

Baugrund ist knapp: Abriss des Bestandes mit nachfolgendem Neubau, grundlegender Umbau oder Nachverdichtung – es gibt viele Möglichkeiten, Immobilien optimal zu nutzen und genauso viele Dinge, die dabei zu beachten sind. Wir erläutern, worauf es ankommt.

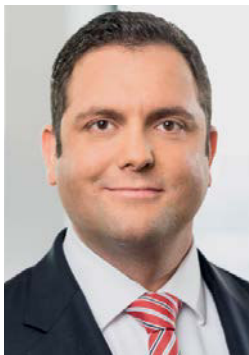


# Aus eins mach zwei (oder drei...)



Joachim Kloos ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht.

Martin Voigtmann ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, sowie Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein.



> [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com)

Unser Nachbar ist ein sprichwörtlicher Glückspilz. Er erbe- te im vergangenen Jahr ein mit einem zweistöckigen Reihenhaushaus bebauten Grundstück im Leipziger Waldstraßenviertel.

Das Waldstraßenviertel ist eines der größten erhaltenen Gründerzeitviertel in Europa, zeichnet sich durch seine meist fünf- bis sechsstöckige Bebauung der Grundstücke unmittelbar an der Straße und große Quartiersinnenhöfe aus.

Aus dieser Bebauung sticht das Grundstück unseres Nachbarn hervor, denn aufgrund der teilweisen Zerstörung in den Kriegsjahren und dem ausgebliebenen Wiederaufbau steht darauf lediglich eine zweigeschossige, eher als „lieblos“ zu bezeichnende Flachdachbebauung.

Vor der Frage, was man mit einem solchen Grundstück anfangen kann, stand nicht nur unser Nachbar. Die Bauträger- und Projektentwicklerbranche hat im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich seit je-

her das Hauptstandbein auf der Entwicklung derartiger innerstädtischer Grundstücke. Am Beispiel Leipzig kann man sehen, dass dies gut und wichtig für den Wiederaufbau der Stadt war und noch immer ist.

## Das Potenzial des Grundstücks

Es ist kein Geheimnis, dass Wohn- und Gewerbebaumietflächen im innerstädtischen Bereich weiterhin sehr begehrt sind. Dies dürfte aller Voraussicht nach auch trotz zu erwartender Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt gelten. Die Zuzugszahlen vom Land in die größeren Städte und Ballungsräume steigen seit Jahren kontinuierlich. Dadurch wird das Angebot an Mietflächen knapp, die Mieten steigen und die Politik versucht mit sozialen Erhaltungssatzungen, Mietpreisbremsen etc. wie Don Quijote gegen die Windmühlen anzukämpfen. Gleichzeitig wird aber erkannt, dass ein Ausweg nur durch Erhöhung des Angebo-

tes gelingen kann. Freilich wird dieser Neubau auch auf dem flachen Land am Stadtrand geschaffen. Nachgefragt, teuer und damit lukrativ ist jedoch der Neubau in innerstädtischer Lage.

Um aus dem eigenen Grundstück entsprechendes Kapital schlagen zu können, wird sich jeder interessierte Eigentümer früher oder später die Frage stellen, ob sich auch sein Grundstück und die sich darauf befindliche Bebauung für eine Nachverdichtung eignen.

Dabei gilt für gewerbliche Player ebenso wie für Privatpersonen, die durch Erwerb oder durch Erbfolge Eigentümer eines innerstädtischen Grundstücks geworden sind oder werden (wollen): Sofern der Gebäudebestand nicht mehr zu retten ist, wird über Abriss und Neuerrichtung gesprochen, oftmals über Sanierungsmaßnahmen und immer öfter über Nachverdichtung und Dachgeschossausbau.

