



Bestandsschutz bei Haustechnischen Anlagen und die Konsequenzen für Gebäudeeigentümer

Referent Wolfgang Heuhsen



Grundgesetz Artikel 14
[Eigentum - Erbrecht - Enteignung]

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.



Warum gibt es Bestandsschutz?

Kriterien zur Entscheidungsfindung:

- a) keine Veränderung der Bausubstanz erwünscht
- b) Kostenreduzierung
- c) vertiefte Kenntnisse über die geltende Rechts- und Normenlage sind erforderlich, da sowohl das öffentliche Recht (Bauordnung) als auch das Zivilrecht (GG) auf bestehende Bauwerke mit sehr „offenen“ Anforderungen eingehen.
- d) Beherrschung der Risiken durch sinnvolle Maßnahmen
- e) Ein ordnungsgemäßen errichtetes Bauwerkes hat Bestandsgarantie, die verhindert, daß nachfolgende Rechtsänderungen zur Beseitigung eines vormals legalen Bauwerks zwingen. Der Bauherr ist ansonsten schutzlos einem behördlichen Beseitigungsverlangen ausgesetzt. Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts zeigt in den letzten Jahrzehnten ständig verschärfte Regelungen.



Eine rechtmäßig
errichtete bauliche
Anlage im Sinne einer
Landesbauordnung wird
nicht rechtswidrig,
wenn sich das
öffentliche Recht später
ändert und die
bestehende Anlage
dem dann geltenden
Recht widerspricht.



Was ist Bestandsschutz ?

- Bestandsschutz ist ein juristischer Begriff
- Altes Recht gilt fortfolglich hat für die alte Bausubstanz altes Baurecht fortzugelten und zwar auch dann, wenn es gegen aktuelles Baurecht verstößt.
- Dies hat das Bundesverwaltungsgericht bereits im Jahre 1966 entschieden
- Der Grundrechtsschutz umfaßt in diesem Zusammenhang auch den Schutz einer scheinbar illegal erstellten Bebauung.
- Die vorhandene Bebauung muß funktionsgerecht nutzbar und damit als solche noch schutzwürdig sein, Geschützt ist allein das fertiggestellte Bauwerk, nicht ein Bauvorhaben. Das Gebäude muß materiell legal erstellt worden sein.



Nutzungsänderung

- Die Nutzungsänderung einer Anlage ist ein baurechtliches Vorhaben, das planungsrechtlich zulässig sein muß und eine **Baugenehmigung** erfordert.
- Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn die Funktion der bisherigen, zulässigen Nutzung sich ändert.
- Dies ist der Fall, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen derart unterscheidet, daß sie anderen Anforderungen bauordnungs- oder bauplanungsrechtlicher Art unterworfen ist (Beispiel: Umwandlung eines Lagergebäudes in eine Produktionsstätte).
- Je nach Bundesland sind unter gewissen Voraussetzungen bestimmte Nutzungsänderungen genehmigungsfrei. (siehe § 35 BauGB)



Bestandsschutz besteht, wenn :

- a) ...das Bauwerk nach bei Erstellung gültigen Vorschriften errichtet wurde
- b) ...keine wesentlichen Änderungen von Substanz und Nutzung erfolgt sind
- c) ...keine unmittelbare Gefährdung aus dem Bauwerk abzuleiten ist
- d) ...die Identität des Bauwerks durch Umbauten nicht verändert wird

In der Rechtsprechung wird der Begriff „konkrete Gefahr“ so behandelt, daß auch zu erwarten ist, daß im konkreten Einzelfall in überschaubarer Zukunft mit einem Schadenseintritt gerechnet werden muß.

(z.B. Wahrscheinlichkeit eines Blitzeinschlages, eines Brandes...usw.)

Damit läßt sich auch schlußfolgern, daß Renovierungen ohne Eingriff in die Substanz an einem bestehenden Bauwerk durchgeführt werden können.



Bestandsschutz verfällt, wenn :

- a) **Nutzungsänderungen** im Bauwerk vorgenommen werden, die eine Anpassung an das neue Risiko erforderlich machen
- b) **Nutzungserweiterungen**, Umbaumaßnahmen oder Sanierungen geplant sind, die in die Substanz eingreifen.
- c) § 87 Absatz1 BauO NRW: Entsprechen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes, so kann verlangt werden, daß die Anlagen diesen Vorschriften angepaßt werden, wenn dies im Einzelfall wegen der **Sicherheit für Leben und Gesundheit** erforderlich ist.



