

## Bestandsschutz

Gewerbebetriebe liegen nicht immer in ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebieten. Oft befinden sie sich an Standorten, für die heute aufgrund des aktuellen Baurechts oder der veränderten Bebauungsstruktur in der Umgebung keine Genehmigung mehr erteilt würde; Beispiel: Kfz -Betrieb in reinem Wohngebiet.

Der Bestandsschutz sichert den Bestand von Betrieben, die nach heutigem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig wären. An den Bestandsschutz sind Bedingungen geknüpft, deren Missachtung zur Schließung des Betriebes führen kann.

### Die Voraussetzungen für den Bestandsschutz

- \_ funktionsgerecht nutzbarer Bestand
- \_ frühere materielle Legalität (nicht baurechtswidrig zum Zeitpunkt der Erstellung)
- \_ Fortdauer der genehmigten Nutzung

Der Bestandsschutz gilt nur für fertiggestellte Gebäude.

### Passiver und aktiver Bestandsschutz

Der *passive* Bestandsschutz bewahrt einen ursprünglich rechtmäßig geschaffenen Bestand vor der späteren Änderung gesetzlicher Grundlagen.

Der *aktive* Bestandsschutz sichert die Ansprüche von Eigentümern, bauwerkserhaltende Maßnahmen durchzuführen.

### Vorsicht: Nutzungs- bzw. Funktionsänderungen gefährden den Bestandschutz!

Dient die bauliche Anlage nicht mehr der ursprünglich genehmigten Nutzung oder erfährt die bauliche Anlage eine wesentliche Veränderung ihrer Nutzungsintensität (z.B. verbunden mit veränderter Emission), kann sich der Eigentümer der Gewerbeimmobilie nicht mehr auf Bestandsschutz berufen. Zum Beispiel ist der Betrieb einer Autolackiererei vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt, wenn er einen Umfang erreicht hat, der eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit begründet.

Vom Bestandsschutz gedeckt sind in gewissem Umfang Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen. Ist ein Gebäude in seiner baulichen Substanz verbraucht und konkret einsturzgefährdet, besteht aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes kein Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung zur Erneuerung.

### Vorsicht: Nutzungsunterbrechungen gefährden den Bestandsschutz!

Eine wesentliche Voraussetzung für den Bestandsschutz ist die Fortdauer der Nutzung. Mit der Aufgabe einer ursprünglich baurechtmäßigen Nutzung eines Bauwerkes entfällt der Bestandsschutz. Die Rechtsprechung nimmt den Untergang des Bestandsschutzes schon bei einer zeitweisen Nutzungsunterbrechung an. Da Gerichte hier unterschiedliche Toleranzzeiträume ansetzen, sollten Eigentümer von Gewerbebetrieben eine möglichst unterbrechungsfreie Nutzung gewährleisten.

Der Bestandsschutz ist nutzungs- aber nicht personengebunden; Eigentümerwechsel begründen nicht den Wegfall des Bestandsschutzes, wenn die ursprünglich genehmigte Nutzung unterbrechungsfrei fortgeführt wird.