### Nutzung optimieren

Die Nachverdichtung bestehender innerstädtischer Bebauung bedeutet, sowohl brachliegende Grundstücke zu entwickeln, aber auch bereits genutzte Grundstücke einer anderen Nutzungsart zuzuführen oder bereits bebaute Grundstücke daraufhin zu überprüfen, ob die bauplanungsrechtlich zulässige Maximalbebauung bereits erreicht ist, und diese gegebenenfalls vollumfänglich auszuschöpfen. Eine besondere Art der Nachverdichtung, in der auf die weitere Versiegelung von Flächen verzichtet werden kann, ist der Dachgeschossausbau.

Was ist bei der Prüfung der Möglichkeiten und Grenzen der Nachverdichtung zu beachten? Die Nachverdichtung ist nur im Rahmen der vorgegebenen bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Grenzen zulässig.

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, also eines solchen, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vor-

schriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB). In Gebieten, in denen ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, ist deshalb zu prüfen, ob dieser eine Ausweitung der vorhandenen Grundstücksbebauung zulässt, oder ob beispielsweise das sogenannte „Maß der baulichen Nutzung“ bereits ausgeschöpft ist.

### Maßgebend: Bebauungsplan

Darunter versteht man verschiedene technisch-mathematische Vorgaben zur Steuerung der Dimension von Gebäuden, etwa die Zahl der Vollgeschosse oder das Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksgröße. Dadurch soll erreicht werden, dass Neubau, aber auch bauliche Änderungen wie Nachverdichtungen zum städtebaulichen Ziel des qualifizierten Bebauungsplanes „passen“. Darüber ob es für ein bestimmtes Grundstück einen qualifizierten Bebauungsplan gibt, erteilt die jeweilige Stadt oder Gemeinde Auskunft. Beim kommunalen Bauamt kann der Plan auch eingesehen oder Kopien angefordert werden. Heutzutage bietet aber auch das Internet schnellen Zugriff. In sogenannten „Geoportalen“ finden sich Informationen über Bebauungspläne und andere gemeindliche Satzungen, die für Nachverdichtung ebenfalls relevant sein können (sogenannte Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen).

Unser Nachbar informiert sich in Leipzig online im „Themenstadtplan“. Stößt er dabei übrigens auf kritische Vorgaben, so muss für seine Überlegungen noch nicht aller Tage Abend sein. Führt eine geplante Nachverdichtung nur zu geringfügigen Überschreitungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes, ist es möglich, ►

## Das steht im Bebauungsplan

*Stadtplanung ist wegen unterschiedlicher, oft gegensätzlicher Interessen äußerst kompliziert. Kommunen müssen entscheiden, wie sie **die Nutzung der knappen Ressource Boden** planerisch und wirtschaftlich am besten ordnen. Mehr bezahlbaren Wohnraum? Oder mehr Luxusimmobilien für Einkommensteuerzahler? Fast jeder Quadratmeter Land ist durch Gesetze, Programme, Pläne, Zielbestimmungen und Festsetzungen dazu bestimmt, mehr oder weniger **konkret definiert genutzt** zu werden. Die wichtigsten Infos dazu, was auf Ihrem Stück Land zulässig ist, steht im **Bebauungsplan**. In einem ausführlichen Artikel auf [www.bautipps.de](http://www.bautipps.de) erläutert Rechtsanwalt Rolf Kemper dessen Rolle und wie Sie ihn richtig lesen und verstehen.*

Im Internet, unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com), finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen.

eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB zu beantragen. Wichtig ist, dass die Ziele der Bebauungsplanung grundsätzlich eingehalten werden. Die Ziele ergeben sich aus der schriftlichen Begründung des Planes.

Wurde für das Baugebiet kein Bebauungsplan verabschiedet oder enthält er nicht mindestens die vorgenannten Angaben, richtet sich die Zulässigkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen allein nach dem Gesetz, konkret für Innenbereiche nach § 34 BauGB. In solchen, also innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen – also regelmäßig in Innenstadtlagen, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies bedeutet, dass sich die Grundstücksbebauung an die Bebauung der Nachbargrundstücke anlehnen muss. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein.

