer Nutzungsuntersagung abzusehen ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.