Illegale Bauzustände sind vom Bauamt unter Umständen zu dulden!

Die Hessische Bauordnung (HBO) regelt, was bei Bauvorhaben zu beachten ist, und dient dazu, Gefahren abzuwenden. Doch was ist mit Bestandsgebäuden, deren Bausubstanz vom Erwerber nicht verändert wurde? Der hessische Verwaltungsgerichtshof hatte jetzt innerhalb seines Urteils vom 15.02.2023, Aktenzeichen 3 B 2259/21, über so einen Fall zu entscheiden:

Eine Eigentümerin wurde dort aufgefordert, alle Öffnungen in der Außenwand zu verschließen. Dies deshalb, da es sich um eine Brandwand handelte, und Öffnungen jeder Art gem. §§ 33 VIII HBO unzulässig sind. Die Eigentümerin selbst hatte das Gebäude jedoch weder errichtet, noch hatte sie die Öffnungen - hier 9 Fenster - veranlasst. Sie war der Ansicht, dass die Öffnungen entweder irgendwann genehmigt worden waren, oder aber zumindest geduldet wurden, weshalb nun auch keine Beseitigung verlangt werden könne. Wann die Fenster eingebaut wurden, war nicht bekannt. Es existierte lediglich ein Schreiben der Baubehörde aus 2009, welches 2 Fenster von 1950 erwähnte.

Der Verwaltungsgerichtshof stellte fest, dass die Eigentümerin zurückbauen musste. Eine aktive Duldung war nicht ersichtlich. Denn es gab keine Erklärung, die den illegalen Zustand bewusst geduldet hätte. Auch eine faktische Duldung durch Untätigkeit - trotz Kenntnis - schied aus. Dies deshalb, da keine Kenntnis der Behörde der Brandwandöffnungen nachgewiesen werden konnte. Außerdem: bei einer nur faktischen Duldung besteht in der Regel gar kein Vertrauensschutz.

Tipp.: Prüfen Sie in vergleichbaren Fällen immer die Behördenakte. Sammeln Sie alles aus der Akte, was für eine Kenntnis der Behörde hinsichtlich der streitigen Maßnahmen spricht! Möglicherweise haftet auch der Verkäufer Ihrer Immobilie für den bauordnungswidrig geänderten Zustand.

mitgeteilt von Rechtsanwalt Falk Ostmann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht