

VDIVAKTUELL

Das Fachmagazin für die Immobilienverwaltung

01/02|25 | 8,- € | 83480

Einfach gestalten

Mehr Effizienz bei Jahresabrechnung & Eigentümerversammlungen

Neues Format

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Neue Regeln

Was sich 2025 alles ändert

Neue Chancen

Smart Metering eröffnet Perspektiven

Baurechtlicher Bestandsschutz

Wann gilt er, wann erlischt er? Ein Überblick.

Gibt man bei Google den Suchbegriff „baurechtlicher Bestandsschutz“ ein, werden „ungefähr 113.000 Treffer“ angezeigt. Etwas übersichtlicher wird es bei einer Abfrage auf „beckonline“, einer juristischen Datenbank. Dort wurden am Tag der Erstellung dieses Beitrags „nur“ >700 Rechtsprechungsnachweise, 427 Fundstellen in Kommentaren und Handbüchern sowie 539 Aufsätze zu dem Suchbegriff aufgeführt. Dies veranschaulicht, dass die Frage, ob und inwieweit baurechtlicher Bestandsschutz besteht, nicht immer ganz eindeutig zu beantworten ist. Letztlich handelt es sich um Einzelfallentscheidungen. Dieser Beitrag soll – und kann nur – einen ersten Überblick über „den“ Bestandsschutz geben und für die Thematik sensibilisieren.

Wann kommt es auf Bestandsschutz baulicher Anlagen an?

Relevant wird die Frage, ob eine bauliche Anlage Bestandsschutz genießt, insbesondere im Bereich des Bauplanungsrechts (etwa bei der Überplanung bebauter Bereiche oder einer Baulandumlegung), des Bauordnungsrechts (z. B. bei Einschreiten der Bauordnungsämter) oder des öffentlichen Nachbarrechts (z. B. Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen). Auch im Rahmen der Wertermittlung von Immobilien oder bei der Frage, ob und inwieweit eine Immobilie den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entspricht oder nachgerüstet werden muss, kommt es auf das Bestehen und den Umfang des Bestandsschutzes an.

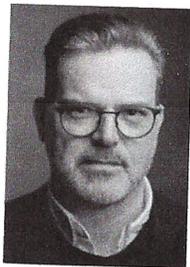
Im Rahmen von Immobilienkaufverträgen ist die Frage, ob und inwieweit der bauliche Bestand und die tatsächliche Nutzung der Immobilie baurechtlich gesichert sind oder möglicherweise behördliche Verfügungen, Ansprüche Dritter (z. B. Mieter) oder Investitionen drohen, sowohl für den Verkäufer als auch den Käufer von Bedeutung. Dementsprechend sind die behördlichen Bau- und ggf. sonstigen Genehmigungen regelmäßig Gegenstand der Ankaufsprüfung (Due Diligence). Aber auch der Verkäufer darf sich hierzu verkaufsvorbereitend Gedanken machen und ggf. erforderliche Maßnahmen ergreifen. Denn spätestens im Rahmen der Vertragsverhandlung und der Vertragsgestaltung werden etwaige Zweifel thematisiert werden. Der Verkauf könnte scheitern, oder es sind Abschläge vom Kaufpreis hinzunehmen. Auch beim Abschluss von – oft langfristigen – (Gewerbe-)Mietverträgen spielt die dauerhafte Gewährung der vertraglich vereinbarten Nutzung und deren Zulässigkeit während der gesamten Mietzeit eine wichtige Rolle.

Was versteht man unter baurechtlichem Bestandsschutz?

Eine gesetzliche Definition, was unter „baurechtlichem Bestandsschutz“ zu verstehen ist, existiert gleichwohl nicht. Im Streitfall obliegt es den Gerichten, das Bestehen oder den Umfang baurechtlichen Bestandsschutzes festzustellen.

Ganz allgemein lässt sich sagen, dass unter baurechtlichem Bestandsschutz der Schutz für bestehende bauliche Anlagen verstanden wird, soweit diese zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder der späteren Änderung den geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprochen haben.

