**Pressemitteilung**

**Nachverdichtung: So machen Sie das Meiste aus ihrer Immobilie**

*Berlin, 10. September 2020.* Baugrund ist in Deutschland fast überall knapp, vor allem in den Metropolen des Landes und den dazugehörigen Speckgürteln. Immer mehr Menschen drängen in diese Ballungsgebiete. Doch während Investoren und Bauprofis das Thema Nachverdichtung für sich entdecken, hinken private Immobilienbesitzer hinterher. „Das ist schade, denn es gibt auch für private Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten, mehr aus ihrer Immobilie zu machen“, sagt Rechtsanwalt Martin Voigtmann von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein. „Umbau, Ausbau, Abriss, Neubau – Vieles ist möglich, allerdings muss auch genauso viel beachtet werden.“

Nachverdichtung meint nicht nur die Entwicklung brachliegender Flächen, sondern zielt auch auf die Optimierung bereits genutzter Grundstücke ab – zum Beispiel durch geänderte oder zusätzliche Bebauung oder Aufteilung, um neuen Baugrund zu gewinnen. Bevor Bauherren hier jedoch kreativ werden, sollten sie einen Blick in das Baugesetzbuch sowie in die jeweils einschlägige landesrechtliche Bauordnung werfen, mahnt Voigtmann. „Dabei werden dann schnell Möglichkeiten, aber eben auch Grenzen klar“, so der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

In Gebieten, in denen ein Bebauungsplan existiert, sind die dort enthaltenen Vorgaben sowohl bei Umbau als auch bei Neubau maßgebend. Ob ein solcher Plan für ein bestimmtes Grundstück vorliegt, weiß die jeweilige Stadt oder Gemeinde. Beim kommunalen Bauamt kann der Plan dann eingesehen oder Kopien angefordert werden. Darüber hinaus bietet heutzutage auch das Internet Informationen in sogenannten „Geoportalen“ an, die sich private Eigentümer und Bauherren zu Nutze machen können.

**Was tun bei abweichenden Bebauungsplänen?**

Die Erkenntnis, dass das Bauvorhaben und die Vorgaben des Bebauungsplans geringfügig voneinander abweichen, bedeutet noch nicht das Aus für die Pläne des Bauherren: „Der Grundstückseigentümer sollte sich überlegen, eine Ausnahme oder Befreiung zu beantragen“, sagt Voigtmann. Entscheidend ist in diesem Fall, dass die Ziele des Bebauungsplans grundsätzlich eingehalten werden können. „Daraus ergeben sich dann schon wieder einige Freiheiten.“

**Planen, prüfen, Denkmalschutz beachten**

Der Teufel steckt oft im Detail – und das vor allem dann, wenn kein maßgebender Bebauungsplan existiert. Denn dann ist entscheidend, dass sich die geplante Grundstücksbebauung an die Bebauung der Nachbargrundstücke anlehnt. „Hier wird eine ‚wertende Betrachtung‘ der näheren Umgebung zugrunde gelegt“ erklärt Voigtmann. „Daher empfehlen wir in einem solchen Fall immer eine frühzeitige Klärung der rechtlichen Möglichkeiten. Dabei sollten Sie immer jemanden fragen, der oder die sich damit auskennt“, fügt der Baujurist schmunzelnd hinzu.

Richtig losgehen kann es allerdings erst, nachdem neben dem Bebauungsplan auch die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben geprüft sind. Gerade bei älteren Gebäuden müssen gegebenenfalls zusätzliche Maßgaben beachtet werden. Auch hier zahlt sich der frühe Expertenrat oft aus, um Chancen zu nutzen und am Ende böse Überraschungen zu vermeiden.

**Hinweis für Redaktionen**

Die Pressemitteilung als Word-Datei können sie [hier herunterladen](https://www.magentacloud.de/share/ri1alrom64).

**Über die ARGE Baurecht**  
Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten in Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.600 Mitglieder. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Pressekontakt

Deutscher Anwaltverein

DAV-Pressestelle

Telefon: 030 726152-135

E-Mail: [presse@anwaltverein.de](mailto:presse@anwaltverein.de)

ARGE Baurecht  
Guido Balke  
Telefon: 0221 800 471-12

Telefax: 0221 800 471-26

E-Mail: [balke@dieprberater.de](mailto:balke@dieprberater.de?subject=Presseanfrage)

[XING Profil](https://www.xing.com/profile/Guido_Balke)