



**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

**Newsletter**

**SPEZIAL**

*Expo Real 2015*

**Revitalisierung | „Schrottimmobilien“ | Mietminderung | Brandschutz**

Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien

Seite 2

Verwertung von „Schrottimmobilien“

Seite 3

EU-Kommission hält Regelungen der Raumordnung  
in Deutschland für europarechtswidrig

Seite 4

Keine Großbaustelle ohne Mietminderungen

Seite 4

Kommunalnachbarklage gegen Einzelhandelsansiedlungen

Seite 6

Brandschutz vor Bestandsschutz  
– Vorsicht beim Erwerb gebrauchter Immobilien

Seite 7

**expo  
real**

**5.-7. Oktober 2015**  
Messe München-Stand B2.241

Oktober 2015

## Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien

Der Revitalisierung kommt beim Einzelhandel eine zunehmend große Bedeutung zu. Eine geringe Neuausweisung von Flächen für den Einzelhandel und ein starker Wettbewerbsdruck sorgen dafür, dass die Entwicklung von Bestandsimmobilien attraktiv wird. Wenn ein bestehendes Einzelhandelsobjekt nicht mehr den erwarteten Erfolg erzielt, stellt sich so häufig die Frage, ob eine Revitalisierung in Betracht kommt. Die Ursachen für den Revitalisierungsbedarf können dabei vielfältig sein: Eine nicht mehr zeitgemäße Betriebsform, ein reformbedürftiges Konzept (Funktionsschwäche) oder ein Sanierungserfordernis bei der Immobilie selber (Substanzschwäche) sind nur einige der denkbaren Auslöser für Revitalisierungsplanungen, die freilich auch kombiniert auftreten können.

Am Anfang von Überlegungen, einen Betrieb zu revitalisieren, muss eine umfassende Analyse der Situation stehen. Wenn die Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine Revitalisierung ökonomisch sinnvoll ist, sollte beleuchtet werden, welche baulichen und/oder konzeptionellen Maßnahmen realisierbar sind. Dies beinhaltet natürlich finanzielle Aspekte wie das Investitionsvolumen genauso wie rechtliche Fragen hinsichtlich der Reichweite des bestehenden Baurechts. Erscheint eine Revitalisierung unter allen Gesichtspunkten als machbar, kann die Entscheidung für entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Die Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien kann sehr unterschiedlich ausfallen und muss für jedes Vorhaben individuell geplant und überprüft werden. Baurechtliche Relevanz erlangen Revitalisierungen naturgemäß dann, wenn die Bausubstanz der Immobilie umfassend umgestaltet werden muss, damit eine zeitgemäße Nutzung durch den Handel möglich wird, aber auch „baustellenunabhängig“, z.B. wenn Verkaufskonzept oder Sortiment verändert werden. Entsprechend unterschiedlich können die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Revitalisierung sein. In beplanten Gebieten gilt für Revitalisierungen genauso wie für Neuentwicklungen, dass die Maßnahmen mit den Bestimmungen des Bebauungsplans in Einklang

stehen müssen. Hier kann es sich – genauso wie im unbeplanten Innenbereich – im Genehmigungsverfahren als Vorteil erweisen, dass die Nutzung des Objekts als Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich bereits besteht, die künftige Nutzungsart Einzelhandel also zunächst einmal keine Hürde darstellt. Probleme entstehen regelmäßig bei Vergrößerungen, vor allem wenn die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird. Hier gilt wie auch bei einer erstmaligen Ansiedlung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Vorsicht ist geboten bei besonders alten Immobilien, bei denen die Anwendung alter Fassungen der BauNVO in Frage kommt: Die Verweisung von großflächigem Einzelhandel auf Sonder- und Kerngebiete war der ursprünglichen Fassung von 1962 fremd. Handelt es sich um ein unbeplantes Gebiet und beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens deshalb nach § 34 BauGB, der bestimmt, dass von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen. Auch dies ist in der Regel nur durch ein Verträglichkeitsgutachten zu bewerten.

