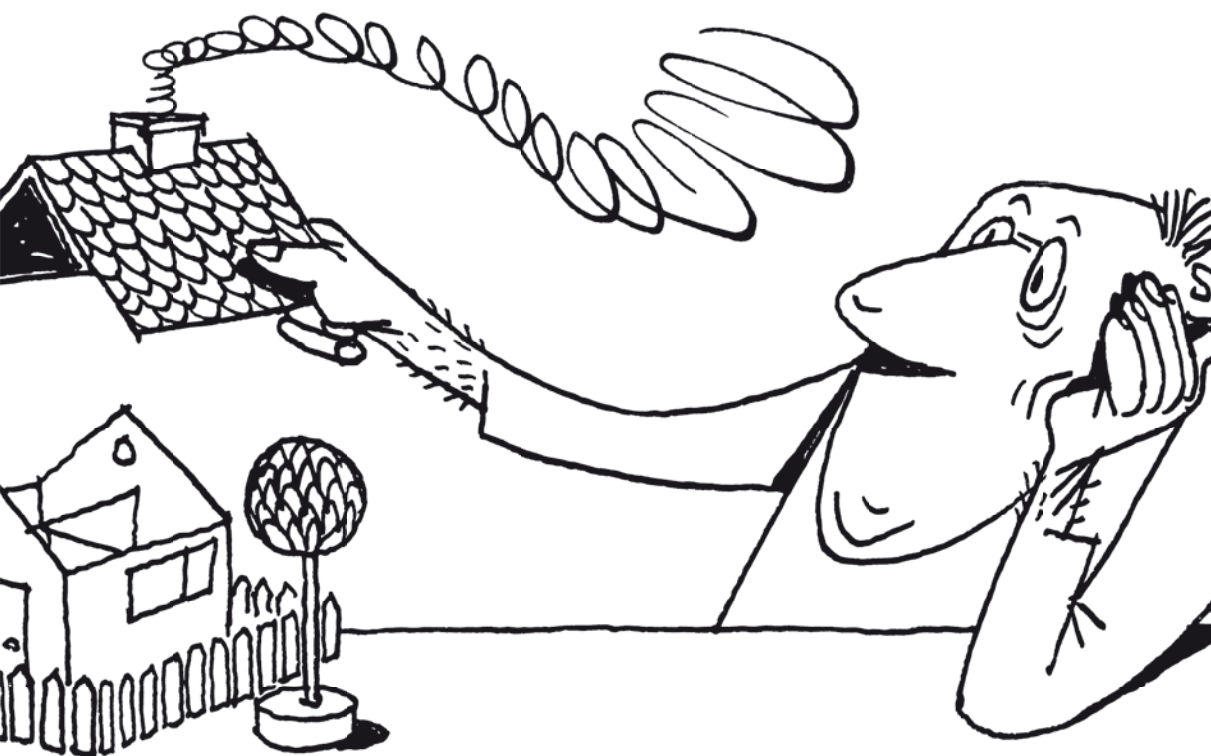




Starthilfe für Bauherren



Tipps · Ratschläge · Informationen
für die eigenen vier Wände

Eine Information der Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Der Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ ist ungebrochen. Viele deutsche Mieter möchten repräsentativen Umfragen zufolge am liebsten in einem eigenen Heim wohnen. Doch nur ein Teil erfüllt sich diesen Wunsch. Immerhin liegt die Wohneigentumsquote in Bayern mit rund 46% deutlich über dem Bundesdurchschnitt, ist aber dennoch niedriger als in anderen Staaten Europas.

Bayern sieht in der Förderung der Wohneigentumsbildung ein wichtiges Aufgabenfeld der staatlichen Wohnungspolitik. Denn das eigene Haus oder die eigene Wohnung vermitteln Familien mit Kindern mehr persönliche Freiheit und Lebensqualität. Mit keiner anderen Investition identifizieren sich die Bürgerinnen und Bürger mehr als mit dem Neubau oder Erwerb, dem Um- oder Ausbau, der Modernisierung, der Renovierung oder der Sanierung ihrer eigenen vier Wände. Keine andere Form des Sparens schafft so dauerhaftes und wertbeständiges Vermögen wie Wohneigentum. Keine andere Vermögensanlage verhilft zu einer vergleichbaren wirtschaftlichen Unabhängigkeit und zu mietfreiem Wohnen im Alter.

Der Staat fördert deshalb gezielt den Bau oder den Erwerb eines eigenen Hauses mit Finanzhilfen und steuerrechtlichen Vergünstigungen. Bayern unternimmt große Anstrengungen, um die Mittel für die Wohnraumförderung auf einem im Vergleich zu anderen Ländern hohen Stand zu halten. Damit beugt der Freistaat nicht nur einem Wohnungsmangel vor, mit den Fördermitteln gibt die Bayerische Staatsregierung auch wichtige Impulse für die regionale Bauwirtschaft.