Begründungen :

- Eine konkrete Gefahr in diesem Sinne liegt vor, wenn aus einer tatsächlich vorhandenen Situation hinreichend wahrscheinlich eine Gefährdung der Rechtsgüter Leben und Gesundheit erfolgt. Dabei hängen die Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit von der Qualität des möglicherweise eintretenden Schadens ab. Bei Gefährdung von Leben und Gesundheit als geschützten Rechtsgütern sind an die Feststellungen der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen.
- Das Gegenargument, es sei doch seit Jahrzehnten in dem Gebäude zu keinem Brandausbruch gekommen, hat das OVG Lüneburg mit der bereits 1976 geäußerten, allseits bekannten Bemerkung nicht gelten lassen:

„Der Umstand, daß in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausgebrochen ist, beweist nicht, daß insoweit keine Gefahr besteht, sondern stellt für die Betroffenen lediglich einen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden muß“.



Wer haftet ?

- (1) In der Regel haftet der Allein-Eigentümer. Ihm obliegt die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, eine vorhandene Gefahrensituation zu beseitigen.
- (2) Liegt Gemeinschaftseigentum vor, so haften sämtliche Miteigentümer. Das gilt auch für eine Wohnungseigentümergeinschaft
- (3) Laut Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) haften auch die vom Eigentümer mit der Betreuung der Immobilie beauftragten Techniker oder Verwalter. Der Straftatbestand der groben Fahrlässigkeit ist schon mit der Nichtdurchführung wiederkehrender Prüfung von Arbeitsmitteln erfüllt.
- (4) Nicht erfolgte Wiederholungsprüfungen von Blitzschutzanlagen können somit als erhöhtes Brandschutzrisiko angesehen werden. Die versicherungs-rechtlichen Konsequenzen gehen von Teilregulierung bis Regreßnahme bei fahrlässigem Verhalten der Verantwortlichen



Gesetze und Verordnungen der Länder

- Demnach kann das Land die Grenzen des Bestandsschutzes über Gesetze und Verordnungen inhaltlich ausgestalten, ansonsten gilt Artikel 14 Grundgesetz.
- Eine weitere Einschränkung erfährt der Bestandsschutz schließlich durch das Polizeirecht der Länder. Die Bauaufsichtsbehörde ist berechtigt, bei konkreter Gefährdung der öffentlichen Sicherheit den Gefahrenherd zu beseitigen.
- Beispiele: wackelige Treppengeländer oder einsturzgefährdete Dächer.
- Zur Beseitigung der Gefahr wird die Bauaufsichtsbehörde dem Eigentümer im Regelfall auffordern, den Gefahrenherd zu beseitigen.



Teildachsanieierung

keine Nutzungsänderung

Bestandsschutz bleibt erhalten

neue Blitzschutzanlage nach alter Norm VDE 0185 T1-2

neue Fassadenkonstruktion

neue Attika

keine Nutzungsänderung

Bestandsschutz bleibt erhalten

Dachsanierung

Fassadensanierung

keine Nutzungsänderung

Bestandsschutz bleibt erhalten



- Nutzungsänderung neue Klimatechnik

- kein Bestandsschutz



Ergebnis :

Der Bestandsschutz wurde insbesondere durch landesrechtliche Vorschriften weitgehend zurückgedrängt.

Nur in Ausnahmefällen - wenn keine landesrechtliche Regelung vorzufinden ist - kann sich der Bauherr auf den weit gefaßten Bestandsschutz gemäß Artikel 14 GG berufen.

Die Grenzen des Bestandschutzes können nur auf den Einzelfall bezogen von einem Fachmann nach technischen und juristischen Gesichtspunkten festgelegt werden.

Bei strittigen Entscheidungen müssen die erforderlichen Maßnahmen mit dem Eigentümer und ggfs. der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.



Quellennachweis

Sächsische Verwaltungsblätter (SächsVBl.)

Dr.-Ing. Jürgen Wesche MATERIALPRÜFANSTALT FÜR DAS BAUWESEN

Manfred Gertz, Bestandsschutz Juni 2004

Das zulässige Bauvorhaben - Bauplanungsrecht, U. Kuschnerus vhw Verlag

Fachzeitung "SANITÄR & HEIZUNGS Report", Artikel vom 09.09.2002

Fachzeitung "ELEKTROPRAKTIKER " div. Artikel

ABB Schriftenreihe

VDE, Dr. Beate Mand

VdS Schriftenreihen

Rechtsinformatik Onlinedatenbank

Urteilsveröffentlichung OLG, VWG und BGH

NEUE JUSTIZ, Rechtsprechung 7/1997



Vielen Dank

Wolfgang Heuhsen
RBS + PWW GmbH
tel: 030 707 941 60
mail: w.heuhsen@rbs-blitzschutz.de
internet: www.rbs-blitzschutz.de