

§ 4 Abs. 2 i.V.m § 6 BauO NRW 2018: Umgang mit einer bestehenden Halle an der Grenze

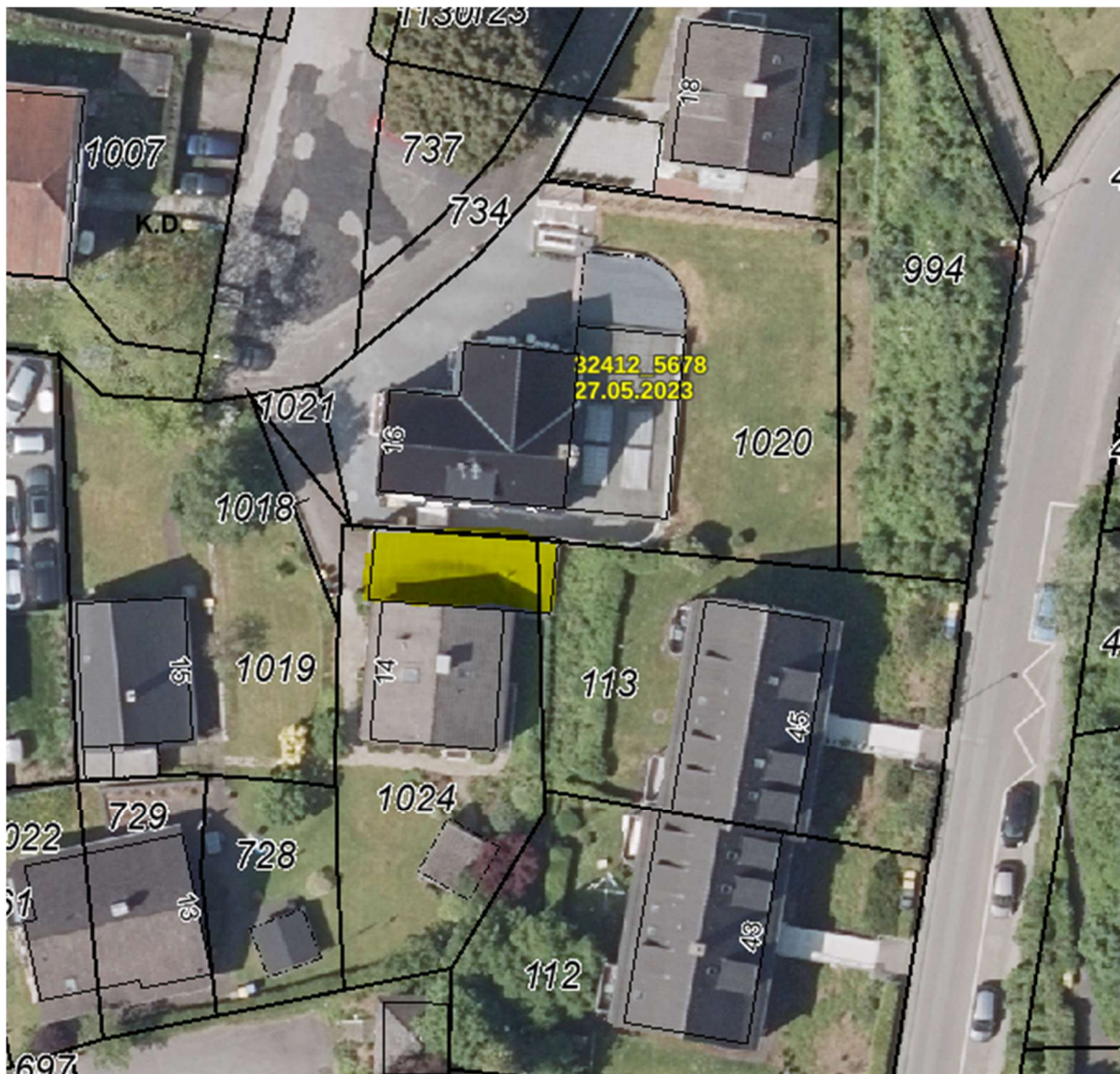
Ausweislich des Flächennutzungsplans von 1969 liegt das Vorhabengrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Akte beginnt mit einem Bauantrag eines Fabrikanten zur Errichtung einer Werkstatt mit Wohnung aus dem Jahr 1947. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt. Im Jahr 1952 wurde erneut durch den Fabrikanten ein Antrag auf Genehmigung der Errichtung einer Werkstatt mit Wohnungen gestellt. Dieser wurde auch so wie geplant ausgeführt. 1956 wurden noch eine Trafostation und ein Lagergebäude genehmigt und angebaut.

Im Jahr 1957 wurde ein weiterer Lagerschuppen beantragt. Dieser wurde jedoch nur befristet auf 5 Jahre genehmigt, da das Vorhaben in einem reinen Wohngebiet lag. Der Rückbau sollte bis zum 31.12.1961 erfolgen.

Im Juni 1961 wurde im Vorgang ein Vertrag zu einer Schenkung eines Grundstückes abgelegt. Im April 1973 und 1978 wurde die Heizölbehälteranlage geprüft. Im Jahr 1982 wurde die Adressbezeichnung geändert. In all den Jahren ist es nicht aufgefallen, dass die Halle eigentlich nicht mehr stehen dürfte.

Aufgrund eines aktuellen Teilungsantrags zur Abwicklung eines geplanten Grundstücksverkaufs ist nun aufgefallen, dass die Halle entgegen der Nebenbestimmung aus dem Jahr 1957 nie zurück gebaut wurde. Die Halle steht an der Grenze und ist länger als 9 Meter. Außerdem liegt eine Überbauung zum Nachbargrundstück (Flurstück 113) vor.



Fragen

1. Wie geht man damit jetzt um?
2. Muss die Halle abgerissen werden?
3. Kann sie nur zurückgebaut werden, so dass die 9 m eingehalten werden?
4. Muss für die Nutzungsänderung zur Garage ein Bauantrag gestellt werden?
5. Wie kann man mit dem Überbau der Halle umgehen? Muss die Überbauung abgebrochen werden oder darf man den Verstoß über eine Baulast regeln?

Ergebnis

Denkbare Wege, zugunsten des Vorhabens und der Bauherrschaft zu beurteilen, werden aus dem Plenum wie folgt angedacht:

Es ist zu prüfen, ob das Gebäude zu einem Zeitpunkt legal bestand. Da die Bauordnung 1984 keine Länge von grenzständigen Gebäuden festlegte, mag die Halle zu diesem Zeitpunkt bauordnungsrechtlich konform bestanden haben.

Alternativ ist zu prüfen, ob eine passive Duldung der Bauaufsicht vorlag und vorliegt, da dieser durch verschiedene Verfahren Kenntnis vom Fortbestehen der Halle hatte und nicht eingeschritten ist.

Anderenfalls wäre eine Änderung auf ein nach § 6 Absatz 8 BauO NRW 2018 an der Grundstücksgrenze privilegiertes Gebäude möglich. Bei einer Genehmigungspflicht scheidet ein Antrag auf Nutzungsänderung aus.

Soll der Verstoß gegen § 4 Absatz 2 BauO NRW 2018 heute ausgeräumt werden, wäre eine Vereinigungsbaulast denkbar.

Vorgeschlagen wird zudem ein ordnungsbehördliches Verfahren zur Beseitigung der Halle, das nicht weiter verfolgt und vollzogen würde.