Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Öffentliches Baurecht im Maklerbüro

Dr. Claas Birkemeyer

Bielefelder
BAURECHTSFORUM

eine Initiative von
STREITBÖRGER.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

§ 63
Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf

1. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen und

2. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des § 34 des Baugesetzbuches die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie die Errichtung und Änderung von Solaranlagen im Anwendungsbereich des § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b sowie Nummer 9 des Baugesetzbuches.

Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

§ 63
Genehmigungsfreistellung

(2) Nach Absatz 1 ist ein Vorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12 und 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches liegt,

2. es den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 89 nicht widerspricht,

3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und

4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 4 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

§ 47
Wohnungen

(6) Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt oder geändert werden, sind die §§ 6, 15, 27, 28, 30, 31 und 32 auf bestehende Bauteile nicht anzuwenden. Bei einer Umnutzung im Sinne des Satzes 1 sind ferner die §§ 29, 34, 35 Absatz 1 und 3 bis 8 sowie § 36 nicht anzuwenden.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Tatbestand

- **„Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen"** – abgeschlossene Nutzungseinheit mit bereits vorhandenen Aufenthaltsräumen, z. B. Büros, Praxen oder Ladengeschäfte.

- **Keine Aufenthaltsräume:** Reine Lagerräume, Garagen oder Kellerräume fallen nicht unter die Norm → § 47 Abs. 6 BauO NRW ist nicht anwendbar.

- **„In bestehenden Gebäuden"** – das Gebäude muss bereits errichtet sein; Neubauvorhaben sind nicht erfasst.

- **„In Wohnraum umgenutzt oder geändert"** – die Zielnutzung muss Wohnraum sein: Umnutzung ohne bauliche Eingriffe oder Änderung mit baulichen Maßnahmen.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Rechtsfolgen

- **Satz 1:** §§ **6, 15, 27, 28, 30, 31 und 32** sind auf **bestehende Bauteile** nicht anzuwenden – insbesondere Abstandsflächen, Wärmeschutz, tragende Wände und Stützen, Außenwände, Brandwände, Decken und Dächer.

- **Satz 2:** Nur bei reiner **Umnutzung** zusätzlich keine Anwendung der §§ **29, 34, 35 Abs. 1 und 3–8 sowie 36** – u. a. Trennwände, Treppen, Treppenräume, Ausgänge und notwendige Flure.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Definition und Abgrenzung

- **„Bestehende Bauteile"** sind Bauteile, die bei Beginn der Umnutzung oder Änderung bereits vorhanden und Teil des genehmigten oder zumindest bestandsgeschützten Baubestands sind.

- Entscheidend ist die **jetzige Form**: Das Bauteil muss bereits existieren und darf im Zuge der Maßnahme nicht neu geschaffen, ersetzt oder wesentlich verändert werden.

- Wird ein Bauteil erneuert, ersetzt oder wesentlich verändert, ist es für diesen Teil **kein bestehendes Bauteil mehr** → die vollen Anforderungen gelten.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Sachverhalt

Eigentümer E ist Eigentümer eines **zweigeschossigen Bürogebäudes in Essen**. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Es stammt aus dem Jahr 1985 und verfügt über jeweils vier Büroeinheiten pro Geschoss.

E möchte das gesamte Gebäude in **acht Mietwohnungen** umwandeln und beauftragt einen Architekten. Da das Vorhaben den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht widerspricht, wählt E das **Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 63 BauO NRW**.

Die Gemeinde erklärt innerhalb der Monatsfrist nicht, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. E beginnt mit dem Umbau.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Im Erdgeschoss reißt E eine **tragende Innenwand** ab und ersetzt sie durch einen Stahlträger mit neuen Stützen, um einen großzügigeren Wohnungsgrundriss zu schaffen. In den Bauvorlagen war die Wand als „bestehend bleibend" dargestellt. E hält den Stahlträger für ein bestehendes Bauteil, weil er an gleicher Stelle wie die alte Wand steht.

Außerdem lässt E das Dach vollständig neu eindecken und die Dachkonstruktion teilweise erneuern: neue Sparren und neue Konterlattung. Vorgesehen war lediglich eine Dachdämmung von innen. E meint, das Dach sei dennoch ein bestehendes Bauteil, weil der Dachstuhl „im Wesentlichen" noch der alte sei. Im Obergeschoss weicht E bei zwei Wohnungen von den Bauvorlagen ab: Statt zwei entstehen drei kleinere Wohnungen – mit anderer Flurführung und zusätzlichem Rettungsweg.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

E bietet die Wohnungen über seinen Lieblingsmakler zum Verkauf an. E erklärt M stolz, was er alles renoviert und geändert hat.

