Legal Shorts

Teil 2: Aus Büro wird Wohnen: Technische Standards als K.-o.-Kriterien?

Ein Blick auf das Bauordnungsrecht



Ausgangssituation

- Die **Anforderungen** der Landesbauordnungen an Wohnraum sind ungleich strenger als die Anforderungen an Gewerbeflächen.
- **Bestehende Gewerberaummietverträge** mit langer Restlaufzeit blockieren die Verfügbarkeit.
- **Statik und Schadstoffe**: Höhere Verkehrslasten für Wohnen sind selten das Problem – wohl aber Akustikentkopplung, Asbest, PCB in 60er-70er Bürohäusern.
- **Wirtschaftlichkeit**: Umbaukosten, Stellplatzablöse, energetische Ertüchtigung übersteigen oft Neubaukosten-Niveau, Förderung nur punktuell.

Wohnnutzung bringt neue Anforderungen

Ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Umnutzung geklärt, rückt das Bauordnungsrecht der Bundesländer in den Fokus. Während das Planungsrecht fragt, ***ob*** an einem Standort gewohnt werden darf, regelt das Bauordnungsrecht das ***Wie***. Die technischen Anforderungen an Wohngebäude sind in den Landesbauordnungen ungleich strenger geregelt als für Gewerbeimmobilien.

Bauordnungsrecht



Die Bestandsschutzfalle: Verlust der Altrechte

Ein rechtmäßig errichtetes Bürogebäude genießt **Bestandsschutz für die genehmigte Nutzung**. Der Bestandsschutz schützt jedoch nicht die neue Wohnnutzung.

Mit der Nutzungsänderung wird eine neue Nutzungsart aufgenommen. Daher ist das Gebäude grundsätzlich an den *heute* **geltenden Anforderungen für eine Wohnnutzung** zu messen.

Achtung: Kein Aufleben des Bestandsschutzes im Falle der Rückkehr von Wohn- zur Büronutzung. Dies würde eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen und dazu führen, dass das Gebäude die heute geltenden Standards für diese Nutzung erfüllen müsste.

Wesentliche Konfliktfelder

- Brandschutz und Rettungswege
- Wohnqualität: Belichtung, Belüftung, Raumhöhen
- TGA & Schallschutz
- Barrierefreiheit und Abstandsflächen
- Stellplätze, Spiel- und Abstellflächen



Brandschutz und Rettungswege

Je nach Gebäude- und Grundstücksgegebenheiten ist ein **zweiter Rettungsweg** durch ein zweites Treppenhaus oder anleiterbare Fenster herzustellen.

Wohnungen müssen als **eigenständige Brandabschnitte** voneinander und vom Flur getrennt sein → ggf. nachträglicher Einbau zertifizierter Brandschutzwände und -türen erforderlich.

Ausnahmen oder Abweichungen können im Einzelfall möglich sein. Grenzen bestehen jedoch dort, wo Brandschutz, Standsicherheit oder der Schutz von Leben und Gesundheit betroffen sind.

Wohnqualität: Belichtung, Raumhöhen und Belüftung

Notwendige Fensterflächen: Aufenthaltsräume müssen ausreichend belichtet sein.

Lichte Raumhöhe: Aufenthaltsräume in Wohnungen müssen i.d.R. eine lichte Mindesthöhe (je nach Bundesland meist 2,40 m bis 2,50 m) aufweisen.

Lüftungskonzept: Bäder und Küchen befinden sich im Bürogrundriss oft innenliegend; daher wird für die Wohnnutzung i.d.R. ein mechanisches Lüftungskonzept erforderlich, um Schimmelbildung vorzubeugen und die bauordnungsrechtlichen Entlüftungsstandards zu erfüllen.

Technische Gebäudeausrüstung (TGA) & Schallschutz

Wasser und Abwasser: Während im Büro ein zentraler Sanitärkern reicht, benötigt nun jede Wohnung eigene Zuleitungen und Abwasserstränge.

Um den geschuldeten Schallschutz zwischen Wohnungen zu gewährleisten, müssen Trennwände und Decken häufig umfangreich schallschutztechnisch ertüchtigt werden, was wiederum **erhebliche Lasten für die Gebäudestatik** bedeutet.

Der gesetzliche Hebel – Abweichungen nach den Landesbauordnungen

Abweichungsregelungen der Länder: Einige Landesbauordnungen schränken das Ermessen der Behörde ein:

Es **sollen** Abweichungen von den materiellen Anforderungen erteilt werden, wenn sie der Erhaltung, zeitgemäßen Anpassung oder Weiternutzung bestehender Gebäude dienen (vgl. z.B. § 67 BauO Bln).

To Do‘s im Bauordnungsrecht

- **Prüfung Bestandsstatik und TGA.**
- **Frühzeitige Planung des Brandschutzkonzepts.**
- **Bereiten Sie mögliche Abweichungsanträge vor** (z.B. geringfügige Unterschreitung der Raumhöhe, Abstandsflächen) und nutzen Sie kommunale Erleichterungen (z.B. Wegfall von Stellplatzablösen).

Der baurechtliche Bestandsschutz schützt die Vergangenheit, nicht die Zukunft. Für den Umbau im Bestand müssen erloschene Altrechte durch aktive Abweichungszulassungen nach den Landesbauordnungen ersetzt werden. Eine präzise Due Diligence vor dem Erwerb ist deshalb der einzig verlässliche Schutz vor unkalkulierbaren Nachrüstungskosten.

Stefanie Rzeniecki, LL.M.

Rechtsanwältin | Local Partnerin / Director, Immobilien- und Baurecht, PwC Legal