Reicht das bestehende Baurecht für die geplante Revitalisierungsmaßnahme nicht aus, muss neues Baurecht geschaffen werden. Dabei steht eine Revitalisierung grundsätzlich vor den gleichen Hürden wie eine Neuansiedlung: Das Vorhaben darf nicht Landesplanung und Raumordnung widersprechen und es muss mit einem ggf. vorhandenen Zentren- oder Einzelhandelskonzept der Gemeinde vereinbar sein. Diese Konzepte sind zwar nicht bindend, können aber dennoch auch für Revitalisierungen ein Stolperstein sein.



Dr. Rainer Voß  
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
 Anwalt/Mediator DAA/FU (Hagen)  
 Telefon: 0221 - 97 30 02-80  
 r.voss@lenz-johlen.de



## Verwertung von „Schrottimmobilien“

Sie sind ein Ärgernis: Verwahrloste Immobilien beeinträchtigen das Stadtbild, verletzen das ästhetische Empfinden und stellen eine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung dar. Gründe für die Verwahrlosung sind vielfältig.

Derartige „Schrottimmobilien“ finden sich vielfach in strukturschwachen Gebieten, in denen eine Sanierung oder ein Wiederaufbau nicht lohnt. Vielfach handelt es sich um Immobilien, deren Eigentumsstrukturen unklar bzw. so weit verzweigt sind, dass es für die Gemeinden nahezu unmöglich ist, die Verantwortlichen auszumachen. Der Gesetzgeber versucht, den Gemeinden und damit auch Interessenten an einer Verwertung derartiger Immobilien mit gesetzlichen Vorschriften zu helfen. Die städtebaulichen Gebote des BauGB in § 175 ff. ermächtigen die Gemeinden zum Erlass eines Baugebots (§ 176), eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots (§ 177) oder eines Rückbau- oder Entsiegelungsgebotes (§ 179).



Die Anordnung dieser Maßnahmen setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, wie es im Falle des Baugebots etwa dann der Fall sein kann, wenn dringender Wohnbedarf besteht. Nicht erforderlich für die Anordnung derartiger Maßnahmen ist, dass sich die Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinden. Mit der BauGB-Novelle 2013 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich auch auf unbeplante Innenbereichsgrundstücke ausgedehnt, wo sich die Schrottimmobiliensproblematik sehr häufig stellt. Für Verwerter derartiger Schrottimmobilien ist von Interesse, dass, folgt der Eigen-

tümer einer Schrottimmobilie dem gegenüber ihm angeordneten Baugebot nicht, zu Gunsten der Gemeinde oder eines bauwilligen Dritten gem. § 85 BauGB enteignet werden kann. Weitergehende Sanktionsmöglichkeiten hat die Bauaufsichtsbehörde bei verfallenen Immobilien, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote bzw. den Abriss durchzusetzen. Hier kommt es weniger auf die Verfolgung von baulichen Missständen an. Diese Gebote werden darüber hinaus flankiert von den denkmalrechtlichen Erhaltungsgebotsen und zunehmend auch in den Landesbauordnungen enthaltenen Abbruch- und Beseitigungsgebotsen (vgl. etwa § 79 Abs. 3 Bauordnung Niedersachsen).

### PRAXISHINWEIS

Gemeinden haben mit dem BauGB, dem Denkmalrecht und der Bauordnung ein breit gefächertes Instrumentarium, städtebaulich unerfreuliche Zustände zu beseitigen. Sie sind gut beraten, diese Instrumentarien, die teilweise mit Eigentumseingriffen verbunden sind, rechtlich sorgsam aber konsequent einzusetzen. Dabei kann es hilfreich sein, dies im Verbund mit bauwilligen Dritten, zu deren Gunsten im Einzelfall enteignet werden kann, anzugehen.



Dr. Thomas Lüttgau  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-25  
[t.luettgau@lenz-johlen.de](mailto:t.luettgau@lenz-johlen.de)

## EU-Kommission hält Regelungen der Raumordnung in Deutschland für europarechtswidrig

### Neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Großfläche?

Mit ihrer Entscheidung vom 18.06.2015 hat die EU-Kommission der Bundesrepublik Deutschland erneut ein Mahnschreiben zu bestimmten Regelungen der Raumordnung für den Einzelhandel übersandt.

