

Prof. Dr. Hans-Joachim Cremer,
Lehrstuhl für Öffentliches Recht und Rechtsphilosophie
Universität Mannheim

„Das wachsame Auge des (Bau-) Gesetzes“

E ist Eigentümer eines Grundstücks in der baden-württembergischen Großen Kreisstadt S, die im Rhein-Neckar-Kreis liegt. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die im Jahre 1975 erteilte Baugenehmigung weist das Erdgeschoß und das Dachgeschoß als Wohnungen aus. Die Räume im Untergeschoß (Keller) sind sämtlich nur als Nebenräume genehmigt. Bei ihnen handelt es sich um eine Waschküche, einen sehr kleinen Geräteraum (für Wasser- und Elektroanschlüsse), einen Heizungsraum mit einer Ölfeuerungsanlage, einen Raum für zwei Öltanks und einen 25 m² großen Lager- und Abstellraum. Dieser Lager- und Abstellraum befindet sich unmittelbar neben dem Tankraum und ist durch eine Stahltür mit ihm verbunden. Vor dem 90 cm x 100 cm großen, mit ins Mauerwerk eingelassenen Gitterstäben gegen Einbruch gesicherten Waschküchenfenster ist ein Lichtschacht in die Erde eingelassen. Alle anderen Kellerfenster liegen knapp oberhalb der Geländeoberfläche, die mit einer Neigung von 50° an die Außenwand stößt; sie sind klein, bestehen aus einer gerahmten Kunststoffscheibe und einer siebartigen Metallabdeckung und befinden sich – von innen gesehen – knapp unterhalb der Kellerdecke. Dem Keller fehlt ein separater Eingang. Er ist nur über das Erdgeschoß zu erreichen.

Die Wohnung im Erdgeschoß bewohnt E mit seiner Frau. Im Dachgeschoß wohnt das Ehepaar M. Seit Anfang des Jahres 2004 haben sich beim Baurechtsamt von S Nachbarn des E wiederholt anonym darüber beschwert, daß im Untergeschoß des Gebäudes Aufenthaltsräume oder eine Wohnung eingerichtet würden. Bereits bei der Bauabnahme von E's Haus hatten Bedienstete des Baurechtsamts festgestellt, daß im Abstellraum des Kellers Anschlüsse für Sanitäranlagen gelegt worden waren. Einer der Bediensteten hatte dabei im Plan „Grundriß Kellergeschoß“ von Hand einen kleineren Raumteil mit WC und Dusche eingezeichnet. Laut dem Melderegister der Stadt sind mit einer Wohnung im Haus des E nicht nur E und seine Frau sowie das Ehepaar M, sondern auch ein Herr P gemeldet.

Angesichts dessen vereinbart das Baurechtsamt von S mit E einen Termin, um das Kellergeschoß zu besichtigen. Doch läßt E die Bediensteten des Baurechtsamts nicht auf sein Grundstück, sondern verlangt, daß ihm zuvor Name und Anschrift der „anzeigenden“ Nachbarn genannt werden. Als die Bediensteten ihn auf die

Anonymität der Anzeigen hinweisen, droht E ihnen Gewalt an, falls sie sein Grundstück betreten.

Daraufhin entschließt sich die Stadt S, den E förmlich zur Duldung der Besichtigung seiner Kellerräume und der Wohngeschosse zu verpflichten. Als sie ihn zu diesem Zweck zuvor anhört, erklärt E, er werde niemanden „von der Stadt“ hereinlassen, ohne vorher zu erfahren, wer ihn „angeschwärzt“ habe. Dem Baurechtsamt wirft er Willkür vor. Es dürfe gar nicht ohne richterlichen Durchsuchungsbefehl in sein Haus eindringen. Davor schütze ihn sein Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung. Trotz dieser Einwände gibt die Stadt dem E in einem schriftlichen Bescheid auf, das Betreten und die Besichtigung sowohl des Kellergeschosses als auch des Erd- und Dachgeschosses durch Bedienstete des Baurechtsamts zu dulden. Mit der Begründung, der Verdacht einer gesundheits- und im Brandfall lebensgefährdenden baurechtswidrigen Nutzung müsse schnellstmöglich aufgeklärt werden, damit ggf. baupolizeilich eingeschritten werden könne, ordnet die Stadt die sofortige Vollziehung dieser Verfügung an und droht für den Fall der Mißachtung der Betretensanordnung für die drei Geschosse ein (einheitliches) Zwangsgeld in Höhe von 2000 Euro an.

Die Duldungsverfügung ist ausführlich begründet. Die Stadt weist darauf hin, es lägen genügend Anhaltspunkte für die Annahme vor, daß das Kellergeschoß von E's Haus als Wohnraum genutzt werde, obwohl die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz sowie an den Schutz der Gesundheit nicht erfüllt seien. Auf die Unzulänglichkeiten der Kellerräume wird im einzelnen hingewiesen, insbesondere auf die für Wohnräume ungenügende Beleuchtung mit Tageslicht und Belüftung, den wahrscheinlich unzureichenden Luftabschluß des Öltankraums gegen den Lager- und Abstellraum und das Fehlen eines kurzen und sicheren Ausgangs- und Fluchtweges. Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit seien Gesundheit und Leben als hochrangige Rechtsgüter bedroht. Das Verhalten des E deute darauf hin, daß er die Aufklärung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse überhaupt verhindern wolle. All dies rechtfertige, daß Bedienstete des Baurechtsamts die Kellerräume inspizierten, um festzustellen, ob sie baurechtswidrig genutzt würden und ein baupolizeiliches Einschreiten erforderten. Ein milderes Mittel gebe es nicht. Insbesondere komme nicht in Frage, von E die Vorlage ergänzter Pläne zu fordern. Denn dies würde ihm nicht nur erhebliche Kosten aufbürden, sondern vermöchte auch keine geeignete Grundlage für die Prüfung behördlicher Gefahrenabwehrmaßnahmen zu liefern. Das Betretensrecht der Bediensteten nicht auf den Keller zu beschränken, sondern auf das Erd- und Dachgeschoß zu erstrecken, sei geboten, da es theoretisch sein könne, daß eine der beiden

genehmigten Wohnungen aufgeteilt und auf diese Weise drei Wohnungen geschaffen worden seien.

Aufgabe 1: In einem Rechtsgutachten ist zu untersuchen, ob der Bescheid der S gegen E rechtmäßig ist.

Aufgabe 2: E legt gegen den Bescheid form- und fristgerecht Widerspruch ein. Erstellen Sie ein Rechtsgutachten zu folgenden Fragen: Was sollte E tun, wenn er verhindern will, daß sein Haus von Bediensteten der Stadt betreten wird? Wird er insoweit Erfolg haben?