

## Ist ein Gebäude gesetzmäßig errichtet, hat es Bestandsschutz

**Öffentliches Recht.** Gebäude, die zu irgendeinem früheren Zeitpunkt rechtmäßig errichtet wurden, genießen auch dann Bestandsschutz, wenn sie später die Abstandsflächen überschreiten.

OVG Berlin-Brandenburg,  
Beschluss vom 27. November 2020,  
Az. OVG 10 N 68/20

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Helriegel  
von Helriegel  
Rechtsanwälte



Quelle: Helriegel Rechtsanwälte

### DER FALL

Die Eigentümerin eines Wohngebäudes mit Büronutzung wehrt sich gegen eine Baugenehmigung inklusive Befreiung, die der Nachbarin erteilt wurde. Die Nachbarin plant die bauliche Änderung des Hinterhauses innerhalb des Gebäudes und die Nutzungsänderung von Büro, Lager

und Werkstattträumen zu Wohnnutzung. Teile der Bestandsbebauung überschreiten die Abstandsflächen. Die Klage der Eigentümerin vor dem Verwaltungsgericht Berlin bleibt ohne Erfolg, auch der Antrag auf Zulassung der Berufung ist erfolglos.

### DIE FOLGEN

Die Planungen der Nachbarin sind wegen § 6 Abs. 9 Nr. 1 und Nr. 2 BauO Bln abstandsflächenrechtlich zulässig. Danach sind bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die das Abstandsflächenrecht nicht einhalten, die Änderung innerhalb eines Gebäudes und, bei einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Nachbargrenze, auch die Nutzungsänderung unbeachtlich. Der Wortlaut „rechtmäßig bestehende Gebäude“ bedeutet dabei nicht, dass das Vorhaben aktuellem Recht

entsprechen muss. Vielmehr muss das Gebäude zu einem früheren Zeitpunkt rechtmäßig errichtet worden sein. Bestandsschutz wird erreicht, wenn eine bauaufsichtliche Genehmigung vorlag oder das Gebäude in der Vergangenheit materiell rechtmäßig war. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, den Umbau und die Nutzungsänderung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zu erleichtern, die dem aktuellen Abstandsflächenrecht nicht entsprechen.

### WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts bringt durch ihren klaren Verweis auf abstandsflächenrechtliche Privilegien eine gewisse Erleichterung – gerade mit Blick auf das stets zunehmende Problem der Baulandknappheit. So wird es in Berlin und anderen Großstädten immer schwieriger, im Einklang mit den abstandsflächenrechtlichen Bestimmungen zu bauen. Die zurzeit diskutierte Erhöhung der Abstandsflächen auf 0,5 H könnte zudem die Nachverdichtung noch weiter erschweren. Daher ist es für Bauherren und Architekten immer wichtiger, vom „Wie Du mir, so ich Dir“-Prinzip

Gebrauch zu machen: von den Abweichungen vom Abstandsflächenrecht bei Wahrung der Schutzziele nebst der hier in den Fokus gerückten Privilegierung des § 6 Abs. 9 BauO Bln. Dabei gilt die Unbeachtlichkeit von Abstandsflächenüberschreitungen im Bestand auch für die Errichtung und den Ersatz von Vorbauten bzw. Anbauten sowie Dachgeschossen und Staffelgeschossen und auch für den Ersatz bestehender Gebäude innerhalb der bisherigen Abmessungen. Nachverdichtung und Innenentwicklung werden durch die Entscheidung weiter gestärkt. (redigiert von Anja Hall)