



Foto: Fotolia/fabstyle

# Ordnungsgemäß bauen

Wer bauen will, braucht eine Baugenehmigung. Meistens jedenfalls. Ob ein Bauvorhaben genehmigt werden muss, und vor allem, ob es genehmigungsfähig ist, hängt von vielen Faktoren ab. Und auch beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist die Baugenehmigung von Bedeutung. Wir sagen Ihnen, worauf es ankommt.

Nicht jedes Bauvorhaben braucht eine Genehmigung. Es gibt genehmigungsfreie, anzeigepflichtige bzw. genehmigungsfreigestellte und genehmigungspflichtige Bauprojekte. Wie der Name schon sagt, müssen genehmigungsfreie Bauten, aufgrund ihrer geringen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bedeutung nicht durch die zuständige Baubehörde genehmigt werden. Welche Maßnahmen konkret genehmigungsfrei sind, hängt von der jeweils geltenden Landesbauordnung ab. Die Regelungen sind zum Teil sehr unterschiedlich. Garagen und Carports, Gartenhäuser, Terrassenüberdachungen sowie Mauern und Einfriedungen bis zu einer gewissen Größe und Höhe sind

meist genehmigungsfrei. Die Größen- und Höhenvorgaben variieren jedoch deutlich. Wichtig: auch genehmigungsfreie Bauvorhaben müssen vereinzelt bestimmte Mindestanforderungen wie zum Beispiel Mindestabstände zu Nachbargrundstücken erfüllen. Bauherren kleinerer Vorhaben sollten also zunächst einmal klären, ob eine Genehmigung erforderlich ist. Je nach Bauordnung ist dann die Rede von der sogenannten Genehmigungs- oder Verfahrensfreiheit. Bei Unklarheiten sollte ein Fachanwalt konsultiert werden, um spätere böse Überraschungen, wie z.B. eine Beseitigungsverfügung, zu vermeiden.

## Bedeutung der Baugenehmigung

Der Inhalt der konkreten Baugenehmigung ist je nach Landesrecht unterschiedlich. Unabhängig davon haben Bauherren einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn das von ihm beabsichtigte Vorhaben mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt. Liegen alle Voraussetzungen für die Genehmigung vor, ist die Behörde verpflichtet, die Genehmigung auch zu erteilen. Dieser Rechtsanspruch kann bei einer Verweigerung der Baubehörde über eine sogenannte Verpflichtungsklage oder bei einer ablehnenden behördlichen Entscheidung durch eine Anfechtungsklage gerichtlich geltend gemacht werden.

Anschriften Seiten 82-83

## bauen! INFO

### Das kostet die Baugenehmigung

Grob gerechnet liegen die Kosten für eine Baugenehmigung bei etwa 0,5 Prozent der Baugesamtkosten. Grundlage ist der umbaute Raum in Kubikmeter, der mit dem Bauwert (in Euro) pro Quadratmeter multipliziert wird. Der Gebührenanteil der Behörde liegt je nach Gebührenordnung zwischen 0,5 bis 1 Prozent.

Unser Fachautor ist Rechtsanwalt Cord Behrens, angehender Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht.



Durch eine bestandskräftige Baugenehmigung erhält das errichtete Bauwerk einen sogenannten formellen Bestandschutz. Das Objekt kann somit auch bei einer späteren Änderung der Gesetzeslage nicht mehr beseitigt werden. Die alleinige

### Hauskäufer und -verkäufer aufgepasst!

Tatsache, dass ein Gebäude bereits über Jahre besteht reicht für einen solchen Bestandsschutz indes nicht aus. Selbst ein seit Jahrzehnten bestehendes, ursprünglich ohne Baugenehmigung errichtetes Gebäude genießt trotz dieses langen Zeitraums keinen Bestandsschutz. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Abriss anordnen, wenn das Gebäude weder aktuell noch in der Vergangenheit genehmigungsfähig war. Darüber hinaus spielt die Baugenehmigung auch bei dem Erwerb bzw. der Veräußerung eines Grundstückes eine entscheidende Rolle. Nach der geltenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

stellt eine fehlende Baugenehmigung beim Verkauf eines bebauten Grundstückes einen Sachmangel dar. Dieser berechtigt den Käufer entweder zur Minderung des Kaufpreises oder zum Rücktritt vom Kaufvertrag. Darüber hinaus kann der Käufer bei einem derartigen Sachmangel auch Schadensersatz geltend machen. Hat der Verkäufer Kenntnis von der fehlenden Baugenehmigung, zum Beispiel weil er den (An-)Bau ohne entsprechende Genehmigung errichtet hat, und unterlässt er es, den Käufer hierüber vor Abschluss des Kaufvertrages hinzuweisen, kann sich der Verkäufer auch nicht auf einen – bei Grundstückskaufverträgen durchaus üblichen – Gewährleistungsausschluss berufen. Er haftet dann wegen arglistiger Täuschung. Der potenzielle Käufer eines bebauten Grundstückes sollte vor