Das Mahnschreiben ist die erste Stufe eines Vertragsverletzungsverfahrens, das letztendlich mit einer Klage vor dem Europäischen Gerichtshof entschieden und durchgesetzt werden kann. Gegenstand des Mahnschreibens dürften voraussichtlich das Kongruenzgebot, die starren Schwellenwerte für zentrenrelevante Randsortimente (z. B. 3 %/350 m<sup>2</sup>) und die Differenzierung nach Sortimenten sein. Angesichts dieser Vorgehensweise stellt sich die Frage, ob mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Europarechtskonformität bestimmter raumordnerischer Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Baden-Württemberg nicht eine Vorlage an den EuGH hätte erfolgen müssen (vgl. BVerwG, 17.12.2010, 4 C 8/10).

Bereits im Juni 2009 hatte die EU-Kommission die Auffassung vertreten, dass Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Raumordnungsrecht von Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg nicht mit der Niederlassungsfreiheit des EU-Vertrages und der Dienstleistungsrichtlinie vereinbar seien. Auf dieses Schreiben folgte ein reger Austausch zwischen der Bundesregierung und der EU-Kommission. Die EU-Kommission versuchte, die Problematik über eine planungsrechtliche Untersuchung der Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit in den Mitgliedsstaaten zu systematisieren. Mit der Studie verbunden waren mehrere Workshops unter Teilnahme sowohl der Mitgliedsstaaten als auch der betroffenen Einzelhändler. Da die Kommission nicht überzeugt war, auf diesem Weg eine nachhaltige Anpassung herbeizuführen, wurde nun ein zweites Mahnschreiben an die Bundesregierung versandt. Dieses Mahnschreibens wurde notwendig, weil seit dem Schreiben im Jahr 2009 Rechtsänderungen eingetreten sind, die im Rahmen des Verfahrens formal berücksichtigt werden müssen. So wurde insbesondere in Nordrhein-Westfalen der „Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW“ des

Landesentwicklungsplans in Kraft gesetzt. Nach der üblichen Vorgehensweise der Kommission hat die Bundesregierung zwei Monate Zeit, um auf dieses Schreiben zu reagieren. Sofern die Bundesregierung den Verdacht des Verstoßes gegen Europarecht nicht widerlegen kann, wird die EU-Kommission im Anschluss der Bundesregierung eine Stellungnahme mit Fristsetzung zuleiten. Sollte innerhalb der gesetzten Frist der Gesetzesverstoß nicht ausgeräumt sein, kann die EU-Kommission Klage vor dem Europäischen Gerichtshof erheben.



Dr. Christian Giesecke LL.M. (McGill)  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-17  
c.giesecke@lenz-johlen.de

## Keine Großbaustelle ohne Mietminderungen

Das OLG Frankfurt befasste sich in seiner noch nicht rechtskräftigen Entscheidung vom 11.02.2015 (OLG Frankfurt, Urteil vom 11.02.2015 – 2 U 174/14, BGH XII ZR 19/15) mit Mietminderungen im Zusammenhang mit einer Großbaustelle. Der Mieter betrieb in der Innenstadt einer Großstadt ein Ladenlokal. Ab Sommer 2013 wurde „in der Nähe“ des Mietobjekts (genauer lässt sich dem Urteil leider nicht entnehmen) eine größere Baustelle eingerichtet. Auch der Straßenbereich vor dem Ladengeschäft war von der Baustelleneinrichtung betroffen. Aufgestellt wurden Container des Bauunternehmens und Betonstahlkonstruktionen zur Stromversorgung. Zudem kam es zu einem steten Verkehr von Baufahrzeugen. Der Mieter nahm die Baustelle zum Anlass, die monatliche Miete um 30 % zu kürzen. Die Richter des OLG Frankfurt bestätigten den Mieter in seiner Sicht, dass die Großbaustelle einen nachträglichen Mangel der Mietsache begründet. Die Richter machten zwar deutlich,



dass äußere Umstände und Einflüsse auf das Mietobjekt, die durch Dritte verursacht werden, nur unter engen Voraussetzungen einen Mangel begründen, um den Mangelbegriff nicht ausufern zu lassen. Wenn sich eine Großbaustelle allerdings unmittelbar auf die Nutzung des Mietobjekts einwirkt, stellt sie einen Mangel dar. Eine solche unmittelbare Einwirkung lag hier vor.



