



Bauen ohne Baugenehmigung - das vereinfachte Genehmigungsverfahren

Eigentümer dürfen ihr Grundstück verändern oder bebauen, so steht es im Artikel 14 des Grundgesetzes. Das Recht auf Bebauung oder Veränderung des eigenen Grundstücks schränkt aber gegebenenfalls die Rechte anderer ein, z.B. von Nachbarn. Daher muss eine zuständige Behörde das Vorhaben genehmigen. Ohne Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung darf nicht begonnen werden. Bei Mißachtung drohen empfindliche Geldstrafen oder sogar Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren erleichtert die Formalitäten für Bauherren und Architekten.

Die Baugenehmigung, Bauerlaubnis oder Baubewilligung ist im öffentlichen Baurecht die Erlaubnis, ein Gebäude zu errichten oder zu ändern. Die Bauaufsichtsbehörde **kann die Erlaubnis nicht verwehren**, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Planung hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein (§ 30 Abs. 1 BauGB).
- Der geplante Baukörper fügt sich in der Eigenart der näheren Umgebung im Innenbereich ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).
- Im Außenbereich gehört das Gebäude zum Betrieb einer gartenbaulichen Erzeugung (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Außerdem muss die Erschließung gesichert sein, und es dürfen keine öffentliche Bedenken dagegen stehen.

Wenn darüber hinaus auch alle bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Diese sind in den zuständigen Landesbauordnungen der Bundesländer beschrieben. Nach ihnen werden Bauvorhaben beurteilt.

Eine Baugenehmigung zu erhalten ist normalerweise kein Problem, wenn korrekt geplant wird.

Im alternativen Vereinfachten Genehmigungsverfahren gelten leichtere Bedingungen. Bauanträge werden dort schneller bearbeitet, weil im vereinfachten Verfahren von der Baubehörde nur einige spezielle Dinge geprüft werden. Der "Bauantrag vereinfachtes Verfahren" wird behördlich akzeptiert, solange es sich nicht um einen Sonderbau handelt. Sonderbauten sind z.B. Schulen, Garagenanlagen, Krankenhäuser oder auch Hochhäuser und Industriebauten.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist günstiger

Auch im vereinfachten Verfahren werden alle üblichen Bauunterlagen eingereicht. Auch alle üblichen Nachweise sind zu erbringen, und die Fertigstellung ist dem Bauamt anzuzeigen. Im Unterschied zum normalen Genehmigungsverfahren, übernimmt der Architekt mehr Verantwortung, weil er mit seinen Sachverständigen die Einhaltung des Baurechts selbst prüfen muss – im normalen Verfahren macht das die Behörde. Die Behörde prüft im vereinfachten Verfahren lediglich die Einhaltung des **Planungsrechts**. Das Baurecht wird nur in reduziertem Umfang geprüft, z.B., ob alle öffentlich-rechtlichen Aspekte eingehalten werden.

Bedingungen für ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das Verfahren hat in den Bundesländern unterschiedlich Bezeichnungen. In Baden-Württemberg heißt es z.B. *Kenntnisgabeverfahren*, in Nordrhein-Westfalen nennt man es *Verfahren für Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen*. Es kann unter folgenden Bedingungen angewendet werden:

- Es handelt sich um ein Wohngebäude gem. der LBO und/oder ein Nebengebäude (z.B. Kleingarage) und/oder eine zugehörige Nebenanlage
- Zu Wohngebäuden gehört keine Garagenanlage > 1.000 m² Nutzfläche, für die ein normales Baugenehmigungsverfahren vorgeschrieben ist.
- Es handelt sich nicht um ein Hochhaus (vgl. in NRW § 2 Abs. 3 Satz 3 BauO NRW),
- die öffentliche Erschließung ist gesichert
- es liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und das Vorhaben entspricht diesem Bebauungsplan
- Andernfalls: Es wurde auf Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde für die Inanspruchnahme von Ausnahmen eine Klärung herbeigeführt und / oder für die beabsichtigte(n) Abweichung(en) schriftlich Befreiung(en) gewährt
- Für NRW gilt: Die Gemeinde hat nicht innerhalb eines Monats nach Kenntnisgabe gefordert, doch ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen

