

## Bauordnungsrecht – Geltungsdauer einer Baugenehmigung

**1. Nachträgliche Änderungen der Sachlage rechtfertigen regelmäßig nicht die Rücknahme eines Verwaltungsakts für die Vergangenheit nach § 48 VwVfG NRW.**

**2. Ist die Baugenehmigung erloschen, so lassen sich i. d. R. aus ihrer Legalisierungswirkung keine einzelnen Elemente herauslösen und auf Teile des Vorhabens übertragen.**

BauO NRW § 75; VwVfG NRW § 48.  
VG Arnsberg, Urteil vom 8 Juli 2005  
– 12 K 2926/04 –.

### Zum Sachverhalt:

Der Kläger ist Eigentümer eines im Außenbereich der Stadt gelegenen Grundstücks. Auf dem Grundstück befand sich ein ca. 1867 errichtetes Wohnhaus. Dies stand seit Mitte 2001 leer.

Die Beklagte erteilte dem Kläger mit Bauschein vom März 2002 eine Baugenehmigung zur Erweiterung und Instandsetzung dieses Einfamilienhauses und zum Neubau einer Doppelgarage. Zugleich sollte der teilweise vorhandene Keller zugeschüttet und der neue Anbau unterkellert werden. Wesentlich war, daß die Seitenwände der im Außenbereich gelegenen baulichen Anlage und der vorhandene Dachstuhl sowie die Geschößdecken weitgehend erhalten bleiben.

Nach Beginn der Bauarbeiten stellte die Beklagte im Mai 2002 fest, daß der alte Gebäudezustand im wesentlichen beseitigt worden war.

Mit Bescheid vom Januar 2003 nahm die Beklagte – nach Anhörung des Klägers – die Baugenehmigung vom März 2002 mit Wirkung für die Vergangenheit zurück (1), gab dem Kläger auf, die Bauruine bis zur Fußbodenplatte Erdgeschoß zu beseitigen (2) sowie die Kellerräume des neu errichteten Kellers und der bisherigen baulichen Anlage bis auf das Geländeneiveau zu verfüllen (3) und den neu anfallenden bzw. angefallenen Bauschutt vom Grundstück ordnungsgemäß zu entfernen (4); nebst Zwangsgeldandrohungen (5).

Der Kläger erhob rechtzeitig Widerspruch und Klage, mit der er die Aufhebung des Bescheids in der Fassung des Widerspruchsbescheids begehrte. Die Klage wurde im Kern abgewiesen.

### Aus den Gründen:

Die Klage hat nur Erfolg hinsichtlich der vom Kläger begehrten Rücknahme der Baugenehmigung. Der angefochtene Bescheid ist nur insoweit rechtswidrig, als die Beklagte unter Nr. 1 der Verfügung vom Januar 2003 die Baugenehmigung mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen hat.

Die auf § 48 VwVfG NRW gestützte Rücknahme ist rechtswidrig. Gemäß § 48 VwVfG NRW kann ein Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft und/oder die Vergangenheit zurückgenommen werden. Die Rücknahme setzt stets voraus, daß der Verwaltungsakt rechtswidrig war. Die dem Kläger erteilte Baugenehmigung war jedoch – auch nach Ansicht der Beklagten – im Zeitpunkt ihres Erlasses nicht rechtswidrig, sondern rechtmäßig. Sie ist erst durch die nachträglichen Veränderungen und der weitgehenden Beseitigung der Bausubstanz rechtswidrig geworden. Solche nachträglichen Änderungen der Sachlage rechtfertigen jedoch regelmäßig nicht die Rücknahme des Verwaltungsakts für die Vergangenheit. Die Gegenauffassung, auf die sich die Beklagte stützt [1], überzeugt nicht. Diese Ansicht steht im Widerspruch zu der für den Fall der nachträglichen Änderung der Sachlage vorgesehenen gesetzlichen Regelung des § 49 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG NRW, der für – ursprünglich – rechtmäßige Verwaltungsakte bei nachträglichen Änderungen der Sach- und Rechtslage (nur) den Widerruf des Verwaltungsakts mit Wirkung für die Zukunft nach dieser Vorschrift vorsieht. Die nachträgliche Änderung der Sachlage kann somit allenfalls zur Gegenstandslosigkeit des Verwaltungsakts führen [2].

