

**Titel:**

**Untersagung der Wohnnutzung des Dachgeschosses eines denkmalgeschützten Gebäudes mangels ausreichender Rettungswege**

**Normenketten:**

BayBO Art. 31 Abs. 1, Abs. 2, Art. 35 Abs. 4 S. 1

VwGO § 166

ZPO § 114 Abs. 1 S. 1

**Leitsatz:**

**Die Nutzung des Dachgeschosses eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes zu Wohnzwecken ist nicht genehmigungsfähig, wenn die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss entgegen der Anforderung in Art. 31 Abs. 1 BayBO nicht über zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Prozesskostenhilfe, Erfolgsaussichten, Nutzungsuntersagung, Wohnnutzung, Brandschutz, Denkmalschutz, Kostenentscheidung, Bauaufsicht, Dachgeschoss, Wohnraumnutzung, fehlende Rettungswege

**Vorinstanz:**

VG Augsburg, Beschluss vom 04.05.2026 – Au 4 K 26.126

**Tenor**

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

**Gründe**

**1**

Die zulässige Beschwerde (§ 146 Abs. 1 VwGO) ist unbegründet. Die in der Beschwerde dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, geben keine Veranlassung, den angegriffenen Beschluss zu ändern. Das Verwaltungsgericht hat mit zutreffender Begründung den Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe für die Anfechtungsklage gegen die Nutzungsuntersagung für das als Wohnung genutzte Dachgeschoss eines Garagengebäudes auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung N\* ..., abgelehnt.

**2**

Die Voraussetzungen für die Bewilligung von Prozesskostenhilfe nach § 166 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. § 114 Abs. 1 Satz 1 ZPO liegen nicht vor. Nach § 166 VwGO Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. § 114 Abs. 1 Satz 1 ZPO erhält eine Partei, die nach ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen die Kosten der Prozessführung nicht, nur zum Teil oder nur in Raten aufbringen kann, auf Antrag Prozesskostenhilfe, wenn die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet und nicht mutwillig erscheint. Hinreichende Aussicht auf Erfolg bedeutet bei einer an Art. 3 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 4 GG orientierten Auslegung des Begriffes einerseits, dass Prozesskostenhilfe nicht erst dann bewilligt werden darf, wenn der Erfolg der beabsichtigten Rechtsverfolgung gewiss ist, andererseits aber auch, dass Prozesskostenhilfe zu versagen ist, wenn ein Erfolg im Rahmen der beabsichtigten Rechtsverfolgung zwar nicht schlechthin ausgeschlossen, die Erfolgschance indes nur eine entfernte ist (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2018 – 1 CS 18.2267 – juris Rn. 6). Dies zugrunde gelegt hat das Verwaltungsgericht auch unter Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens zutreffend festgestellt, dass die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet.

**3**

Soweit der Kläger in seiner Beschwerdebegründung einwendet, die Ausführungen der Beklagten, dass eine (Wohn) Nutzung nicht genehmigt werden könne, sei eine „bloß ins Blaue hinein abgegebene Behauptung“,

da das Dachgeschoss seit seiner Errichtung explizit zur Wohnnutzung vorgesehen und genutzt worden sei, übersieht er, dass mit Bescheid vom 17. April 1967, in welchem dem damaligen Eigentümer der „Einbau einer Garage für 2 Wagen im Nebengebäude“ genehmigt wurde, explizit geregelt wurde, dass „die im Dach vorgesehenen Räume nicht als Aufenthaltsräume für Menschen benützt werden“ dürfen (Auflage Nr. 11). Auch wenn diese Räumlichkeiten ggf. schon länger zum Wohnen genutzt werden, war diese Nutzung – wie vom Erstgericht zutreffend ausgeführt (BA Rn. 25) – gleichwohl schon immer formell rechtswidrig. Eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist aber auch nicht genehmigungsfähig, wie das Verwaltungsgericht zu Recht festgestellt hat (BA Rn. 26). Die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes verfügen entgegen der Anforderung in Art. 31 Abs. 1 BayBO unstreitig nicht über zwei voneinander unabhängige Rettungswege. Das Maß der Fenster der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss mit unbestrittenen 80,5 cm x 60 cm bzw. 78 cm x 58 cm entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben des Art. 35 Abs. 4 Satz 1 BayBO. Die dort genannten Maße stellen fachlich bereits das absolute Minimum dar, eine Verringerung kann keinesfalls in Betracht kommen (vgl. Famers in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand April 2026, Art. 35 Rn. 65). Nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO genügt vorliegend auch nicht nur ausnahmsweise ein Rettungsweg. Soweit der Kläger argumentiert, die Bayerische Bauordnung und die Brandschutzverordnung würden für historische Gebäude Ausnahmen von den genannten brandschutzrechtlichen Anforderungen vorsehen, bleibt er es schuldig, diese Ausnahmenvorschriften bzw. entsprechende Rechtsprechung zu benennen. Mit seinem umfassenden Vortrag, der darauf abzielt, aufgrund der „baulichen Gegebenheiten und den Vorgaben des Denkmalschutzes“ könne von ihm nicht verlangt werden, dass er sein denkmalgeschütztes Gebäude an den Maßgaben der heutigen Brandschutzverordnung ausrichte, zumal es sich um einen sog. Ensembleschutz handele, bei dem der Bestandsschutz nach Art. 14 GG absolut vorrangig sei, bestätigt er nur die Tatsache, dass das Dachgeschoss aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht zum Wohnen geeignet ist. Wegen des besonderen Gewichts der betroffenen Rechtsgüter Leben und Gesundheit dürfen an die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung keine übermäßig hohen Anforderungen gestellt werden. Es ist weiter anerkannt, dass das bloße längerfristige Nichteinschreiten der Bauaufsichtsbehörde keinen Vertrauensstatbestand schafft, der einer auf Art. 76 Satz 2 BayBO gestützten Nutzungsuntersagung entgegenstehen würde (vgl. BayVGH, B.v. 28.2.2005 – 2 C 05.276 – juris Rn. 1).

#### 4

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Anders als das Prozesskostenhilfverfahren erster Instanz ist das Beschwerdeverfahren in Prozesskostenhilfesachen kostenpflichtig (vgl. BayVGH, B.v. 3.9.2014 – 1 C 14.152 – juris Rn. 3; B.v. 3.6.1986 – 7 C 84 A.996 u.a. – BayVBl 1987, 572).

#### 5

Einer Streitwertfestsetzung bedarf es nicht, weil die nach Nr. 5502 des Kostenverzeichnisses zum Gerichtskostengesetz (Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 GKG) anfallende Gebühr streitwertunabhängig ist.

#### 6

Diese Entscheidung ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).