Architekten bevorzugen das teure Baugenehmigungsverfahren

Bauherren können auf Antrag, statt der einfachen Form, ein echtes Baugenehmigungsverfahren fordern. Von Architekten wird das gerne gewählt, obwohl es nicht zwangsläufig mehr Rechtssicherheit bringt. Im Ergebnis führt das freiwillige Baugenehmigungsverfahren zu höheren Gebühren für Bauherren und etwas weniger Verantwortung für Architekten. Fazit: Bei der Beauftragung eines erfahrenen Entwurfsverfassers und Sicherstellung einer ebenso sachkundigen Bauleitung ist das genehmigungsfreie Verfahren für Bauherren von Vorteil. Es spart Zeit und verursacht geringere Gebühren. Hinweis: Die Genehmigungsfreiheit erstreckt sich nicht auf Abweichungen von Vorschriften des Planungs- oder Bauordnungsrechts. Manchmal sind Abweichungen für die Realisierung eines Bauvorhabens erforderlich. Abweichungen müssen von der Bauaufsicht gestattet werden. Darum sind Abweichungen gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen – unter Beifügung der notwendigen Unterlagen für die Prüfung.

Die Höhe der Genehmigungsgebühr richtet sich nach den Gesamtkosten des Bauprojekts. Zwischen 0,5 und 1 % der Bausumme muss für den Bauantrag einkalkuliert werden. Wer ein Haus für 300.000 € plant, erhält im günstigeren Fall einen Bescheid über 1.500 Euro. Behörden berechnen bei geringen Bausummen i.d.R. eine Mindestgebühr. Diese liegt zwischen 100 und 200 Euro. Die Kosten für ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Bauanzeige) sind deutlich geringer und werden von der zuständigen Behörde festgesetzt.

Unterlagen für den Bauantrag und die vereinfachte Baugenehmigung

Für den **Bauantrag** hat jedes Bundesland eigene **amtliche Vordrucke**. Im Genehmigungsverfahren wird der Bauantrag vom Bauherren und vom Eigentümer unterzeichnet. Gleiches gilt für die **Baubeschreibung** und die Betriebsbeschreibung. Eine **Betriebsbeschreibung** ist nur bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben erforderlich. Für beides sind die amtlichen Vordrucke zu verwenden.

Lageplan bzw. Flurkarte: Der Lageplan ist gemäß § 3 BauPrüfVO zu erstellen und darf nicht älter als sechs Monate und mindestens im Maßstab 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte erstellt sein. Die Flurkarte darf nicht älter als 6 Monate und mindestens im Maßstab 1:1000 sein.

Die **Bauzeichnungen** sind einzureichen. Es handelt sich dabei um Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100. Es können zusätzlich einzelne Bauzeichnungen oder Teile davon durch besondere Zeichnungen, Zeichen und Farben erläutert werden. Bei Umbauten können Bestandspläne erforderlich sein.

Außerdem sind Nachweise zur Standsicherheit (**Statik**), Wärmeschutz und Schallschutz beizubringen. Vor dem Baubeginn muss der **Standsicherheitsnachweis in geprüfter Form** vorliegen. Die Prüfung muss von staatlich anerkannten Sachverständigen vorgenommen werden. Die Prüfung umfasst auch den baulichen Brandschutz und den baulichen Schall- und Wärmeschutz. Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde die staatlich anerkannten Sachverständigen zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt wurden. Nur für Wohngebäude geringer Höhe bis zu zwei Wohneinheiten, eingeschossigen Gebäuden bis 200 m² Grundfläche und freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind die Nachweise für Wärmeschutz und Schallschutz in ungeprüfter Form vorzulegen. Für die folgenden Vorhaben müssen in NRW die vorgenannten bautechnischen Nachweise nicht vorgelegt werden:

- Gewächshäuser mit bis zu 4,0 m Firsthöhe
- Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Nutzfläche bis 100 m²
- untergeordnete Gebäude (§ 53) BauO NRW
- Wasserbecken bis zu 100 m³, einschließlich ihrer Überdachungen
- Verkaufs- und Ausstellungsstände
- Einfriedungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Werbeanlagen

Schallschutzgutachten: In Abhängigkeit von der Umgebung kann ein spezielles Schallschutzgutachten zur Beurteilung der Immissionen erforderlich sein - beispielsweise für Außengastronomien, Gewerbebetriebe und Versammlungsstätten. Erstellt werden diese Gutachten von Sachverständigen.