DER AUTOR



Peter Engelmann
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht, Immobilien-
ökonom (ebs), Friedberg
www.engelmann-legal.de

Das Rechtsinstitut des Bestandsschutzes hat seinen Ursprung in dem Eigentumsgrundrecht aus Artikel 14 Grundgesetz und dient dazu, einen geschaffenen baulichen Bestand zu schützen. Er gibt dem Eigentümer Sicherheit für die, im Vertrauen auf die materielle Rechtslage, getätigten Investitionen, auch wenn sich die Rechtslage zukünftig ändert.

„Passiver Bestandsschutz“

Man spricht insofern von „passivem“ Bestandsschutz. Dieser gilt nicht nur für Gebäude, für die eine entsprechende Baugenehmigung erteilt wurde, sondern grundsätzlich auch, soweit das Bauvorhaben nach der jeweiligen Bauordnung des Landes „freigestellt“ war, mithin keiner förmlichen Baugenehmigung bedarf, oder für einen relevanten Zeitraum materiell-rechtlich dem geltenden Recht gesprochen hat. Soweit „passiver Bestandsschutz“

besteht, steht dieser in der Regel späteren Anordnungen, Nutzungsuntersagungen oder Abriss- bzw. Rückbauverfügungen der Behörden entgegen. Für bauliche Anlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden und die zu keinem Zeitpunkt im Einklang mit dem geltenden Recht standen, kommt ein solcher Bestandsschutz nicht in Betracht. Die Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen des Bestandsschutzes liegt beim Eigentümer, der sich auf diesen beruft. Dieser Nachweis ist am einfachsten durch die Vorlage entsprechender Baugenehmigungen und Nachträge hierzu zu führen.

“
Der Nachweis des Bestandsschutzes ist vom Eigentümer am einfachsten durch Vorlage von Baugenehmigungen und Nachträgen zu erbringen.
“

„Aktiver Bestandsschutz“

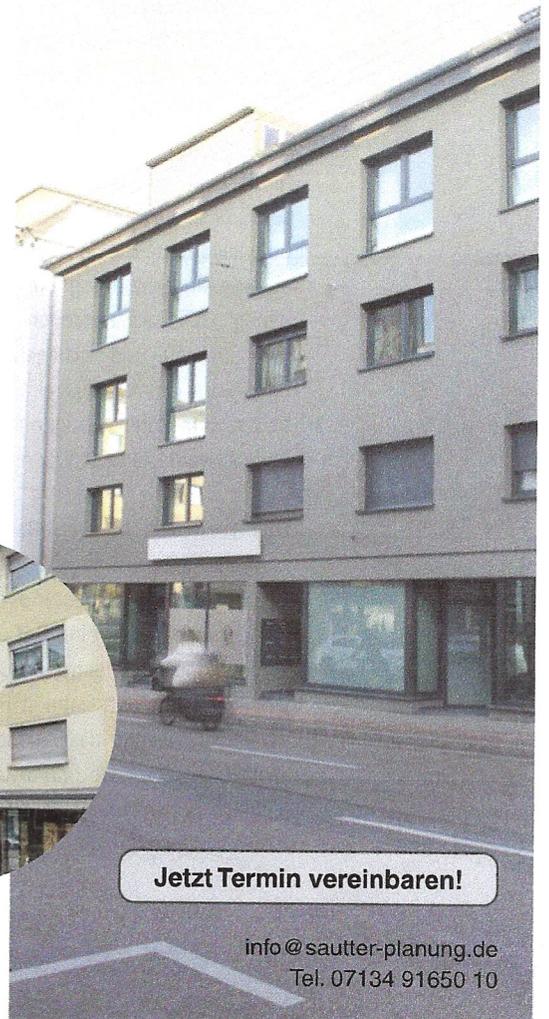
Gegenstand des „aktiven Bestandsschutzes“ ist die Frage, inwieweit grundsätzlich bestandsgeschützte Gebäude verändert werden können.