K erwirbt das Gesamtobjekt. 2 Jahre später erfährt das Bauamt von den Arbeiten und verfügt eine Nutzungsuntersagung.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63 BauO NRW)

- Voraussetzungen zunächst erfüllt: **qualifizierter Bebauungsplan,** Wohnnutzung im Mischgebiet zulässig, kein Widerspruch der Gemeinde innerhalb der Monatsfrist.
- Die Genehmigungsfreistellung entbindet nur von der **Genehmigungspflicht** – nicht von der Einhaltung des materiellen Rechts.
- Der Bauherr trägt im Freistellungsverfahren das volle Risiko, dass sein Vorhaben rechtmäßig ist.
- Keine **Legalisierungswirkung** wie bei einer Baugenehmigung.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Abweichung von den Bauvorlagen

- Die Freistellung bezieht sich auf das **konkret eingereichte Vorhaben** und die dazugehörigen Bauvorlagen.
- Wer von den Bauvorlagen abweicht, verlässt den Rahmen der Freistellung.
- Drei statt zwei Wohnungen im OG = **wesentliche Abweichung**; das tatsächlich errichtete Vorhaben ist nicht mehr gedeckt.
- Erforderlich gewesen wäre ein neues Freistellungs- oder Genehmigungsverfahren.
- **Folge**: Das Obergeschoss ist **formell illegal**.

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Abweichung von den Bauvorlagen

→ Nutzungsuntersagung grds. zulässig.

→ Für Makler: Genehmigungsfreistellung war schon immer für Käufer gefährlich

→ Durch § 46 Abs. 7 BauO NRW steigen die Risiken immens.

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Erweiterte Genehmigungsfreistellung für Dachgeschossausbau
(§ 63 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW n.F.)

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Erweiterte Genehmigungsfreistellung für Dachgeschossausbau (§ 63 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW n.F.)

→ **NEU**: Genehmigungsfreistellung jetzt auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

→ **Erfasst**: Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich Errichtung von Dachgauben

Bisher: Genehmigungsfreistellung nur im Geltungsbereich qualifizierter B-Pläne (§ 30 Abs. 1, 2 BauGB)

→ **Voraussetzungen bleiben**: Erschließung gesichert + Gemeinde verlangt nicht innerhalb eines Monats ein Genehmigungsverfahren

ACHTUNG: Genehmigungsfreistellung ≠ Baugenehmigung – materielles Recht muss eigenverantwortlich eingehalten werden!

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Maklerrelevanz

Bestandsimmobilien mit ungenutzten Dachgeschossen werden deutlich attraktiver

Entwicklungspotenzial als Verkaufsargument nutzen

Hinweispflicht: Bauherrschaft trägt das Risiko der Rechtskonformität selbst

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Aufstockung um ein Geschoss (§ 47 Abs. 7 BauO NRW n.F.)

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Aufstockung um ein Geschoss (§ 47 Abs. 7 BauO NRW n.F.)

- → NEU: Erstmalige Aufstockung bestehender Gebäude um nicht mehr als ein Geschoss zur Schaffung von Wohnraum
- → Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse gelten komplett fort!
  §§ 27-32, 34-36 sind nicht auf bestehende Bauteile anzuwenden
- → **Mindestanforderung**: Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend
- → **Mindestanforderung**: In notwendigen Treppenräumen ohne Fenster Öffnung an oberster Stelle schaffen; Zweiter Rettungsweg ist nachzuweisen (§ 33 Abs. 2 Satz 2)
- → **Begrenzung**: Nur erstmalige Aufstockung und nur um ein Geschoss

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Aufstockung um ein Geschoss (§ 47 Abs. 7 BauO NRW n.F.)

Maklerrelevanz

→ Flachgedeckte Mehrfamilienhäuser, z. B. aus den 1960er/70er Jahren, gewinnen Aufstockungspotenzial

→ **Wichtig**: Erleichterung gilt nur einmal und nur für ein Geschoss

→ Stellplatzpflicht (§ 48) bleibt bestehen – zusätzliche Kosten einkalkulieren

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Großzügigere Abstandsflächen-Privilegien (§ 6 Abs. 11 BauO NRW n.F.)

