

# Kein willkürliches Einschreiten gegen Baurechtsverstöße!

Liegen in einem Baugebiet zahlreiche gleichartige Baurechtsverstöße vor, darf die Baubehörde nicht nur gegen einen einzelnen Grundstückseigentümer vorgehen. Das hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf mit Urteil vom 13.07.2023 (28 K 3724/22) klargestellt.

Der entschiedene Fall trug sich in einer historischen Zechensiedlung zu. In dem Gebiet galt eine Gestaltungssatzung, welche genaue Vorgaben für die Ausführung von Fenstereinfassungen („Faschen“), Fensterbänke und Fensterläden machte. Der Kläger hatte ein Siedlungshaus erworben, das diesen Vorgaben nicht mehr entsprach. Das stellte die Baubehörde im Nachgang zu einer Bauberatung des Klägers fest. Sie forderte ihn unter Androhung eines Zwangsgeldes auf, innerhalb von acht Wochen einen satzungsgerechten Zustand herzustellen. Hiergegen wehrte sich der Kläger unter anderem mit dem Argument, dass die Häuser in seiner Nachbarschaft ebenfalls gegen die Gestaltungsvorgaben verstießen.

Das Verwaltungsgericht gab dem Kläger recht. Es hob die Ordnungsverfügung auf und begründete das folgendermaßen: Bei einem bauordnungsbehördlichen Einschreiten sei der Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG zu berücksichtigen. Das bedeute, dass die Behörde gleiche Fälle nicht ungleich behandeln dürfe. Zwar müsse sie nicht sämtliche vergleichbaren Situationen von sich aus auf ihre Baurechtswidrigkeit hin überprüfen und rechtswidrige Zustände stets „flächendeckend“ bekämpfen. Der Gleichheitssatz sei aber verletzt, wenn die Behörde ohne erkennbaren sachlichen Grund – d. h. willkürlich – nur gegen einzelne bauliche Anlagen eine Bauordnungsverfügung erlasse und gegen vergleichbare Vorhaben nicht einschreite. Gebe es in einem Baugebiet mehrere gleichartige Verstöße, müsse die Behörde planmäßig gegen sie vorgehen. Sie dürfe weder in ihrem Plan noch bei seiner Ausführung willkürliche Ausnahmen machen.

Das Urteil zeigt: Auch „im Unrecht“ kann es einen Anspruch auf Gleichbehandlung geben. Das gilt zwar nicht, wenn der Bürger staatliche Leistungen wie z. B. eine Baugenehmigung verlangt. Er kann sich aber dagegen wehren, wenn die Ordnungsbehörden seinen Fall ohne hinreichenden Grund aus mehreren gleichartigen Fällen herausgreifen, um gegen ihn vorzugehen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)  
+49 211 9241202 - 0  
dus@rechtplanbar.de  
www.rechtplanbar.de

