



## BAUGENEHMIGUNGEN



### Welche Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig?

**Wer ein Haus baut, weiß, dass er hierfür zunächst eine Genehmigung beim Bauamt beantragen muss. Bevor diese Baugenehmigung erteilt ist, darf mit der Ausführung nicht begonnen werden. Es gibt allerdings weitere genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreigestellte Maßnahmen.**

Das Baugenehmigungsverfahren ist als Teil des Bauordnungsrechts in den Landesbauordnungen geregelt. Diese unterscheiden sich im Detail, sind jedoch in den Grundlagen vergleichbar. Da es den Rahmen dieses Beitrags sprengen würde, jeweils die Vorschriften aller 16 Landesbauordnungen zu zitieren, ist exemplarisch die Bauordnung des bevölkerungsreichsten Bundeslands, Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), genannt.

Anhand dieser sind die entsprechenden Regelungen in den übrigen Landesbauordnungen recht leicht zu identifizieren.

Das Bauordnungsrecht dient in erster Linie der Gefahrenabwehr. Es soll verhindern, dass Bauherren sich selbst und Dritte durch unsachgemäße Ausführung gefährden und darüber hinaus einen gewissen Standard gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wurde das Genehmigungserfordernis, das im Laufe der Zeit über diesen Zweck hinaus aufgebläht worden war, durch Reformen begrenzt und auf den unverzichtbaren Kernbereich beschränkt.

### Genehmigungsbedürftige Vorhaben

Eine Baugenehmigung erfordern grundsätzlich

- | die Errichtung
- | die Änderung
- | die Nutzungsänderung und
- | der Abbruch

baulicher Anlagen (vgl. § 63 BauO NRW). Unter **Errichtung** versteht man zunächst einen Neubau, auch in Form eines Wiederaufbaus. Eine Erweiterung fällt ebenfalls darunter, sofern eine selbständige, abtrennbare bauliche Anlage entstehen soll (beispielsweise ein Anbau oder eine Garage).

Unselbständige Erweiterungen fallen hingegen unter den Begriff der **Änderung** (beispielsweise Balkon, Dachgeschossausbau). Voraussetzung ist eine Veränderung oder Umgestaltung der Bausubstanz. Nicht allgemein bekannt ist, dass auch eine Änderung oder Erweiterung der **Nutzung** durch das Bauamt genehmigt werden muss. So darf etwa in einem Wohnhaus ohne Genehmigung keine gewerbliche Tätigkeit mit Publikumsverkehr oder sonstigen die Umgebung störenden Begleiterscheinungen (zum Beispiel Lieferverkehr) aufgenommen werden. Auch die



## BAUGENEHMIGUNGEN

Vermietung einer bisherigen Einzelhandelsfläche an einen Gastronomiebetrieb – und umgekehrt – stellt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.

Schließlich muss auch der **Abbruch**, also die Beseitigung einer baulichen Anlage genehmigt werden, soweit die Maßnahme nicht in dem Katalog der genehmigungsfreien Abbrüche gemäß § 65 Abs. 3 BauO NRW aufgeführt ist. Das sind unter anderem Gebäude mit maximal 300 m<sup>3</sup>, Gartenlauben, Gewächshäuser, Mauern und Zäune, Schwimmbecken, Kfz-Stellplätze, teilweise beschränkt auf Anlagen einer bestimmten Größe.

### Genehmigungsfreie Vorhaben

Da nach den vorstehenden Definitionen eine Vielzahl baulicher Maßnahmen das Bauamt beschäftigen würden, auch wenn diese erfahrungsgemäß weitgehend risikofrei sind, befreit das Gesetz eine Reihe von Maßnahmen und baulichen Anlagen vom Genehmigungserfordernis. Diese sind in §§ 65 und 67 BauO NRW aufgelistet. Das sind beispielsweise:

- | Geräteschuppen bis 30 m<sup>3</sup>
- | Terrassenüberdachungen bis 3 m Tiefe
- | Mauern und Zäune bis 2 m Höhe (bzw. bis 1 m an öffentlichen Verkehrsflächen)
- | Schwimmbecken bis 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen
- | der Austausch von Türen und Fenstern
- | Heizungs-, Lüftungs- und Abwasseranlagen (§ 66 BauO NRW)

Der Katalog umfasst viele weitere Ausnahmen, die hier aus Platzgründen nicht aufgeführt werden können. Wer die in § 66 BauO NRW genannten Anlagen errichtet, muss sich eine so

genannte Fachunternehmerbescheinigung erteilen lassen, in der versichert wird, dass die Anlage den einschlägigen Vorschriften entspricht.

Sogar Wohngebäude mittlerer und geringerer Höhe können im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungsfrei errichtet werden (§ 67 BauO NRW). Darunter fallen alle Wohngebäude, die nicht Hochhäuser im Sinne des § 2 Abs. 3 BauO NRW, also höher als ca. 22 m sind. Auch auf Garagen und Kfz-Stellplätze ist dieses Verfahren anwendbar. Sobald die Bauvorlagen dem Bauamt vollständig vorliegen, kann nach Ablauf eines Monats mit der Ausführung begonnen werden, sofern das Bauamt nicht widerspricht.

Zu beachten ist, dass die Genehmigungsfreiheit nicht dazu führt, dass sonstige bau- oder nachbarrechtliche Vorschriften außer Kraft gesetzt werden. So müssen beispielsweise Abstands- und Brandschutzvorschriften eingehalten werden, was nicht immer leicht ist, wenn die Maßnahme in Eigenleistung erbracht wird. Sofern gegen Vorschriften verstoßen wird, kann die Bauaufsichtsbehörde jederzeit, auch noch nach Jahrzehnten, die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes verlangen; Bestandschutz gibt es hier nicht. Vor diesem Hintergrund ist es gerade in den Fällen des § 67 BauO NRW oft ratsam, freiwillig ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um später böse Überraschungen zu vermeiden.

### Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Der Vollständigkeit halber ist noch das vereinfachte Verfahren für bestimmte Standardbaumaßnahmen zu erwähnen (§ 68 BauO NRW).



## BAUGENEHMIGUNGEN

Hier müssen die kompletten Antragsunterlagen eingereicht werden, die Prüfung erfolgt jedoch eingeschränkt, dafür innerhalb einer bestimmten – verlängerbaren – Frist.

### Fazit

Viele der an Wohngebäuden durchgeführten baulichen Maßnahmen kommen faktisch ohne förmliche Baugenehmigung aus – immer jedoch

müssen die baurechtlichen Vorschriften beachtet werden. Wer sichergehen will, informiert sich rechtzeitig vor Ausführungsbeginn beim zuständigen Bauamt. „Illegale“ Maßnahmen können oft nachträglich noch genehmigt werden, wobei der Aufwand sowohl in technischer als auch in rechtlicher Hinsicht erheblich sein kann.

Die Hinzuziehung eines Architekten als Berater ist oft sinnvoll.



DR. MICHAEL SATTLER,  
LL.M.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für  
Bau- und Architektenrecht