Die Richter stellten fest, dass der Betrieb des Mieters das Bedienen von Kunden im Rahmen von Kundengesprächen in einer ungestörten Atmosphäre erfordere. Zudem sei der Mieter auf Passanten und Laufkundschaft angewiesen. Hierfür müssten Werbeschilde am Ladengeschäft auch von einer gewissen Entfernung aus erkennbar sein. Diese Sichtbarkeit wurde durch das Aufstellen der Baucontainer sowie der übrigen Baustelleneinrichtung deutlich beeinträchtigt. Der Baustellenverkehr führe zu weiteren Beeinträchtigungen. Unerheblich war für das OLG Frankfurt, dass der Vermieter gegen die Baustelle und die Baustelleneinrichtung im öffentlichen Straßenraum nichts unternehmen konnte. Keinen Grund für eine Mietminderung stellte für die Richter hingegen der Wegfall von Parkplätzen durch die Baustelleneinrichtung dar, da die Parkplätze nicht Bestandteil des Mietobjekts waren. Der Vermieter musste also nicht dafür einstehen, dass die öffentlichen Parkplätze rund um das Mietobjekt ständig verfügbar waren. Bei der Höhe der berechtigten Mietminderung berücksichtigten die Richter ausdrücklich, dass Mieter in Innenstadtlagen mit

gewissen Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten in der Umgebung, zu denen auch eine Baustelleneinrichtung gehört, rechnen müssen, solange sich die Bautätigkeit innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält. Auch sei der Lärm nicht völlig unzumutbar gewesen. Im Ergebnis hielt das Gericht eine Mietminderung von immerhin 15 % für angemessen.

## PRAXISHINWEIS

In der Rechtsprechung ist eine durchaus minderungsfreundliche Tendenz zu erkennen. Die Entscheidung hat auch für den Bauherrn Konsequenzen. Zum einen kann der Vermieter berechtigt sein, eine Mietminderung wenigstens teilweise beim Bauherrn im Wege des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs geltend zu machen. Der Bauherr muss also bei innerstädtischen Bauvorhaben selbst bei „normalen Tätigkeiten“ wie einer Baustelleneinrichtung sowie üblichem Baustellenverkehr damit rechnen, dass benachbarte Eigentümer Entschädigungen wegen Mietminderungen verlangen. Sollte der Bauherr darauf angewiesen sein, eine Nachbarschaftsvereinbarung mit dem Nachbareigentümer abzuschließen (z. B. wegen einer Zustimmung zur Baugenehmigung oder wegen Rückverankerungen der Baugrube), macht der Nachbar nicht selten seine Zustimmung zur Nachbarschaftsvereinbarung davon abhängig, dass sämtliche Mietminderungen übernommen werden.



Dr. Philipp Libert  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-39  
[p.libert@lenz-johlen.de](mailto:p.libert@lenz-johlen.de)

## Kommunalnachbarklage gegen Einzelhandelsansiedlungen

Der in den letzten Jahren wahrnehmbare Trend, dass Nachbarkommunen Klagen gegen Baugenehmigungen zugunsten von Einzelhandelsansiedlungen erheben, setzt sich auch im Jahr 2015 unvermindert fort. Die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter welchen Voraussetzungen derartige Klagen Erfolg haben, weil durch die angefochtenen Baugenehmigungen Rechte der Nachbarkommune verletzt sind, sind obergerichtlich bzw. höchstrichterlich noch nicht abschließend geklärt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine weitere Klärung über derzeit anhängige Klageverfahren (z. B. Klage Gemeinde Simmerath gegen Ansiedlung eines Kaufland-Marktes in Monschau, Klage der Städte Bergheim und Leverkusen gegen Ansiedlung von Möbel Segmüller in Pulheim, Klage Stadt Erkelenz gegen u. a. Drogeriemarkt-Ansiedlung in Wegberg) erfolgen wird. Zum jetzigen Zeitpunkt gilt hierzu Folgendes:

