



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg • Postfach 10 01 41 • 70001 Stuttgart

Herrn  
Johannes Stober  
Kaiserstraße 129  
76133 Karlsruhe

Stuttgart 26.08.2016

Name Elisabeth Wolny

Durchwahl 0711 231-5875

Telefax 0711 231-5853

E-Mail Elisabeth.wolny@mvi.bwl.de

Gebäude Hauptstätter Str. 68, 70178 Stuttgart

Aktenzeichen 52-260/Ringwald

(Bitte bei Antwort angeben)

## Umgang mit nicht genehmigten Bauten in Baden-Württemberg

Sehr geehrter Herr Stober,

vielen Dank für Ihr Schreiben an Frau Staatssekretärin Splett vom 26. April 2016, in dem Sie Fragen nach dem Umgang der Baurechtsbehörden mit nicht genehmigten baulichen Anlagen, speziell auch Wohngebäuden aufwerfen. Im Zuge der Umressortierung im Land hat sich die Beantwortung Ihres Schreibens leider verzögert, dafür bitten wir um Nachsicht.

Als das nunmehr für Bausachen zuständige Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau können wir zu Ihrem Anliegen Folgendes mitteilen:

Sofern und soweit nicht genehmigte bauliche Anlagen genehmigungsfähig sind, ist grundsätzlich eine nachträgliche Genehmigung der allein formell rechtswidrigen Anlage möglich. In allen anderen Fällen gilt Folgendes:

Jede behördliche Entscheidung zu nicht genehmigten und auch nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen, sei es eine Rückbau-, Abbruchs- oder auch Duldungsentscheidung, ist eine konkrete Einzelfallentscheidung, die nach pflichtgemäßem Ermessen erfolgt. Ermessen bedeutet, dass der Behörde ein - gerichtlich allerdings voll überprüfbarer - Spielraum zusteht, ob und wie sie gegen nicht genehmigte bauliche Anlagen vorgeht. Selbstverständlich wird in diese Erwägungen auch der Umstand einbezogen, ob es sich um ein Wohngebäude handelt und wie lange dies schon als Wohngebäude genutzt wird.

Bei der jeweils zu treffenden Ermessensentscheidung ist zudem der Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 Grundgesetz zu beachten. Die Behörde darf beispielsweise beim Erlass einer Rückbauverfügung ihr Ermessen ohne sachlichen Grund nicht unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausüben.

Dementsprechend können Fragen nach dem Umgang der Baurechtsbehörden mit nicht genehmigten baulichen Anlagen nicht pauschal, sondern nur im Einzelfall beantwortet werden. Die dem Ministerium bekannt gewordenen Fälle zeigen jedoch einen ganz überwiegend sachgerechten Umgang der Behörden mit den oft sehr komplexen und schwierigen Fragestellungen im Einzelfall.

In dem von Ihnen geschilderten Fall der Familie Ringwald hat die zuständige Baurechtsbehörde, die Stadt Karlsruhe, nachvollziehbar dargelegt, dass die ebenfalls betroffenen Eigentümer anderer Grundstücke mehrheitlich fristgerecht den Rückbau ihrer nicht genehmigten Anlagen vorgenommen haben. Auch dargelegt wurde, dass auf dem Nachbargrundstück der Familie Ringwald Landwirtschaft betrieben wird, demzufolge die dazugehörenden baulichen Anlagen privilegiert im Außenbereich zulässig sind. Zudem hat die Stadt Karlsruhe bezüglich der nicht genehmigten baulichen Anlagen eine angemessene Vereinbarung mit der Familie Ringwald getroffen. Diese sieht neben dem Rückbau der ungenehmigten Gerätehütten auf das erlaubte Maß u.a. die Duldung der Tierhaltung für weitere fünf Jahre und die Erlaubnis zur Errichtung einer landschaftsgerechten Einfriedung vor. Ermessensfehler sind in dem von Ihnen geschilderten Fall der Familie Ringwald insofern nicht erkennbar.

Zusätzlich hat jeder Betroffene einer Rückbauverfügung die Möglichkeit, die Entscheidung der Behörde mit ordentlichen wie auch außerordentlichen Rechtsmitteln überprüfen zu lassen.

Die weitgehende Freihaltung der Landschaft von außenbereichsfremden baulichen Anlagen ist seit langem ein wichtiges bundes- und landespolitisches Ziel. Eine generelle Sanktionierung von nicht zulässigen baulichen Anlagen, auch wenn diese keine Neuanlagen sind, stünde diesem Ziel entgegen. Sie würde zudem zur nicht vermittelbaren Ungleichbehandlung gegenüber rechtskonform handelnden Bürgerinnen und Bürgern führen und ist deshalb keine Option. Sicher haben Sie dafür Verständnis.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe und die Stadt Karlsruhe erhalten eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung der Abteilungsleiterin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vámos', written in a cursive style.

Angelika Vámos

Ltd. Ministerialrätin