Abschluss des Kaufvertrages stets einen Blick in die Bauakte werfen, um sicherzustellen, ob das Gebäude auch über alle notwendigen Genehmigungen verfügt. Der Verkäufer sollte bei einer Kenntnis von fehlenden Genehmigungen wiederum im Kaufvertrag hierauf hinweisen. In der Praxis fehlt es insbesondere bei Wintergärten, Dachgauben sowie Terrassen häufig an einer entsprechenden Baugenehmigung. Ist tatsächlich keine entsprechende Genehmigung vorhanden, sollte die Genehmigungsfähigkeit des entsprechenden Gebäudes oder Gebäudeteils überprüft werden. Eine fehlende Baugenehmigung sollte auf jeden Fall bei den Kaufpreisverhandlungen mit berücksichtigt werden. Je nach Vorhaben können Umfang und Art der für den Bauantrag benötigten Unterlagen variieren. Entscheidend dafür ist auch, ob es sich um ein vereinfachtes oder „normales“ Ge-

### Tipp: Früher Austausch mit der Baubehörde



## SINN FÜR KOMFORT UND LEBENSRAUM!

Erleben Sie die Stadtvilla Centro und ein überzeugendes Raumkonzept mit 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, z.B. als KfW-Effizienzhaus 55 in der Energieeffizienzklasse A+!

Jetzt Infopakete anfordern!  
Telefon 02623 884488  
[www.kern-haus.de](http://www.kern-haus.de)

**KERN-HAUS**  
INDIVIDUELL BAUEN, GANZ ENTSPANNT!



nehmungsverfahren handelt. Bei einem komplexeren Bauvorhaben empfiehlt sich die Zuhilfenahme eines erfahrenen Architekten. Dieser kann auch selbst den Bauantrag einreichen, da der Antragssteller nicht der Grundstückseigentümer sein muss. In der Praxis hat sich bewährt, vor Einreichen des Bauantrages, Kontakt mit den zuständigen Sachbearbeitern in der Baubehörde aufzunehmen. So lassen sich etwaige Unklarheiten

### Bebauungsplan als Grundlage

bereits im Vorfeld beseitigen. Andernfalls kann es zu äußerst langwierigen Verzögerungen kommen, zum Beispiel weil notwendige Unterlagen oder Erklärungen fehlen und nachgereicht werden müssen. Sind alle Antragsunterlagen eingereicht, prüft die Baubehörde ob das Bauvorhaben mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar ist. Im innerstädtischen Bereich hängt die Vereinbarkeit und somit die Zulässigkeit des Vorhabens davon ab, ob es für das Gebiet einen Bebauungsplan gibt oder nicht. Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt, darf das Vorhaben dessen Vorgaben nicht widersprechen. So legt ein Bebauungsplan entsprechend der Einteilung der Baunutzungsverordnung zunächst die Art des Baugebietes fest. Bei der Gebietsart wird zwischen reinem und allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet/

Kerngebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet unterschieden. Die Festlegung des Gebietes gibt vor, welche Art der Nutzung (Wohnen, störende oder nicht störende Gewerbebetriebe, Büronutzung, etc.) hier überhaupt zulässig ist. Neben der Festsetzung des Baugebietes macht der Bebauungsplan zumeist auch

Vorgaben dahingehend, welche Bereiche des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Darüber hinaus finden sich auch regelmäßig Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben. Gibt der Bebauungsplan z.B. eine GRZ von 0,3 vor, bedeutet das, dass 30 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Das bedeutet, dass bei einem Grundstück von 1000 Quadratmetern die Grundfläche der baulichen

Anlage nicht mehr als 300 Quadratmeter betragen darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäuden, Nebenanlagen und auch von befestigten Flächen voll angerechnet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlage auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an. Auch die Geschossflächenzahl wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Beträgt z.B. bei einem Grundstück von 500 Quadratmetern die Geschossfläche 400 Quadratmeter, so ist die Geschossflächenzahl 0,8. Bei einer derartigen Geschossflächenzahl könnte beispielsweise ein viergeschossiges Gebäude mit jeweils 100 Quadratmetern Geschossfläche pro Vollgeschoss errichtet werden.

Darüber hinaus legen Bebauungspläne häufig fest, wie viele Etagen das Gebäude haben darf oder welche Nebengebäude an welcher Stelle auf dem Grundstück zulässig sind. Die Gemeinde kann überdies auch viel weitreichendere Vorgaben machen. So können in einem Bebauungsplan zum Beispiel auch die Art und Farbe des Hauses oder des Hausdaches (Flachdach, Satteldach, Pultdach) vorgegeben werden. Entspricht das Bauvorhaben nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes, ist es grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen können von der Behörde jedoch zugelassen werden.

