

## Bei Brandschutzmängeln gilt der Bestandsschutz nicht

**Öffentliches Recht.** Eigentümer von bestandsgeschützten Gebäuden müssen damit rechnen, dass die Bauaufsicht verlangt, das Haus an heutige Brandschutzanforderungen anzupassen. Nur dann darf die Nutzung gegebenenfalls untersagt werden.

VG Schleswig, Beschluss vom 31. Januar 2025,  
Az. 8 B 29/24



Rechtsanwältin  
Ina Lompa  
von GTW.

Quelle: GTW

### DER FALL

Bei der Überprüfung eines Gebäudes stellte die Bauaufsicht Brandschutzmängel am Nachbargebäude fest. Insbesondere fehlten notwendige Rettungswege. Sie untersagte per Verfügung dem Eigentümer des angrenzenden Mehrfamilienhauses die Nutzung mehrerer Wohnungen. Das VG Schleswig befand, das Mehrfamilienhaus sei genehmigt und werde auch entsprechend der Baugenehmigung genutzt. Es sei somit bestandsgeschützt. Bestandsschutz berechtige dazu, rechtmäßig errichtete Gebäude in ihrem Bestand zu erhalten und wie bisher zu

nutzen. Bei Brandschutzmängeln aber, die eine Gefahr für Leben und Gesundheit der Nutzer hervorrufen, könne die Bauaufsicht trotz des Bestandsschutzes eine Anpassung an die geltenden Brandschutzanforderungen verlangen. Sie müsse dabei die erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung des Brandschutzes festlegen. Wenn es zur Beseitigung der Gefahr notwendig ist, könne auch eine Nutzungsuntersagung erforderlich sein. Ohne die Anpassung des Brandschutzes zu verlangen, dürfe jedoch keine Nutzungsuntersagung verfügt werden.

### DIE FOLGEN

In dem Fall geht es um ein Problem, das viele Immobilieneigentümer betrifft. Im Grundsatz kann sich der Eigentümer eines genehmigten Gebäudes auf Bestandschutz berufen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz greift jedoch, wenn die

Bauaufsicht feststellt, dass das Gebäude nicht mehr den aktuell geltenden Brandschutzbauvorschriften entspricht und hierdurch eine Gefahrenlage ausgelöst wird. In diesen Fällen erfährt der Bestandschutz eine Durchbrechung.

### WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung des VG Schleswig zeigt auf, dass die Bauaufsicht bei Brandschutzmängeln nicht ohne weiteres eine Nutzungsuntersagung aussprechen darf. Die Bauaufsicht darf zwar eine Anpassung an die geltenden Brandschutzanforderungen verlangen, dabei muss sie aber unter Abwägung der bestehenden Gefahrenlage und des grundrechtlich geschützten Eigentums sorgfältig abwägen, welche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Die Bauaufsicht kann sodann die Umsetzung dieser Maßnahmen anordnen. Nur dann, wenn es zur Beseiti-

gung einer Gefahr im Einzelfall erforderlich ist, kann zusätzlich eine Nutzungsuntersagung verfügt werden. Im Gegensatz zu bestandsgeschützten Gebäuden ist eine Nutzungsuntersagung bei nicht genehmigtem Bestand in der Regel zulässig. Wenn ein Spitzboden ohne Genehmigung als Wohnung ausgebaut ist und sich zum Beispiel herausstellt, dass ein zweiter Rettungsweg fehlt oder die Fenster nicht die erforderliche Mindestgröße zur Rettung von Personen haben, droht eine Nutzungsuntersagung.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)