Im übrigen hat die Klage keinen Erfolg. Die Beseitigung der übriggebliebenen Baureste, die Verfüllung der Keller, die Entfernung des Bauschutts und die Zwangsmittelandrohungen in der Ordnungsverfügung vom Januar 2003 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten.

Das Vorhaben ist formell rechtswidrig. Hinsichtlich des noch erhaltenen Gebäuderestes läßt sich aus der erteilten Baugenehmigung vom März 2002 nichts mehr herleiten; diese ist erloschen. Gegenstand der Baugenehmigung war nach ihrem Tenor die Erweiterung und Instandsetzung des Hauses. Dieses Vorhaben kann wegen der Beseitigung wesentlicher Elemente nun nicht mehr realisiert werden. Das vorhandene Gebäude ist bis auf einige Wandreste beseitigt worden. Entgegen der Auffassung des Klägers kommt es nicht darauf an, ob und wie viel Prozent des umlaufenden Mauerwerks erhalten sind. Vielmehr kommt es darauf an, ob die noch vorhandene Bausubstanz die Annahme des Vorhandenseins eines Wohnhauses, das wieder in Stand gesetzt werden kann, rechtfertigen kann. Dies ist hier nicht der Fall. (Wird ausgeführt.) Die Baugenehmigung vom März 2002 kann daher nicht mehr verwirklicht werden. Sie ist gegenstandslos geworden. Ihr kommt keinerlei Feststellungswir-

[1] VGH Bad.-Württ., BRS 64 Nr. 168.

[2] Vgl. zur Gegenstandslosigkeit einer Baugenehmigung OVG NRW, Beschl. v. 6.12.2004 – 7 A 169/04 –.

kung (mehr) zu; auch nicht hinsichtlich einzelner Elemente des ursprünglich genehmigten Vorhabens. Ist die Baugenehmigung erloschen, so lassen sich aus ihr keine einzelnen Elemente herauslösen und auf andere Vorhaben oder auf Teile davon (z.B. Keller) übertragen.

Die baulichen Rest-Anlagen sind zudem materiell baurechtswidrig. Denn sie sind bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Grundstück des Klägers liegt – wie bereits ausgeführt – im sog. Außenbereich. (Wird weiter ausgeführt.) Der Kläger muß sich also so behandeln lassen, als wenn er an der vorgesehenen Stelle erstmalig ein Gebäude errichten wollte [3].

Ist somit davon auszugehen, daß die baulichen Anlagen sowohl formell als auch materiell rechtswidrig sind und kann der Zustand nicht auf andere Weise beseitigt werden, so war die Beklagte berechtigt, die Beseitigung vom Kläger als Zustandsstörer nach § 18 OBG NRW i. V. m. § 56 BauO NRW zu fordern. Es entspricht regelmäßig ordnungsge-

mäßer Ermessensbetätigung, unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und zur Vermeidung von Präzedenzfällen die Beseitigung des baurechtswidrigen Zustands zu fordern [4].

Dies gilt auch für die Entfernung des Bauschutts und die Verfüllung auf Geländeniveau. Gemäß § 3 Abs.1 BauO NRW sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird; insbesondere Leben und Gesundheit. Die Keller sind bauliche Anlagen. Es besteht nach allgemeiner Erkenntnis die Möglichkeit, daß Kinder oder sonstige Nichtberechtigte diese Bauruine betreten und in die Baugrube abstürzen oder auf andere Weise verunglücken.

Schließlich ist ebenso die Zwangsmittelanwendung gerechtfertigt. (Wird ausgeführt.)

(Mitgeteilt von Prof. Dr. E. Beckmann, Bochum)

[3] Vgl. BVerwG, BauR 2004, 358 ff.

[4] Vgl. u.a. BVerwG, BauR 2002, 1522, 1524.