

## **WANN BRAUCHE ICH EIGENTLICH (K)EINE BAUGENEHMIGUNG?**

Es ist allgemein bekannt, dass man eine Baugenehmigung benötigt, wenn man ein Haus bauen möchte. Doch nicht nur im Falle des Neubaus braucht man grundsätzlich eine entsprechende Genehmigung der Baubehörde.

Eine Genehmigungspflicht kann auch dann bestehen, wenn ein Umbau, Anbau oder eine Erweiterung geplant ist. Bloße Instandsetzungsarbeiten, wie Reparaturen oder Ausbesserungen erfordern wiederum grundsätzlich keine Baugenehmigung.

Überraschend ist mitunter, dass auch der Abriss einer bestehenden baulichen Anlage genehmigungspflichtig sein kann. Eine Baugenehmigung bedarf es außerdem möglicherweise dann, wenn zwar an der Bausubstanz nichts geändert werden soll, aber das Gebäude in Zukunft anders genutzt werden soll.

Im öffentlichen Baurecht gibt es zahlreiche Ausnahmen von der Genehmigungspflicht, um das Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen.

So sind bestimmte Bauvorhaben verfahrensfrei gestellt. Das heißt, dass keine Baugenehmigung notwendig ist. Wichtige verfahrensfreie Vorhaben innerhalb einer Ortschaft sind zum Beispiel Gebäude und Garagen bis zu einer gewissen Größe. Deshalb braucht man im Innenbereich regelmäßig keine Baugenehmigung, wenn ein Gartenhaus errichtet werden soll.

Bei manchen genehmigungspflichtigen Einzelvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kommt zudem eine sog. Genehmigungsfreistellung nach Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde in Betracht. Teilt die Gemeinde dem Bauherrn daraufhin mit, dass trotz Genehmigungspflicht kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, kann mit dem Bau ohne Baugenehmigung begonnen werden.

In anderen Fällen ist zwar grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich, diese wird jedoch durch eine andere Genehmigung ersetzt. Ist ein Vorhaben beispielsweise auch immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig, prüft die Immissionsschutzbehörde das Baurecht mit. Ein gesondertes Baugenehmigungsverfahren wird hier nicht durchgeführt.

Aber Achtung: Auch wenn keine Baugenehmigung notwendig ist, entbindet das nicht von der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften!

Der Bauherr muss eigenverantwortlich dafür Sorge tragen, dass das Baurecht eingehalten wird. Sonst muss unter Umständen ein bauaufsichtliches Einschreiten, bis hin zu einer Beseitigung, befürchtet werden. Im Zweifelsfall also erst nachfragen, bevor mit dem Bau begonnen wird.

Petra Gawronski  
Rechtsanwältin  
Referat Verwaltungsrecht