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Großzügigere Abstandsflächen-Privilegien (§ 6 Abs. 11 BauO NRW n.F.)

→ Erweiterter Katalog zulässiger Maßnahmen bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen bestehen

Nr. 4: Neuerrichtung oder Ausbau von Dachräumen/Dachgeschossen innerhalb der Abmessungen bestehender Dachräume

Nr. 5: Nachträgliche Errichtung eines Dachgeschosses oder obersten Geschosses innerhalb der Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes und mit mindestens 2,50 m Grenzabstand

Nr. 6: Neuerrichtung eines nach Kubatur gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle

Bisherige Nrn. 1–3 bleiben: Änderungen innerhalb des Gebäudes, sonstige Änderungen bei mindestens 2,50 m Grenzabstand und Nutzungsänderungen

Teil 2: Sonstige interessante Neuerungen in der BauO NRW 2026 aus Maklersicht

Großzügigere Abstandsflächen-Privilegien (§ 6 Abs. 11 BauO NRW n.F.)

Maklerrelevanz

→ Innerstädtische Lagen mit historischer Grenzbebauung:
Fehlende Abstandsfläche war bisher häufig ein Deal-Killer

→ Nrn. 4–6 eröffnen erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten
bei Bestandsgebäuden

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

§ 64 BauO NRW Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) Außer bei großen Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit

a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,

b) den §§ 4, 6, 48 und 49 und

c) örtlichen Bauvorschriften (§ 89),

2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und 2 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

→ **Vorschriften, die nicht geprüft werden, werden von dem Bestandsschutz der Baugenehmigung nicht erfasst!**

→ Auch hier **trägt der Bauherr** und ein Käufer **das volle Risiko für Baurechtsverstöße.**

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

E ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses (Gebäudeklasse 3) in Düsseldorf. Er plant den Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen. Das Vorhaben wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW 2018 genehmigt.

E führt den Ausbau durch.

Dabei:

Er errichtet die Trennwand zwischen den beiden neuen Wohnungen nur in F30-Qualität statt der nach § 29 Abs. 2 BauO NRW erforderlichen F90-Qualität (feuerhemmend statt feuerbeständig).

Er weicht von den genehmigten Bauvorlagen ab: Der notwendige Treppenraum wird um 15 cm schmaler ausgeführt als geplant, das Treppenraumfenster zur Belüftung und Entrauchung wird kleiner eingebaut als in den Bauvorlagen dargestellt.

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

Die Bauaufsichtsbehörde erfährt bei einer Routinekontrolle von den Brandschutzmängeln (Trennwand F30 statt F90) und erlässt im März 2025 eine Ordnungsverfügung gegen E gemäß § 58 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW i. V. m. § 82 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW:

Anordnung, die Trennwand binnen 6 Monaten auf F90-Qualität nachzurüsten
Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 5.000 €
Die Verfügung wird bestandskräftig.

E unternimmt jedoch – nichts. Er setzt das Objekt stattdessen zum Verkauf aus. Im Oktober 2025 verkauft er das Haus an K. Im notariellen Kaufvertrag wird die Ordnungsverfügung nicht erwähnt. Der Makler M hatte das Objekt als „frisch saniertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Baugenehmigung" beworben.

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

Im Juni 2026 – über ein Jahr nach Erlass der Verfügung – kommt die Bauaufsichtsbehörde auf die Angelegenheit zurück. Sie stellt fest, dass die Trennwand nach wie vor nur F30-Qualität hat. Außerdem entdeckt sie erst jetzt die Abweichungen von den Bauvorlagen (schmaler Treppenraum, zu kleines Fenster). Die Behörde wendet sich an K als neuen Eigentümer

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

→ Im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW 2018) ist der Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde auf die in § 64 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW aufgeführten Bestimmungen reduziert (st. Rspr.: OVG NRW, 28.04.2023 – 10 B 1297/22; OVG NRW, 08.07.2026 – 7 A 2137/24).

→ Brandschutzvorschriften (§§ 14, 26 ff. BauO NRW) gehören – außer bei Sonderbauten – nicht zum Prüfprogramm (VG Köln, 29.12.2021 – 8 K 1388/21; VG Köln, 28.12.2015 – 23 L 2092/15).