Außerhalb eines gültigen Bebauungsplans, hängt die Zulässigkeit davon ab, inwieweit sich das Objekt in die nähere Umgebung einfügt. Befinden sich in der Nachbarschaft zum Beispiel ausschließlich Gebäude mit einer Höhe von 10 Metern und einem Abstand zur Straße von 20 Metern, wird das beabsichtigte Vorhaben diesen vorgegebenen Rahmen nicht oder nur unwesentlich überschreiten dürfen. Die Frage, welches Vorhaben sich noch in die nähere Umgebung einfügt und ab wann der vorgegebene Rahmen überschritten wird und somit bodenrechtliche

### Zwei Monate Bearbeitungszeit einplanen

Spannungen auslöst, ist jeweils eine Einzelfallentscheidung. Auch wenn der Begriff des Einfügens in der Vergangenheit durch die Rechtsprechung Konturen bekommen hat, bleibt bei der jeweiligen Beurteilung stets eine gewisse Subjektivität. Da ge-



Häufig versäumen es Bauherren, die Planung ihres Hauses auf ein sicheres vertragliches Fundament zu stellen. Ärger und finanzielle Desaster lassen sich vermeiden, wenn von Anfang an die richtigen Entscheidungen bei Verhandlungen und Verträgen mit Architekten und Handwerkern getroffen werden. Was Bauherren dabei beachten sollten, zeigt der Ratgeber „Recht und Verträge beim Hausbau“ der Verbraucherzentrale NRW. Beginnend bei der Prüfung eines infrage kommenden Grundstücks bis zur Abnahme des fertigen Bauwerks begleitet das Buch durch viele wichtige Entscheidungen. Zahlreiche Tipps helfen, kostspielige Fehler zu vermeiden. Der Ratgeber kostet 11,90 Euro und ist in den örtlichen Beratungsstellen der Verbraucherzentrale NRW erhältlich. Für zuzüglich 2,50 Euro für Porto und Versand wird er auch nach Hause geliefert. [www.vz-ratgeber.de](http://www.vz-ratgeber.de)

rade der Begriff des Einfügens häufig für den Laien schwer zu beurteilen ist, empfiehlt es sich bei Unklarheiten einen Baurechtsexperten zu konsultieren.

Die Dauer eines Baugenehmigungsverfahrens variiert zwischen ein paar Tagen bis hin zu einem Jahr. Die Erfahrung zeigt, dass es auf dem Land meist schneller geht, als in der Stadt. Auch die Größe des Objekts spielt eine Rolle. Im Normalfall und bei einer vorherigen Abstimmung mit dem Sachbearbeiter sollte das Genehmigungsverfahren aber nicht länger als ein bis zwei Monate dauern.

Eine erteilte Baugenehmigung gilt immer für die Dauer von drei Jahren. Auf Antrag des Bauherrn kann die Genehmigung jedoch verlängert werden. Bei einer Verlängerung ist zu beachten, dass der entsprechende Antrag noch vor Ablauf der Drei-Jahres-Frist erfolgen muss. Andernfalls ist die Genehmigung wieder neu zu beantragen.

Ebenfalls wichtig zu beachten ist: Direkte Nachbarn eines Bauvorhabens können Widerspruch gegen die Baugenehmigung einlegen, wenn ihre nachbarschützenden Rechte hierdurch verletzt werden. Hierzu zählen insbesondere die Abstandsvorschriften der jeweiligen Landesbauordnung. Ein solcher Nachbarwiderspruch hat keine aufschiebende Wir-

Auf der Homepage der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein, [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com), finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps rund ums rechtssichere Bauen, z.B. zu Eilverfahren gegen nicht erteilte Baugenehmigungen. Siehe auch <http://t1p.de/Eilverfahren>

kung, sodass der Bauherr grundsätzlich weiterbauen darf. Es besteht jedoch die Gefahr, dass im Falle eines erfolgreichen Widerspruchs die Baugenehmigung aufgehoben und der Bau zu beseitigen ist. Somit baut der Bauherr ab dem Zeitpunkt des Widerspruchs auf eigenes Risiko. Der Nachbar kann die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs jedoch

### Nachbarn können widersprechen

in einem Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht anordnen lassen.

Weil die Baugenehmigung ein so komplexes Thema ist, sollten Bauherren sicherheitshalber erst dann mit dem Bau starten, wenn ihnen eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt. Für Käufer oder Verkäufer von Immobilien gilt: immer genau prüfen, ob alle nötigen Genehmigungen vorliegen. Bei Unklarheiten oder Komplikationen empfiehlt es sich, einen Baurechtsexperten zu Rate zu ziehen, der im jeweils geltenden Landesrecht zu Hause ist. ■ Cord Behrens



Foto: fotolia/Pixelot



**FINGERHUT**  
Das Zuhause.

Fingerhut Haus GmbH & Co. KG  
57520 Heimhausen/Westertal  
Info-Line 02661-9564-0  
info@fingerhuthaus.de · www.fingerhuthaus.de



Jedes Haus so  
individuell  
wie Ihr  
Fingerabdruck

Mit Fingerhut Haus als Partner setzen Sie beim Bau Ihres neuen Zuhauses Ihr ganz persönliches Markenzeichen. Überzeugen Sie sich von über 110 Jahren Bautradition: Wir planen mit Ihnen Ihr Traumhaus!