Die Berechnungen des Maßes der **baulichen Nutzung - GRZ, BMZ und GFZ** sind nur im Bereich eines **Bebauungsplanes** oder einer Satzung erforderlich. Der rechnerische Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche ist einzureichen. Bei Gebäuden ist die Berechnung des umbauten Raumes nach

DIN 277, bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer zu ermitteln. Wenn Abweichungen und Befreiungen gewünscht sind, muss das schriftlich beantragt werden.

Formulare zum Bauantrag Vereinfachtes Verfahren der Bundesländer

Die Baugenehmigungsverfahren liegen in der Verantwortung der Bundesländer. Die Landesbauordnungen unterscheiden sich voneinander und werden regelmäßig fortgeschrieben und novelliert. Dabei müssen sie sich an der [Musterbauordnung](#) orientieren, die von der Bauministerkonferenz beschlossen wird.

- Nordrhein-Westfalen: <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/bauordnung/anlagen-zur-vv-baupruefvo-vordrucke-fuer-bauantraege>
- Rheinland-Pfalz: <https://fm.rlp.de/service/vordrucke>
- Bayern: <https://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauantragundgenehmigung/index.php>
- Berlin: <https://www.berlin.de/sen/sbw/service/formularcenter/bereich-bauen/>
- Baden-Württemberg: <https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/431>
- Sachsen: <https://amt24.sachsen.de/zufi/leistungen/6000254>
- Sachsen-Anhalt:
<https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/baugenehmigung>
- Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.mv-serviceportal.de/leistung?leistungId=105581313>
- Schleswig-Holstein: <https://zufish.schleswig-holstein.de/detail?areald=&searchtext=&infotype=0&sort=&pstId=8968530#navigation>
- Niedersachsen: <https://service.niedersachsen.de/detail?pstId=308264617%20>
- Hamburg: <https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/info/111068409/>
- Bremen: <https://bau.bremen.de/bau/planen-bauen/antraege-formulare-3555>
- Hessen: https://verwaltungsportal.hessen.de/leistung?leistung_id=L100001_345204138

Vor dem Baubeginn beachten

Ist die Baugenehmigung erteilt, hat der Bauherr im weiteren Verfahren verschiedene Dinge zu beachten:

- Baubeginnanzeige: Der Bauherr sendet eine Woche vor Baubeginn die Baubeginnanzeige an die Bauaufsichtsbehörde.
- Baustellenschild: Das vollständig ausgefüllte Baustellenschild muss an der Baustelle über den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme, von der Straße aus gut sichtbar, angebracht sein
- Nachträgliche bauliche Änderungen: Umplanungen und neue Nutzungen, die sich nachträglich ergeben haben, sind umgehend und vor Ausführung als Nachtrag bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Falls durch die Änderungen bautechnische Nachweise geändert werden müssen, so sind diese vor Durchführung der Baumaßnahme einzureichen
- Anzeige der Rohbau-Fertigstellung: Der Bauherr zeigt bei der Bauaufsichtsbehörde die Fertigstellung des Rohbaus an. In der Regel findet eine Besichtigung durch die Bauaufsicht statt.

•Anzeige der abschließenden Fertigstellung: Der Bauherr zeigt bei der Bauaufsichtsbehörde die Fertigstellung des Gebäudes an. In der Regel findet eine Besichtigung durch die Bauaufsicht statt. Bis zur Besichtigung müssen die in der Baugenehmigung geforderten Nachweise und Bescheinigungen vorliegen.

Stand: März 2024