→ **Konsequenz**: Die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren enthält hinsichtlich des Brandschutzes keine Feststellung, dass das Vorhaben den Anforderungen genügt (VG Düsseldorf, 06.07.2012 – 4 L 989/12). Sie begünstigt den Bauherrn insoweit nicht und entfaltet keine Legalisierungswirkung (OVG NRW, 28.04.2023 – 10 B 1297/22; VG Lüneburg, 23.06.2022 – 2 B 47/22).

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

- → Die Behörde ist nicht durch die Baugenehmigung gehindert, wegen des Brandschutzverstoßes (F30 statt F90) einzuschreiten. Die Baugenehmigung muss nicht zuvor aufgehoben werden, da sie den Brandschutz gar nicht „legalisiert" hat.

- → Die Verantwortung für die Einhaltung der nicht geprüften Vorschriften liegt allein beim Bauherrn (Landtags-Drucksache 9/2721, S. 88, zitiert nach OVG NRW, 14.09.2001 – 7 A 620/00).

- → Merksatz für Makler: „Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren ≠ umfassende Legalisierung. Die Behörde kann jederzeit wegen nicht geprüfter Vorschriften einschreiten!"

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

§ 58 Abs. 3 BauO NRW 2018: „Baugenehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger."

→ Es bedarf im Falle der Rechtsnachfolge keiner weiteren Ordnungsverfügung gegenüber K. Die bestandskräftige Verfügung wirkt unmittelbar gegen ihn (VG Köln, 27.10.2023 – 2 L 1134/23; VG Gelsenkirchen, 07.05.2015 – 5 L 582/15).

→ Praktische Konsequenz: K muss die Trennwand auf F90 nachrüsten – auf eigene Kosten.

→ Merksatz für Makler: „Bauordnungsrechtliche Verfügungen ‚kleben am Grundstück' – nicht an der Person. Der Käufer übernimmt sie mit!"

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

→ Abweichungen von den Bauvorlagen (hier: schmalerer Treppenraum, kleineres Fenster) werden von der Baugenehmigung nicht gedeckt. Insoweit liegt ein ungenehmigter Zustand vor (= formelle Illegalität).

→ Im vereinfachten Verfahren gehören Treppenraumanforderungen (§§ 34, 35 BauO NRW) ohnehin nicht zum Prüfprogramm. Aber: Soweit der Treppenraum in den Bauvorlagen dargestellt war, ist die Abweichung davon ein eigenständiger Rechtsverstoß – die Bauausführung stimmt nicht mit der Genehmigung überein.

→ **Merksatz für Makler**: „Die Baugenehmigung schützt nur, was in den Bauvorlagen steht.
Jede Abweichung ist ein Risiko!"

Teil 3: Vereinfachtes Verfahren

→ **Merksatz für Makler:** „Fragen Sie beim Verkäufer aktiv nach: Gibt es bauordnungsrechtliche Verfügungen? Stimmt die Bauausführung mit den genehmigten Bauvorlagen überein? Welches Genehmigungsverfahren wurde durchgeführt?"

→ Am besten als Frage in Fragebogen zum Exposé aufnehmen.

Teil 4: Bestandsschutz

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – OVG NRW, 19.02.2026 – 10 B 1449/25 bis 10 B 1452/25 (abgewandelt)
A errichtete 1975 eine Gewerbeimmobilie. Die Genehmigung sah die Zerlegung von Schrottfahrzeugen in der Halle und Lager im Außengelände vor. Seit den 1990er Jahren wurden Schritt für Schritt Trockenbauwände eingezogen und abgetrennte Einheiten an Handwerker und Kleingewerbetreibende vermietet. A beauftragt seine Lieblingsmaklerin mit dem Verkauf und übergibt ihr „seinen vollständigen Hausordner". Darin befinden sich die Genehmigung von 1975 und zahlreiche alte und aktuelle Mietverträge.

K kauft nach Exposé eine Gewerbehalle mit 10 Mieteinheiten.

Als ein neuer Mieter mit dem Bauamt in Konflikt gerät, ordnet das Bauamt eine Nutzungsuntersagung an und fordert neue Bauvorlagen nach aktuellem Recht. K möchte von M Schadensersatz. 200.000 EUR Mietausfall und Umbaukosten.

