

Aufgepasst beim Bestandsschutz!

Vor dem Kauf immer Baugenehmigungen prüfen!

Ein selbstständiger Ingenieur kauft für seine junge Familie in Potsdam ein Haus mit Anbau. Dieser Anbau war früher einmal eine Garage, wurde vor dem Verkauf aber als Wohnzimmer genutzt. Der Ingenieur hat vor, den Anbau als Büro zu nutzen. Die ersparten Mieten für ein externes Büro sind zu 100 Prozent bei der Finanzierung von Kauf und Umbaumaßnahmen verplant. Das verfügbare Budget ist vollständig ausgereizt. Die mit dem Umbau beauftragte Architektin reicht die Planungen bei der Baubehörde ein. Dann kommt es ganz dicke: Das Bauamt untersagt die Nutzung des Anbaus! Eine ganz schwierige Situation für die junge Familie: Aus der Traum von der Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Außerdem ist die Finanzierung des gesamten Projekts akut gefährdet!

Leider konnte auch ich als Anwalt der Familie nicht entscheidend helfen. Die Nutzungsuntersagung des Bauamts war rechtmäßig, denn der Anbau reichte bis unmittelbar an das benachbarte Grundstück. Eine Baugenehmigung für Wohn- oder Arbeitszwecke gab es nicht, und so durfte der Anbau allenfalls als Garage genutzt werden. Die von der Architektin geplante Aufstockung war erst recht nicht zulässig.

Ersatzansprüche gegen den Verkäufer? Gibt es nur bei Arglist, die vom Käufer nachzuweisen ist: Aussichtslos! Ersatzansprüche gegen den Makler sind in einer solchen Situation meistens auch nicht gegeben.

Bestandsschutz war meine einzige Hoffnung in diesem Fall. Es ist mir schon mehrfach gelungen, den Behörden eine Nutzungsuntersagung und Rückbauverfügung wieder auszureden. Dazu muss man in den Akten eine alte Baugenehmigung finden oder wenigstens einen Nachweis, dass der Behörde die jetzt untersagte Nutzung

schon seit längerem bekannt war. Leider konnten wir im Anbau-Fall keine hilfreichen Dokumente entdecken.

Abgelehnte Baugenehmigungen sollte man daher immer sorgfältig aufheben! Denn vielleicht hat man zur Zeit der Antragstellung das Gebäude in einer Weise genutzt (z.B. die Garage als Wohnzimmer), die die Behörde später mal untersagen möchte. Da kann sich der Ablehnungsbescheid Jahre später als Gold wert erweisen!

Immer wieder liest man in der Zeitung von Fällen, bei denen der gesunde Menschenverstand nicht hinterherkommt. Da wird eine in 60jähriger Familientradition betriebene Zahnarztpraxis vom Bauamt dichtgemacht. Oder es müssen in einem 130 Jahre alten Haus auf einmal die Fenster in der Brandwand verschlossen werden. Ich habe mal einen in ganz Berlin bekannten Nachtclub vertreten, der in seiner 30jährigen Geschichte auch schon in verschiedenen Hochglanzmagazinen dargestellt worden war. Nur der im Bezirk aufgewachsene Baustadtrat wusste angeblich von nichts. Und erklärte: „Wir haben festgestellt, dass Sie Ihr Unternehmen in einem Allgemeinen Wohngebiet betreiben. Das geht nicht!“ Ich war froh, dass ich in diesem Fall immerhin noch eine vierjährige Übergangsfrist aushandeln konnte.

Was lernen wir daraus? Kein nicht genehmigtes Vorhaben bekommt Bestandsschutz nur dadurch, dass es viele Jahre besteht und betrieben wird. Ich kenne in Brandenburg tüchtige Selberbauer, die ihr Anwesen vergrößern und verschönern und rücksichtsvoll darauf verzichten, das Bauamt mit unnötigem Papierkram zu behelligen. Ein riskantes Vorgehen in Zeiten, in denen die Bauämter mit Hilfe von Google Earth

und Streetview vom Schreibtisch aus ihr Revier auf Schwarzbauten überprüfen können.

Darum rate ich allen, die eine Immobilie von einem einzelnen Privateigentümer erwerben: Lassen Sie sich vom Verkäufer vor der Unterschrift unbedingt alle Baugenehmigungen vorlegen und beim Kauf übergeben. Diese Genehmigungen müssen jede von Ihnen vorgesehene Nutzung abdecken. Sonst können Ihnen böse Überraschungen bevorstehen!

Gehört man zu den glücklichen Eigentümern, deren Immobilie baurechtlich vom Bestandsschutz profitiert, muss man diesen Schatz sorgsam hüten. Wie viele Hausherren haben sich schon den Bestandsschutz durch Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen ruiniert! Mit dem Ergebnis, dass alles abgerissen werden musste! Der Begriff Bestandsschutz ist sehr präzise: Geschützt ist der Bestand, nicht mehr und nicht weniger. Der Eigentümer darf seinen geschützten Bestand mit allen notwendigen Maßnahmen instandhalten. Aber Erweiterungen oder Umbauten, die nach dem aktuell geltenden Baurecht nicht genehmigungsfähig sind, lassen den Bestandsschutz erlöschen, sobald der geschützte Bestand mehr als nur unerheblich verändert wird.

Ganz wichtig ist: Der Bestandsschutz betrifft nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die Nutzung. Wer also eine Immobilie kauft, weil er aus dem alten Pferdestall eine schöne Wohnung machen will, hat sich hoffentlich vorher zu den notwendigen Genehmigungen fachkundig beraten lassen.

▮ Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 – 32 79 83 15
ehlert@pielsticker.de

PIELSTICKER MOHME
RECHTSANWÄLTE | NOTARE

Rechtsanwalt PERCY EHLERT
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 83 15
ehlert@pielsticker.de

www.pielsticker.de