KOMPLETTSERVICE FÜR HAUSVERWALTUNGEN

**Keine Abstimmungsprobleme, alle Gewerke, ein Partner
- einfach und effizient**

Wir begleiten Sie als Immobilienverwalter bei der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung Ihrer Gebäude – von der Planung bis zur Umsetzung. Ein erfahrenes Team aus über 35 Ingenieuren, Architekten, TGA-Experten und Energieberatern sowie über 1000 erfolgreich umgesetzte Projekte garantieren Ihnen Qualität aus einer Hand. Dank unserer regionalen Büros in Ellhofen und Wiesloch sind wir immer nah an Ihrem Projekt.

- > **Ist-Zustandsfeststellung**
- > **Energieberatung / iSFP**
- > **Fördermittelberatung**
- > **Fachplanung & Ausschreibung nach HAOI für Gebäude, HKLS, Elektro & Brandschutz**
- > **Bauleitung, Baubegleitung & Abnahme**



Jetzt Termin vereinbaren!

 **sautter** GmbH

Erfahren Sie mehr unter
www.sautter-planung.de

info@sautter-planung.de
Tel. 07134 91650 10

Grundsätzlich anerkannt ist das Recht des Eigentümers, das Gebäude zu unterhalten, instand zu setzen und in bestimmtem Umfang zu modernisieren. Dies jedenfalls dann, wenn die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt. Im Zweifel sollte dies im Vorfeld von Investitionen mit den zuständigen Behörden nachweisbar geklärt werden. Als „Faustformel“ gilt, dass die Identität jedenfalls dann regelmäßig nicht mehr gewahrt ist, wenn aufgrund der Intensität des Eingriffs eine statische Neuberechnung erforderlich wird. Ausnahmen bestätigen aber auch hier die Regel.

Bauliche Erweiterungen oder eine Neuerrichtung sind nur dann zulässig, wenn dies ausdrücklich, z. B. im Baugesetzbuch oder der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes, gesetzlich normiert ist. Darüber hinaus besteht grundsätzlich kein „aktiver“ Bestandsschutz (mehr).

Einschränkung und Erlöschen des Bestandsschutzes

Allerdings kann auch ein bestehender Bestandsschutz unter Umständen eingeschränkt werden. Dies zum Beispiel durch nachträgliche Anordnungen der Bauordnungsbehörde, wenn überwiegende öffentliche Interessen, etwa der Schutz der Allgemeinheit (z. B. aus Gründen des Brandschutzes) oder städtebauliche Entwicklungen, dies erfordern. Zu Letzterem zählen etwaige Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote gemäß § 177 Baugesetzbuch (BauGB) oder städtebauliche Rückbau- und Entsigelungsgebote gemäß § 179 BauGB. Vor einer im Einzelfall baurechtlich zulässigen bzw. rechtmäßigen Enteignung schützt schließlich auch der passive Bestandsschutz nicht.

Des Weiteren können Bau- und Nutzungsgenehmigungen ausnahmsweise Nebenbestimmungen enthalten, die den Bestandsschutz von vornherein einschränken (z. B. eine Befristung, auflösende Bedingung oder ein Widerrufsvorbehalt). Greift eine solche Nebenbestimmung, kann sich der Eigentümer nicht darauf berufen, dass das Gebäude für einen bestimmten Zeitraum dem materiellen Recht entsprochen hat. Vielmehr ist der Umfang des Bestandsschutzes in diesen Fällen von Beginn an eingeschränkt.



Schließlich erlischt ein bestehender Bestandsschutz, wenn die Nutzung der baulichen Anlage aufgegeben wird. Auch bei einer wesentlichen Änderung der konkreten Nutzung oder bei baulichen Änderungen, die über den ursprünglichen Bestand hinausgehen, kann der Bestandsschutz einer baulichen Anlage insgesamt entfallen.

Fazit

Der Umfang und die Grenzen des baurechtlichen Bestandsschutzes werden durch zahlreiche gesetzliche Regelungen und letztlich durch die Rechtsprechung bestimmt und u. U. eingeschränkt. In Anbetracht der erheblichen Werte, die Immobilien allgemein und vermietete Investitionsobjekte im Besonderen darstellen, sollte während des gesamten Immobilienzyklus besonderes Augenmerk auf den Umfang und Fortbestand des genehmigten Gebäudes und dessen Nutzung gelegt werden. Dies insbesondere auch im Rahmen von Immobilientransaktionen und Vermietungen.