

**Antrag auf Erstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB für die Bebauung an der westlichen Reisholzstraße
Hier: Bestandsschutz**

In der Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/059 wird seitens der Verwaltung u.a. ausgeführt, dass die betroffenen Gebäude an der westlichen Reisholzstraße „Bestandsschutz“ genießen, also die Gebäude saniert und modernisiert werden können.

Seitens des Stadtentwicklungsausschusses wurde vor einer Entscheidung nicht nur eine Ortsbesichtigung beschlossen, sondern auch weitere Aussagen zum Thema Bestandsschutz erbeten.

Dies soll hiermit erfolgen.

Zunächst soll hier zum besseren Verständnis eine allgemeine Definition gegeben werden.

Danach liegt „das Wesen des Bestandsschutzes darin, dass die einmal rechtmäßige Nutzung einer baulichen Anlage auch für die Zukunft eigentumskräftig geschützt ist.

Zu unterscheiden sind aktiver und passiver Bestandsschutz.

Der passive Bestandsschutz gewährleistet das Recht, dass ein seinerzeit im Einklang mit dem damals geltenden Baurecht errichtetes Bauwerk weiterhin so unterhalten und genutzt wird, wie es seinerzeit errichtet wurde, auch wenn es nach dem inzwischen zur Geltung gelangten Baurecht nicht mehr zulässig wäre.

...

Der aktive Bestandsschutz betrifft die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang der Eigentümer berechtigt ist, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Bauwerkes notwendigen baulichen Erweiterungsmaßnahmen oder Nutzungsänderungen durchzuführen, auch wenn dies nach dem inzwischen zur Geltung gelangten Baurecht nicht mehr zulässig wäre.“

[aus: Pieper/ Altervers; Per definitionem/ Definitionen Öffentliches Recht; Münster 2009]

Allen Anwendungsfällen gemeinsam ist, dass der Bestandsschutz unmittelbar mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes (§ 14 GG) in Verbindung steht. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon früh (1956) darauf hingewiesen, dass der Bestandsschutz dazu dient, um Bauwerke vor den Folgen nachträglich eingetretener Rechtsänderungen zu bewahren und damit deren Bestand zu sichern.

Eine Vorschrift (Gesetz), die den Bestandsschutz abschließend regelt, gibt es weder im Bauplanungsrecht noch im Bauordnungsrecht.

Vielmehr richten sich Entscheidungen zum Thema Bestandsschutz i.d.R. nach den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalles.

Um überhaupt das Thema Bestandsschutz für Gebäude, egal in welcher Ausprägung, aufzugreifen, sind bestimmte **Voraussetzungen** zu beachten.

Es muss ein funktionsgerecht nutzbarer (Gebäude-) Bestand vorhanden sein; es muss die frühere materielle Legalität gegeben sein und es muss die Fortdauer der (ursprünglichen) Nutzung gesichert sein.

Der funktionsgerecht nutzbare Bestand bezieht sich darauf, dass es sich um ein fertig gestelltes Vorhaben handelt, in dem die beabsichtigte (und früher einmal genehmigte) Nutzung ohne Einschränkungen „funktionsgerecht“ umgesetzt werden kann.

Vereinfachend gesagt: eine Scheune ist eine Scheune, ein Stall ein Stall, ein Wohnhaus ein Wohnhaus, eine Fabrikhalle eine Fabrikhalle – wenn es um den Bestandsschutz geht.

Hinsichtlich der Legalität ist darauf hinzuweisen, dass Bestandsschutz nur dann in Frage kommt, wenn die besagte bauliche Anlage

1. zum Zeitpunkt der Errichtung rechtswirksam genehmigt worden ist (formell legal) oder
2. ohne rechtswirksam genehmigt zu sein, zur Zeit der Errichtung den materiellen Bauvorschriften entsprochen hat (materiell legal) oder
3. ohne rechtswirksam genehmigt und errichtet worden zu sein, so doch nach der Errichtung längere Zeit den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen hat.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Beweislastregelung bei demjenigen liegt, der sich auf einen Bestandsschutz beruft, also i.d.R. beim Eigentümer.

Es gilt im weiteren zu unterscheiden zwischen dem „passiven“ und dem „aktiven“ Bestandsschutz.

Im Rahmen des „passiven Bestandsschutzes“ sind zunächst Erhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsarbeiten, Instandsetzungsarbeiten) zulässig, und zwar solange, wie überhaupt noch eine funktionsfähige bauliche Anlage vorhanden ist.

Ausnahmsweise kann im Rahmen des „aktiven Bestandsschutzes“ auch Modernisierungsmaßnahmen oder als „übergreifender Bestandsschutz“ in engen Grenzen auch die Erweiterung einer baulichen Anlage zulässig sein, wenn es um einen untrennbaren funktionellen Zusammenhang und andere technische Notwendigkeiten geht – solange es sich um insgesamt untergeordnete Maßnahmen handelt. Hierunter fallen auch Maßnahmen, die sich aus dem Anpassungsverlangen nach § 87 BauO NRW ergeben, etwa im Bereich der Brandschutzthematik oder der Hygiene.

Mit Einführung des § 35 Abs. 4 BauGB hat die Bedeutung des aktiven Bestandsschutzes verloren.

Was die Fortdauer der ursprünglichen Nutzung angeht, muss sicher gestellt sein, dass eine bauliche Anlage auch in Zukunft nur für die Nutzung herangezogen wird, für die sie ursprünglich konzipiert wurde. Mit der endgültigen Aufgabe einer ursprünglich baurechtsmäßigen Nutzung eines Gebäudes (einer baulichen Anlage) und einem anschließenden längeren Leerstand entfällt auch der Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz einer baulichen Anlage geht verloren, wenn es zu quantitativ und qualitativ wesentlichen Änderungen kommt, wenn es also z.B. um eine Neuerrichtung oder einen Ersatzbau geht. Das ist ebenso der Fall, wenn durch bauliche Eingriffe die Standfestigkeit eines Gebäudes berührt wird und eine statische Neuberechnung erforderlich wird, wenn die Kosten für die „Instandsetzungsarbeiten“ den Aufwand für einen Neubau erreichen oder wenn das Bauvolumen wesentlich erweitert wird.

Gleiches gilt, wenn an Stelle einer in einem Gebäude (einer baulichen Anlage) genehmigten Nutzung mit einer ganz andersartigen Nutzung begonnen wird.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Bestandsschutz endet

- durch Funktionsverlust der Anlage

- wenn der ursprüngliche Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist
- wenn der Bestand über notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinaus verändert wird
- mit der erkennbaren endgültigen Aufgabe einer Nutzung.

Zusammenfassend lässt sich daher mit Bezug auf die betroffenen Gebäude an der westlichen Reisholzstraße sagen, dass die von den Antragstellern geforderte „Rechtssicherheit“ insbesondere in Hinsicht auf den Erhalt, die weitere zeitgemäße Nutzung und damit den Besitz/das Eigentum der Gebäude bereits heute gegeben ist.

Der Bau von neuen, zusätzlichen Gebäuden dagegen ist durch den Bestandsschutz nicht gedeckt, was aber für die Nutzung der heute bestehenden Gebäude ohnehin nicht relevant ist.