### 1. Klage gegen Einkaufszentrum

Ist Bestandteil der angefochtenen Baugenehmigung ein auf Grundlage von § 30 BauGB (Bebauungsplangebiet) oder § 35 BauGB (Außenbereich) rechtswidrig genehmigtes Einkaufszentrum, hat eine Kommunalnachbarklage nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 01.08.2002, Az.: 4 C 5/01 bzw. Beschluss vom 22.12.2009, Az.: 4 B 25/09) Erfolg, weil bei diesen Vorschriften das interkommunale Abstimmungsgebot in § 2 Abs. 2 BauGB Anwendung findet. Ein Einkaufszentrum in diesem Sinne setzt dabei nicht zwingend eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben „unter deinem Dach“ voraus. Auch mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe können z. B. bei einer gemeinsamen Stellplatzanlage und sich ergänzenden Sortimenten als Einkaufszentrum zu qualifizieren sein, soweit eine bestimmte Anzahl an Betrieben (nach Auffassung des OVG Weimar wären hierfür 3 Betriebe ausreichend), sowie eine bestimmte Verkaufsflächengröße (nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Saarland reichen insoweit bereits 2614 m<sup>2</sup> aus) erreicht sind. Offen ist in der Rechtsprechung, ob bei der rechtswidrigen Genehmigung eines Ein-

kaufszentrums auf Grundlage von § 34 BauGB die vorgenannte Vorschrift ebenfalls Anwendung findet. Das Verwaltungsgericht Aachen hat in den Urteilen vom 06.03.2014 (u. a. Az.: 6 K 2339/12) diese Auffassung vertreten. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat mit Beschlüssen vom 30.07.2015 (u. a. Az.: 7 A 708/14) im Hinblick auf diese Fragestellung die Berufung zugelassen. Im Rahmen von § 34 ist insoweit auch eine anderweitige Sichtweise naheliegend, weil Auswirkungen auf eine Nachbargemeinde bereits im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB zu prüfen sind.

### 2. Klage gegen großflächige Einzelhandelsbetriebe

Offen dürfte es ebenso sein, ob Kommunalnachbarklagen bereits dann Erfolg haben, soweit objektiv rechtswidrig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) auf Grundlage von § 30 BauGB, § 34 BauGB oder § 35 BauGB genehmigt wird. Eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 20.10.2011 (Az.: 2 B 1037/11) legt nahe, dass in diesem Fall konkret geprüft werden muss, ob sich der genehmigte Betrieb tatsächlich unmittelbar und gewichtig auf die Nachbargemeinde auswirkt und somit interkommunal rücksichtslos ist. Für diese Differenzierung gegenüber den o. g. Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts spricht, dass der Gesetzgeber in § 11 Abs. 3 BauNVO bei der Errichtung von Einkaufszentren unterstellt, dass diese Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden haben, dies jedoch bei der Errichtung von „lediglich“ großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht zwingend der Fall ist. Auch zu dieser Fragestellung sind derzeit Verfahren vor den Oberverwaltungsgerichten anhängig.

### 3. Grundsatz der Treuwidrigkeit

Soweit die obergerichtliche bzw. höchstrichterliche Rechtsprechung sich der Auffassung anschließt, dass bereits eine objektiv rechtswidrige Genehmigung eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Rechtsverletzung zu Lasten der



Nachbargemeinde beinhaltet, stellt sich weiter die Frage, ob die klagende Nachbargemeinde sich auf eine derartige Rechtsverletzung stützen kann, soweit es in ihrem Gemeindegebiet (was häufig der Fall sein wird) vergleichbare Einzelhandelsansiedlungen gibt.

Grundsätzlich gilt im Nachbarrecht der Grundsatz, dass ein Nachbar nicht eine Rechtsverletzung geltend machen kann, die er in vergleichbarer Form ebenso begeht. Nach Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster gilt dieser Grundsatz auch dann, wenn das vergleichbare Objekt über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt. Auch zu dieser Fragestellung sind derzeit Verfahren bei den Obergerichten anhängig.



