

## **Erwerb und Umbau von Bestandsimmobilien; Hinweise für Eigentümer, Prüfungspflichten des Architekten**

Wer eine Immobilie erwerben oder umbauen möchte, sollte die nachfolgenden Punkte beachten:

Vor dem Erwerb einer Immobilie ist unbedingt zu prüfen, ob und inwieweit die Bestandsimmobilie legal errichtet wurde. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von Anlagen bedürfen grundsätzlich der Baugenehmigung, es sei denn, es liegt einer der Ausnahmetatbestände der §§ 63, 68, 76 oder 77 Landesbauordnung (LBO) vor. Möglicherweise wurden seit seiner Errichtung im Laufe der Jahre Umbauarbeiten an dem Gebäude durchgeführt. Oder es wurde die Nutzung geändert. Es sollte daher unbedingt geprüft werden, ob der aktuelle Bestand und die aktuelle Nutzung mit der Genehmigungslage im Einklang steht. Liegt eine wirksame Genehmigung für Bestand und dessen aktueller Nutzung vor, besteht insoweit ein sog. formeller Bestandsschutz. Für den Erwerber besteht dann nicht die Gefahr eine Immobilie zu erwerben, welche aus Sicht der Behörden nicht den baurechtlichen Vorschriften entspricht.

Für den entgegengesetzten Fall, dass Bestand oder Nutzung nicht baurechtlich genehmigt sein sollten, ist äußerste Vorsicht geboten. Soweit es an einer formellen (Bau-)Genehmigung fehlt, besteht selbstverständlich auch kein formeller Bestandsschutz. Weil die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu wachen haben, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, besteht im Falle fehlender Genehmigung(en) die Gefahr, dass die zuständige Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen zur Wiederherstellung ordnungsgemäßer baulicher Zustände ergreift. Das kann u.U. zu einer Nutzungsuntersagung oder sogar zu einer Rückbauverfügung führen. Nur wenn das Gebäude materiell-rechtlich bestandsgeschützt wäre, ließe sich dem etwas entgegensetzen. Der sog. materielle Bestandsschutz kommt aber nur in Betracht, wenn seit seiner Errichtung das Gebäude bzw. dessen Nutzung nachweisbar über einen gewissen Zeitraum genehmigungsfähig waren, wenn also ein Bauantrag von der Bauaufsichtsbehörde positiv hätte beschieden werden müssen. Um dies festzustellen bedarf es jedoch einer umfassenden rechtlichen Prüfung durch den Erwerber. Kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass eine Genehmigung zu keiner Zeit hätte erteilt werden können, sollte von dem Erwerb Abstand genommen werden. Zur Vermeidung unangenehmer Überraschungen sollte daher unbedingt vor dem Kauf die Hausaktenregistratur der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingesehen werden. Diese gibt Aufschluss darüber, welchen Genehmigungsstatus ein Gebäude innehat.

Soll ein Bestandsgebäude baulich verändert werden, etwa um eine bestimmte Nutzung verwirklichen zu können, ist ebenfalls vorher zu prüfen, ob und inwieweit eine bereits vorliegende Genehmigung für das Bestandsgebäude die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung abdeckt und ob das geplante Vorhaben genehmigungsfähig ist. Beauftragt der Bauherr einen Architekten mit dem Umbau, muss

dieser prüfen, welchen Genehmigungsstatus das Gebäude innehat. Grundsätzlich sollten anfangs folgende Fragen geklärt werden:

- Ist das Gebäude überhaupt jemals genehmigt worden?
- Welche genaue Nutzung ist genehmigt worden?
- Wurde das Gebäude entsprechend der Genehmigung errichtet und genutzt?  
(Hinweis: der grundsätzlich durch eine Genehmigung vermittelte formelle Bestandsschutz kann infolge nicht genehmigter baulicher Maßnahmen oder Nutzungen verloren gehen)
- Wenn keine Genehmigung vorliegt, besteht Bestandsschutz auf andere Art?
- Haben spätere bauliche Änderungen oder Umnutzungen den Bestandsschutz entfallen lassen?
- Führt möglicherweise das jetzt geplante Vorhaben zum Entfall des Bestandsschutzes?

Bereits in den Leistungsphasen 1-3 nach der HOAI hat sich der planende Architekt mit diesen Fragen auseinanderzusetzen und ggf. dem Bauherrn entsprechende Hinweise zu erteilen. Tut er dies nicht, liegt darin u.U. eine haftungsbegründende Pflichtverletzung. Der Bauherr könnte dann etwa die umsonst vorgenommenen Investitionen als Schaden gegenüber dem Architekten geltend machen.

Fazit: Wer eine Bestandsimmobilie erwerben möchte oder bauliche Veränderungen an einer solchen vornehmen will, sollte vor dem Kauf oder dem Umbau unbedingt den Genehmigungsstatus prüfen. Ein Rechtsanwalt kann Sie hierbei unterstützen.

**Björn Lippke**

Rechtsanwalt

in der Kanzlei **KH&S**

**Dr. Kruse, Hansen & Sielaff**

**Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,**

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg,

Tel. 0461 – 5 20 77 0

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter [www.khs-flensburg.de](http://www.khs-flensburg.de) nachlesen)