



Umbau im Bestand – Was gilt für die Baugenehmigung?

Umbau und Änderungen - Begriffe



- Instandsetzung / Unterhaltung
- Umbau

- Nutzungsänderung
- Nutzungsintensivierung

- Genehmigung erforderlich?

Neue Genehmigung – ein Problem?



- Bauordnungsrecht: Verschärfung der Anforderungen
 - Brandschutz, Barrierefreiheit ...
- Bauplanungsrecht: Vorhaben nach Bebauungsplan noch genehmigungsfähig?

Bestandsschutz



- geschützt ist nur der Erhalt des legal vorhandenen Bestandes
 - entweder auf Grund einer Baugenehmigung (formelle Legalität) oder auf Grund der Übereinstimmung mit dem aktuellen oder früheren Recht (materielle Legalität)
- Identität des Gebäudes muss beim Umbau gewahrt bleiben
- Bezeichnung der Maßnahmen irrelevant

Grenzen des Bestandsschutzes



- Faustformel: Standfestigkeit nicht berührt, Aufwand übersteigt nicht Kosten für Neuerrichtung, keine Änderung wesentlicher Bauteile (Außenwände, Decken, Fußböden)
- auch Verwendung moderner Baumaterialien problematisch

Bestandsschutz und Nutzungsänderung

- Änderung der Nutzung lässt Bestandsschutz entfallen:
 - nicht nur für Nutzung
 - auch für Gebäude
- Änderung liegt vor, wenn Variationsbreite der Baugenehmigung verlassen wird
- Einzelfallbetrachtung erforderlich

Beherbergungsbetrieb - Theorie



- Planungsrechtlicher Begriff: **gewerblicher Betrieb**, der Räume **ständig wechselnden Gästen** zum **vorübergehenden Aufenthalt** zur Verfügung stellt, bei dem die Gäste **keinen unabhängigen häuslichen Wirkungskreis** einrichten können
- Bauordnungsrechtlicher Begriff: Gebäude oder Gebäudeteile, die der Beherbergung von Gästen dienen (ohne Ferienwohnungen)

Beherbergungsbetrieb - Praxis



- Jugendherberge?
- Ferienhaussiedlung?
- Kurheim?
- stundenweise Zimmervermietung?
- Unternehmenseigene Erholungsheime?
- Serviced Apartments?

Planungsrechtliche Beurteilung



- maßgeblich ist Betriebskonzept
- Baulichkeiten müssen diesem entsprechen
- tatsächliche Nutzung darf nicht im Widerspruch stehen

Änderung des Nutzungsumfangs



- Nutzungsintensivierung kann Nutzungsänderung sein:
 - Bsp.: Frühstücksrestaurant wird Vollrestaurant
- kann auch ohne Nutzungsänderung Genehmigungsbedarf auslösen:
 - Bsp.: Zahl der Plätze in Konferenzräumen wird über Schwellenwerte erhöht

Verhältnis zur Konzession



- nach altem Recht enthält Konzession auch gebäudebezogene Elemente
- Konzession gewährt aber keinen baurechtlichen Bestandschutz
- neues Konzessionsmodell / Anzeigeverfahren: vollständige Trennung zwischen Baurecht und Gaststättenrecht

Auswirkung auf Konzession



- nach GastG entfällt Erlaubnis bei Nichtnutzung: Jahresfrist beachten
- gilt auch bei unverschuldeter Betriebsunterbrechung
- ggf. im Vorfeld Verlängerung beantragen



Dr. Peter Durinke
Rechtsanwalt, Geschäftsführer
DE WITT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Lietzenburger Straße 99, 10707 Berlin
durinke@dewitt-berlin.de