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – OVG NRW, 19.02.2026 – 10 B 1449/25 bis 10 B 1452/25 (abgewandelt)

Gericht: Zutreffend ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach § 60 Abs. 1 BauO NRW schon dann vorliegt, wenn die neue Nutzung weitergehenden Anforderungen unterworfen sein kann.

→ Bestandschutz verloren

→ Legalisierung nach aktuellem Recht erforderlich

→ Ggf. Erleichterungen nach § 59 Abs. 2 BauO NRW 2026

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – OVG NRW, 28.05.2009 – 10 A 971/08 (abgewandelt)

A ist alt. Sie möchte ihren Gewerbebetrieb verkaufen – mit Immobilie. Auf dem Grundstück steht eine Unternehmervilla von 1980. Hier will sie wohnen bleiben – bis zum Tod.

Ihr Lieblingsmakler schlägt vor, das Grundstück abzutrennen und ein Nießbrauch, löschbar bei Todesnachweis im Grundbuch einzutragen.

So wird es beurkundet.

Die Teilung wird aber nicht genehmigt. Also wird auf die Trennung verzichtet und nur der Nießbrauch eingetragen.

Nach Eigentumsumschreibung steht das Bauamt vor der Tür und schmeißt A aus der Villa.

M ist nicht mehr ihr Lieblingsmakler.

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – OVG NRW, 28.05.2009 – 10 A 971/08 (abgewandelt)

Gericht: Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW sind zwar hinsichtlich der Wohnnutzung durch die Beigeladene zu 2) erfüllt. Die von ihr ausgeübte Nutzung ist - wie bereits das Verwaltungsgericht insoweit im einzelnen zutreffend ausgeführt hat - formell und materiell illegal.

Die ihr erteilte Baugenehmigung vom 14. Oktober 1980 ließ allein die Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber des benachbarten Wohnwagenwerkes zu. Diese Betriebsbezogenheit ist mit Einstellung des Betriebes und Durchführung des Insolvenzverfahrens entfallen, die weiterhin unverändert fortgeführte Wohnnutzung zu rein privaten Zwecken stellt eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung dar.

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – OVG NRW, 28.05.2009 – 10 A 971/08 (abgewandelt)

→ Betriebsleiterwohnungen sind an den Betrieb gebunden.
→ Entfällt die Bindung, entfällt die Baugenehmigung
→ Eine neue Genehmigung kommt i.d.R. im Gewerbegebiet nicht in Betracht

→ Entfall der Bindung z.B.:

- Einzug einer Person, die nicht Betriebsleiter ist
- Insolvenz des Betriebs
- Nutzungsänderung

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – BVerwG, 10.01.2012 – 4 B 33.11 (abgewandelt)

A plant und verwirklicht ein Altenwohnheim. Genehmigung „Wohnen" mit Betreuung datiert aus April 1996.

M, pfiffige Maklerin aus Bielefeld erhält den Auftrag zur Vermarktung der Immobilie. Sie besucht die Immobilie und stellt fest, dass die Personen, die 1996 eingezogen sind, noch weitgehend dort leben. Sie sind allerdings bettlägerig und nicht in der Lage, selbst zu kochen, einzukaufen etc. Dies alles wird durch Servicekräfte abgedeckt. Es wurde im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum eingerichtet und eine zentrale Küche.

M bekommt Bedenken und ruft eine Freundin im Bauamt an.

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – BVerwG, 10.01.2012 – 4 B 33.11 (abgewandelt)

Gericht: Die Beschwerde möchte rechtsgrundsätzlich geklärt wissen, ob die Variationsbreite der genehmigten Nutzung eines Altenwohnheims / einer Einrichtung des Betreuten Wohnens überschritten wird, sofern die Bewohner der Einrichtung - teilweise - aufgrund des jeweils individuellen Alterungsprozesses nicht mehr dauerhaft zur Führung eines eigenen Haushalts und einer eigenverantwortlichen Lebensplanung in der Lage sind und Leistungen der Betreuung oder / und der Pflege in Anspruch nehmen müssen.

Damit ist eine klärungsbedürftige Frage des revisiblen Rechts nicht bezeichnet. Der Verwaltungsgerichtshof ist davon ausgegangen, dass eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne von Art. 62 Satz 1 BayBO 1998 bzw. Art. 55 Abs. 1 BayBO 2008 vorliegt, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die einer jeden Art von Nutzung eigene "Variationsbreite" verlassen wird und wenn für die geänderte Nutzung andere bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen als für die bisherige Nutzung (UA Rn. 31).