Dr. Markus Johlen  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-55  
[m.johlen@lenz-johlen.de](mailto:m.johlen@lenz-johlen.de)

## **Brandschutz vor Bestandsschutz – Vorsicht beim Erwerb gebrauchter Immobilien**

Wer eine gebrauchte Immobilie erwirbt, muss Risiken einschätzen. Dies betrifft nicht nur die Bausubstanz. Ein Erwerb ohne detaillierte Prüfung der vorliegenden Baugenehmigungen ist - erst Recht für den Erwerb von größeren Bürogebäuden oder Wohnanlagen - nicht verantwortbar. Stellt sich bei Einblick in die Baugenehmigung heraus, dass der vorhandene Bestand ganz oder teilweise nicht genehmigt ist, ist zu prüfen, ob eine nachträgliche Genehmigung erreichbar ist. Dieses Risiko sollte grundsätzlich der Verkäufer tragen. Ein genehmigter Bestand hat sog. formellen Bestandschutz. Gleichwohl muss der Eigentümer damit rechnen, dass insbesondere seit der Errichtung veränderte brandschutzrechtliche Anforderungen zu erheblichen Kosten führen können. Die Bauordnungen regeln, wie mit einem heutigen Anforderungen nicht

mehr entsprechenden Bestand umzugehen ist (z.B. § 87 BauO NW).

Wenn bestehende Gebäude wesentlich geändert werden sollen, richtet sich die Genehmigungsfähigkeit der Änderung nach den heutigen Vorschriften. Die Behörde kann aber anlässlich der Änderung verlangen, dass auch die durch die Änderung nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit aktuellem Baurecht in Einklang gebracht werden, wenn diese Bauteile mit den Änderungen in konstruktivem Zusammenhang stehen und hierdurch keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen. Selbst ohne eine beabsichtigte Änderung kann die Behörde die Anpassung einer baulichen Anlage an aktuelles Baurecht verlangen, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist. Dies hat die Rechtsprechung bei verschiedenen brandschutztechnischen Mängeln in den letzten Jahren wiederholt bejaht. In solchen Fällen kann im Einzelfall trotz eines seit Jahren bestehenden und ursprünglich so genehmigten Zustandes z.B. die nachträgliche Forderung nach Bereitstellung eines zweiten Rettungsweges oder sogar selbst eine Nutzungsuntersagung gerechtfertigt sein (so OVG Münster, Beschluss vom 4.7.2014 – 2 B 666/14).

### **PRAXISHINWEIS**

Es gehört zu einer verantwortlichen due diligence, beim Erwerb von gebrauchten Immobilien nicht nur das Vorliegen einer den Bestand abdeckenden Baugenehmigung, sondern auch den brandschutztechnischen Zustand des Objektes prüfen zu lassen, eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen abzuschätzen und ggf. auch mit der zuständigen Behörde vor der endgültigen Kaufentscheidung abzustimmen.



Dr. Michael Oerder  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-73  
[m.oerder@lenz-johlen.de](mailto:m.oerder@lenz-johlen.de)



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>

Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>

Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>

Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>

Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>

Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>

Thomas Elsner<sup>PB</sup>

Rainer Schmitz<sup>PV</sup>

Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>

Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>

Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>

Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>

Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>

Dr. Christian Giesecke<sup>PVL</sup>

Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>

Dr. Tanja Lehmann<sup>PV</sup>

Martin Hahn<sup>P</sup>

Dr. Kai Petra Dreesen<sup>PVE</sup>

Nick Kockler<sup>V</sup>

Béla Gehrken<sup>D</sup>

Markus Nettekoven

Stephan Matzerath

Kristina Dörnenburg

Dr. Meike Kilian

Eva Strauss

P Partner i. S. d. PartGG

V Fachanwalt für Verwaltungsrecht

B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

M Anwalt/Mediator DAA/FU Hagen

L LL.M. (McGill University, Montreal, Kanada)

F Maîtrise en droit (Université Paris X)

E Master of European Studies (LL.M. Eur.)

D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Kaygasse 5 • 50676 Köln

Postfach 102365 • 50463 Köln

Telefon: +49 221 97 30 02-0

Telefax: +49 221 97 30 02-22



Bildnachweise: S.3, Lenz und Johlen, S. 5, [www.diepresse.com](http://www.diepresse.com)