Baurecht

Leichtfertiger Umbau eines Gebäudes kann immense Folgekosten auslösen

Bonn, den 28.11.2012

Die Anforderungen an ein Gebäude ändern sich ebenso wie die Bedürfnisse der Bewohner. Eine Anpassung an die neuen Gegebenheiten durch Umbau oder Sanierung ist dann oft wesentlich attraktiver als ein Neubau. Der vermeintliche Preisvorteil kann jedoch schnell zu einer teuren Falle werden, wenn sich der Bauherr in den Fallstricken des Baurechts verfängt.

Schlechte Erfahrungen machte ein unvorsichtiger Wohnungseigentümer, der 82-jährig seine vertraute Umgebung nicht verlassen wollte. Obwohl die anderen Parteien in dem Haus mit zwölf Wohnungen sowie die Hausverwaltung nichts gegen den Einbau eines - übrigens genehmigungsfreien - Treppenliftes einwendeten, schritt die Baubehörde ein: Die teilweise Verengung des Treppenhauses auf knapp unter einen Meter verletze das Bauordnungsrecht. Der Senior musste den Lift - wiederum auf eigene Kosten - entfernen lassen (Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 26.09.2012, Az.: 5 K 2704/12).

Christian Huhn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei der Anwaltssozietät Eimer Heuschmid Mehle in Bonn rät umbauwilligen Bauherrn daher: „Grundsätzlich ist jede bauliche Veränderung in einem Gebäude, selbst wenn sie genehmigungsfrei ist, vor ihrer Ausführung technisch und rechtlich zu überprüfen und ggf. mit den Baubehörden abzustimmen.“ Führt die Änderung etwa zum Untergang des Bestandsschutzes, kann die Baubehörde einen Rückbau oder schlimmstenfalls den Abriss verlangen.

Gerade ältere Gebäude genießen häufig Bestandsschutz und dürfen weiterhin legal genutzt werden, obwohl sie gemäß den aktuellen Vorschriften so nicht mehr errichtet werden dürften. Dieser Bestandsschutz kann jedoch verloren gehen, wenn das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich verändert wird, Bauteile beseitigt werden oder ein Arbeitsaufwand, wie bei einem Neubau anfällt. „Insbesondere wenn statische Berechnungen erforderlich werden, kann der Bestandsschutz endgültig

Ansprechpartner für die Presse:

Rieder Media
Uwe Rieder
Zum Schickerhof 81
D-47877 Willich
T: +49 (0) 21 54 | 60 64 820
F: +49 (0) 21 54 | 60 64 826
u.rieder@riedermedia.de
www.riedermedia.de

entfallen. Bereits das Entfernen einer tragenden Wand kann dafür ausreichen“, warnt Rechtsanwalt Huhn.

Die Legalisierung des Gebäudes bei untergegangenem Bestandsschutz kann die gesamte Sanierung unwirtschaftlich machen. Alle Anpassungen des Gebäudes an das aktuell geltende Recht müssen dann umgesetzt werden, von der Wärmedämmung bis zum neuen Brand- und Schallschutz.

Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Anforderungen muss nicht einmal das Gebäude selbst betreffen. Huhn berichtet: „Wurde ein Gebäude beispielsweise mit drei Pkw-Stellplätzen genehmigt, könnte deren nachträgliche Umwandlung in zwei breitere Behindertenparkplätze die geforderte Stellplatzzahl unterschreiten und die Genehmigung infrage stellen oder ein bauordnungsrechtliches Verfahren in Gang setzen.“

Eine weitere mögliche Falle für den Bauherrn kann im Denkmalschutz liegen. Es könnten nicht nur das Gebäude selbst oder die durch dieses verlaufenden Sichtachsen geschützt sein, sondern die Ensembles mit der Umgebung könnten ebenfalls Denkmalschutz genießen. „Ein Blick in die Denkmalschutzliste ist daher unerlässlich“, erinnert Baurechtler Huhn.

Nicht nur von Behördenseite, sondern auch vom Architekten eines Gebäudes könnte eine finanzielle Gefahr für den Bauherrn ausgehen. Huhn erläutert: „Das mögliche Urheberrecht des Architekten wird oft unterschätzt. Verändert man nämlich das Gebäude und verletzt dabei ein solches Urheberrecht, sind die Rechte des Architekten betroffen, so dass die Änderungen unzulässig sind oder zumindest Schadensersatzansprüche auslösen.“
Infos: www.ehm-kanzlei.de

Dieser Text hat 3.478 Zeichen.

Hinweis für die Redaktion:

Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetzwerk AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien.

Fachfragen beantwortet gerne:

Eimer Heuschmid Mehle
überregionale Rechtsanwaltssozietät
Christian Huhn
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Friedrich-Breuer-Straße 112
53225 Bonn
Telefon: 0228 466025
Telefax: 0228 460708
huhn@ehm-kanzlei.de
www.ehm-kanzlei.de

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit:

Rieder Media
Uwe Rieder
Zum Schickerhof 81
47877 Willich
Telefon: 02154 6064820
Telefax: 02154 6064826
u.rieder@riedermedia.de
www.riedermedia.de