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – VG Düsseldorf, 30.05.2025 – 25 L 1188/25 (abgewandelt)

Ein als Alten- und Pflegeheim mit 5 Pflegeplätzen genehmigtes Haus wurde tatsächlich mit 10 Pflegeplätzen betrieben.

Teil 4: Bestandsschutz

Fall – VG Düsseldorf, 30.05.2025 – 25 L 1188/25 (abgewandelt)

Gericht: Ausgehend hiervon liegt hier einer Nutzungsänderung vor. Die aktuelle Nutzung des "Hauses R." als Alten- und Pflegeheim mit zehn Pflegeplätzen überschreitet die Variationsbreite der ursprünglich genehmigten Nutzung als Alten- und Pflegeheim mit lediglich fünf Pflegeplätzen. Es handelt sich um einen großen Sonderbau nach § 50 Abs. 2 Nr. 8 BauO NRW.

Teil 5: Baulasten

→ Kaufvertragstext: „Der Notar weist darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen habe."

Teil 5: Baulasten

Fall: BGH: V ZR 150/24 vom 27.06.2025

Grundstück des A ist mit Überfahrtbaulast belastet. Er hat das Grundstück gerade erworben. Von der Baulast wusste er nichts.

Er verlangt vom Eigentümer des Hinterliegergrundstücks Unterlassung der Wegenutzung. H wendet ein, A müsse die Nutzung dulden. Zur Not könne die Behörde die Duldung ohnehin anordnen.

Teil 5: Baulasten

Fall: BGH: V ZR 150/24 vom 27.06.2025

Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht dagegen an, dass die Beklagten einem Unterlassungsanspruch der Klägerin jedenfalls den Einwand des Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB entgegenhalten können, weil auf dem beeinträchtigten Flurstück 179 eine Überfahrtbaulast zur Erschließung des Flurstücks 180 lastet…

Nach der Gegenansicht begründet die Baulast nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Verhältnis zu der Baubehörde. Im zivilrechtlichen Verhältnis zu dem Nachbarn könne eine Duldungspflicht lediglich durch eine Dienstbarkeit begründet werden (vgl. OLG Düsseldorf, NVwZ-RR 1989, 607, 608; OLG Oldenburg, BeckRS 2014, 6539; OLG Bremen, NJOZ 2014, 1933 Rn. 6; MüKoBGB/Brückner, 9. Aufl., § 917 Rn. 13; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl., § 1004 Rn. 201).

Teil 5: Baulasten

- Baulast verpflichtet Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks gegenüber Behörde
- Keine zivilrechtliche Pflicht gegenüber Begünstigtem, daher keine Ansprüche der Grundstücksnachbarn untereinander!
- Lösung: Wegerecht und Grunddienstbarkeit!
- Weitere Baulastprobleme: Vereinigungsbaulast; Abstandflächenbaulast etc.

Teil 6: Nachbarklage

A möchte ein Grundstück kaufen. Dieses liegt in einem Gewerbegebiet. Er beabsichtigt dort die Einrichtung einer Arbeitnehmerunterkunft für seine LKW-Fahrer. Er ist sich nicht sicher, ob das zulässig ist.

Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass der Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung wirksam wird, dass ein Vorbescheid für die beabsichtigte Nutzung erteilt wird.

Im Dezember 2025 wird der Vorbescheid erteilt.

Im Juni 2026 ergeht eine Baugenehmigung für die Nutzung.

N ist Eigentümer im Plangebiet. Er klagt im September 2026.
Im August 2028 urteilt das VG Minden: Baugenehmigung ist rechtswidrig und wird aufgehoben.

Teil 6: Nachbarklage

- → Gebietsgewährleistungsanspruch: alle Eigentümer im Plangebiet können gegen Verstöße gegen Art der Nutzung vorgehen.

- → Hier: aufschiebende Bedingung nicht Erteilung, sondern Bestandskraft/Rechtskraft (Problem: wer kann klagen?)

- → Hinweis: zukünftig echte Präklusion gemäß § 72 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW 2026 bei Nachbarbeteiligung

Kontakt

Bielefelder BAURECHTSFORUM



STREITBÖRGER.

Dr. Claas Birkemeyer LL.M

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Tel. +49 (0) 521 / 91414-33
c.birkemeyer@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.