### Frühzeitig Optionen prüfen

Dabei steckt der Teufel oft im juristischen Detail. Anders als in einem Bebauungsplan gibt es eben keine technisch-mathematischen Vorgaben für ein einzelnes Grundstück. Es ist eine „wertende Betrachtung“ der näheren Umgebung vorzunehmen. Ein einzelner, scheinbarer „Vergleichsfall“ zwei, drei Grundstücke benachbart, kann entweder positives „Vorbild“ oder aber das Gegenteil, ein sogenannter „nicht-prägender Solitär“ sein. In unklaren Situationen, wenn also nicht schon mindestens eine Handvoll ähnlicher Nachbarvorhaben auf der Grundlage entsprechender Baugenehmigungen realisiert worden ist, sollte eine eigene Antragstellung frühzeitig, am besten von Beginn an, von Experten begleitet werden. So werden taktische Fehler vermieden.

Der reine Dachgeschossausbau in Innenbereichslagen folgt übrigens in der Regel vereinfachten

Anforderungen. Solange sich die baulichen Veränderungen nämlich auf das Innere des Dachgeschosses beschränken, wird keines der prägenden rechtlichen Maßkriterien (z.B. die Gebäudehöhe) verändert. Daher ist höchstrichterlich anerkannt, dass diese Form der Nachverdichtung unter erleichterten Anforderungen zugelassen werden kann.

### Achtung Denkmalschutz

Unser Nachbar freut sich: Einen widersprechenden Bebauungsplan gibt es nicht, einer Nachverdichtung in Form einer Aufstockung und einhergehenden Vergrößerung der vermietbaren Flächen steht das zuständige Bauamt nach erster Auskunft aufgeschlossen gegenüber. Wichtig ist aber zu wissen, dass damit noch nicht „alle Ampeln auf Grün“ stehen. Gerade bei älteren Gebäuden oder bei entsprechender Umgebungsbauung sind gegebenenfalls denkmalschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten. Wird ein Baugenehmigungsantrag gestellt, so erfolgt zwar automatisch die Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Im Zweifel sollte hier aber schon frühzeitig vor Antragstellung nachgefragt werden.

Ist der Eigentümer nicht willens oder finanziell nicht in der Lage, die Nachverdichtungsmaßnahmen selbst durchzuführen, kann die Möglichkeit einer Grundstücksteilung zusätzlich in Betracht gezogen werden. Eine Grundstücksteilung erfordert grundsätzlich lediglich eine Teilungserklärung des Eigentümers, vorausgesetzt dass durch die Grundstücksteilung kein baupla-

nerischer Zustand entsteht, der den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Einer behördlichen Genehmigung bedarf die Teilung lediglich dann, wenn sich das Grundstück in einem sogenannten Umlegungsgebiet befindet und bereits ein Enteignungsverfahren läuft oder das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt.

### Teilen und profitieren

Der Vollzug einer solchen Grundstücksteilung erfolgt dergestalt, dass zunächst eine rein kataster-technische Aufteilung des Flurstücks (z.B. die Aufteilung in zwei selbstständige Flurstücke durch sogenannte Zerlegung) erfolgt. Die Teilungsvermessung darf nur von amtlichen Vermessungsstellen erfolgen. Die rechtliche Teilung ist vollzogen, wenn das Grundbuchamt auf Antrag des Eigentümers die neu gebildeten Flurstücke jeweils unter eigener Nummer in das Bestandsverzeichnis eingetragen hat.

Unser Nachbar hätte sich übrigens zur besseren wirtschaftlichen Nutzung seines Grundstücks dazu entschieden, die zerstörten fehlenden vier Stockwerke wiederaufzubauen und als Miet- oder Eigentumswohnungen zu vermarkten. Bei unserem Nachbarn handelt es sich natürlich nur um eine rein fiktive Person, die stellvertretend für all diejenigen steht, die die Möglichkeit haben, insbesondere in den derzeitigen wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihr Eigentum zur Aufbesserung der finanziellen Liquidität nutzen zu können.

- Joachim Kloos, Martin Voigtmann

