

Eine nicht genehmigte Nutzung eines Hauses kann auch noch nach 30 Jahren untersagt werden – Anmerkung zu Urteil des Verwaltungsgerichts Gießen (VG Gießen) vom 26.07.2019, 1 L 2835/19

I.

Wer ein Haus errichten will, muss eine Baugenehmigung beantragen. Diese Baugenehmigung enthält die Genehmigung für eine ganz bestimmte Nutzung des Gebäudes, zum Beispiel als Wohnhaus oder als Arztpraxis. Ändert sich die Nutzung wesentlich, muss eine neue Genehmigung beantragt werden. Mitunter unterbleibt diese Genehmigung der Nutzungsänderung. Die Entscheidung des VG Gießen zeigt, dass auch ein sehr langer Zeitablauf keine Vertrauensposition schafft.

II.

Die Antragsteller hatten 1974 die Genehmigung eines Hauses für die Nutzung eines Wohnhauses mit Schwimmhalle erhalten. Seit mehr als 30 Jahren wird das Gebäude jedoch für einen bordellartigen Betrieb genutzt. Eine Genehmigung hierfür gab es nicht. Die Bauaufsichtsbehörde untersagte die Nutzung als bordellartigen Betrieb und drohte die Vollziehung an, wenn die Nutzung nicht binnen sechs Monaten eingestellt werde. Daraufhin beantragten die Antragsteller im einstweiligen Rechtsschutz die Nutzungsuntersagung aufzuheben. Das VG Gießen hat diesen Eilantrag zurückgewiesen. Die Nutzungsänderung hätte einer neuen Genehmigung bedurft, welche nicht vorliege. Die neue Nutzung könne auch nicht nachträglich genehmigt werden, da bordellartige Betriebe bzw. Bordelle in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig seien. Die Antragsteller könnten sich nicht auf Vertrauensschutz berufen. Die Bauaufsichtsbehörde könne ihre Befugnis gegen baurechtswidrige Zustände einzuschreiten nicht verirken. Sie habe auch niemals zugesichert gegen die Nutzung nicht einzuschreiten.

III.

1.

Baugenehmigungen werden für ein ganz bestimmtes Bauvorhaben und eine ganz bestimmte Nutzung erteilt. Ändert sich diese Nutzung nachträglich wesentlich, muss eine neue Genehmigung beantragt werden.

Beispiel: 1. A erhält eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus. Zehn Jahre später will er eine Schreinerei dort unterbringen.

2. A erhält die Genehmigung für die Errichtung eines Gebäudes mit Nutzung als Büro eines Versicherungsmaklers. Später will A dort Rechtsanwälte unterbringen.

3. A erhält die Genehmigung für die Errichtung eines Gebäudes zur Nutzung als Gaststätte. Später will er dies als Wohnhaus nutzen.

In Beispiel 1 und 3 liegt eine wesentliche Änderung der Nutzung vor, da von Nichtgewerblicher Nutzung zu Gewerblicher Nutzung gewechselt wird bzw. von Gewerblicher zu Nichtgewerblicher Nutzung. In beiden Fällen muss diese Nutzungsänderung genehmigt werden. In Beispiel 2 ist die Nutzung als Büro für Versicherungsmakler genehmigt, die Nutzung als Rechtsanwaltsbüro stellt demgegenüber keine wesentliche Änderung dar.

2.

Unterbleibt die förmliche Beantragung einer Nutzungsänderung kann die Bauaufsichtsbehörde aber nur dann die neue Nutzung untersagen, wenn diese nachträglich nicht genehmigungsfähig ist. Dies war im entschiedenen Fall gegeben, da die bordellartige Nutzung in einem reinen Wohngebiet unzulässig ist. Es ist aber im Einzelfall immer zu prüfen, ob die Baugenehmigung noch erteilt werden kann.

3.

Hat die Nutzung bereits über einen längeren Zeitraum (hier 30 Jahre) stattgefunden, stellt sich die Frage, ob der Eigentümer darauf vertrauen darf, dass zukünftig dies nicht untersagt werde. Auch bei sehr langen Zeiträumen kann grundsätzlich nicht darauf vertraut werden.

Ein Vertrauenstatbestand setzt zunächst voraus, dass die Bauaufsichtsbehörde überhaupt von der geänderten Nutzung Kenntnis erlangt hat. Falls die Bauaufsichtsbehörde nichts von der in Rede stehende Nutzungsänderung weiß, besteht überhaupt kein Anlass für den Eigentümer darauf zu vertrauen, dass Schweigen der Behörde eine Billigung seines Vorhabens darstelle. Auch wenn die Behörde von dem geänderten Vorhaben weiß, kann alleine aufgrund des Zeitablaufes nicht darauf vertraut werden, dass kein Einschreiten mehr erfolgen werde.

Es muss vielmehr ein Verhalten der Behörde vorliegen, aus dem sich ergibt, dass diese gegen die neue Nutzung nicht vorgehen will. Erschöpft sich die Reaktion der Bauaufsichtsbehörde aber lediglich in einem Schweigen, kann eine derartige Willenserklärung kaum abgeleitet werden. Selbst wenn die Behörde mündlich eine solche Zusicherung abgibt kann kaum darauf vertraut werden, da Zusicherungen von Behörden grundsätzlich schriftlich abgegeben werden müssen.

IV.

Ändert sich die Nutzung eines Gebäudes gegenüber der genehmigten Nutzung wesentlich, muss eine neue Genehmigung beantragt werden. Unterbleibt dies kann die Nutzung untersagt werden, wenn sie auch nachträglich nicht genehmigt werden kann. Auch bei sehr langen Zeiträumen kann sich nur sehr ausnahmsweise ein Vertrauenstatbestand bei dem Eigentümer gebildet haben, der trotz Genehmigungsunfähigkeit der neuen Nutzung eine Nutzungsuntersagung ausschließt. Hierfür müssen alle Umstände des Einzelfalles herangezogen werden. Ob erfolgreich gegen die Nutzungsuntersagung vorgegangen werden kann bedarf daher der anwaltlichen Beratung. 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.