Im Zuge der Bauordnungsnovellen 1994 und 1998 und 2008 sind bis Oktober 2010 über 153.000 Wohngebäude – das entspricht etwa einem Drittel aller neuen Wohngebäude in Bayern – im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet worden. Hierdurch konnten über 118 Millionen Euro an Baugenehmigungsgebühren eingespart werden.

Auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sparen die Bauherren nicht nur Zeit, sondern auch Geld durch eine ermäßigte Baugenehmigungsgebühr. Seit 1994 wurden in diesem Bereich über 83 Millionen Euro weniger Baugenehmigungsgebühren gezahlt.

Die Bauherrenersparnisse durch die Bauordnungsnovellen summieren sich damit auf inzwischen schon über 200 Millionen Euro.

Wer sich an den Bau, den Erwerb, die Modernisierung eines Hauses oder an eine andere bauliche Investition heranwagt, sollte sich zuvor gründlich informieren. Sie halten gerade eine Broschüre in den Händen, die Ihnen den Weg durch die einzelnen Stationen der Vorbereitung und der Durchführung Ihres Bauvorhabens erleichtern soll. Den Schwerpunkt der Darstellung bilden neben der Finanzierung des Bauvorhabens vor allem Aspekte des Baurechts. In erster Linie wird dabei der Bauherr angesprochen, derjenige also, der verantwortlich über die Planung und Durchführung eines Hausbaus entscheidet. Aber auch der Käufer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung wird sicher manchen nützlichen Hinweis für sich finden können.

Kein Bauherr will heutzutage auf Gestaltungsqualität, Umweltverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit und gute Nutzbarkeit seines Hauses verzichten. Auch der Staat richtet beim staatlich geförderten Wohnungsbau sein Augenmerk darauf. Die Erfahrungen, die Bayern mit zukunftsweisenden und modernen Modellprojekten gewonnen hat, stehen allen Bauwilligen in der Broschüre „Den Traum vom eigenen Haus leichter verwirklichen“ aus der Reihe „Wohnen in Bayern“ zur Verfügung, die Sie bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern anfordern können.

Wir wünschen Ihnen ein gutes und möglichst hindernisfreies Gelingen Ihres großen Werkes, des Baus der eigenen vier Wände. Wenn Ihnen diese Broschüre dabei helfen kann, freuen wir uns darüber.

München, im Januar 2011



Joachim Herrmann
Staatsminister des Innern, MdL



Gerhard Eck
Staatssekretär, MdL

Leichter Bauen in Bayern – es geht auch ohne Baugenehmigung

Am 1. Januar 2008 ist in Bayern eine – nach den Vereinfachungsnovellen von 1994 und 1998 nochmals wesentlich veränderte Bauordnung in Kraft getreten. Beim Bauen stehen jetzt noch mehr die Eigenverantwortung und Eigeninitiative des Bürgers im Vordergrund. Der Staat braucht sich auch hier nicht um alles zu kümmern. Behördliche Überprüfungen sollen sich auf das Unentbehrliche beschränken.

1. Die herkömmliche Baugenehmigungs- pflicht

Wozu Genehmigung?

Wer bauen will, braucht dazu eine Baugenehmigung. Dieser Grundsatz galt früher – abgesehen von unbedeutenden baulichen Anlagen – ausnahmslos. Eine ganze Reihe öffentlich-rechtlicher Vorschriften schränkt die Baufreiheit ein. Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das geplante Bauvorhaben zentralen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. In erster Linie geht es dabei um die Frage, ob das Vorhaben mit den bauplanungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften in Einklang steht.

Zur Erklärung

Das Bauplanungsrecht ist bundeseinheitlich im Baugesetzbuch (BauGB) und den dazugehörigen Nebenbestimmungen (vor allem der Baunutzungsverordnung) geregelt. Es beantwortet die Frage, ob ein Grundstück bebaubar ist und welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück zulässig sind.

Das Bauordnungsrecht ist landesrechtlich in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit ihren Nebenbestimmungen geregelt. Es beschäftigt sich im Wesentlichen mit der Frage, wie ein Bauvorhaben im Detail ausgeführt werden muss. So enthält es insbesondere die Anforderungen an den Bau und seine einzelnen Teile, die vor allem aus Sicherheitsgründen (Brandschutz, Standsicherheit) eingehalten werden müssen. Darüber hinaus regelt die BayBO auch das Verfahren.

2. Freistellung von der Genehmigungspflicht

Die BayBO hat 1994 mit dem alten Grundsatz gebrochen, dass alle nicht nur unbedeutenden Bauvorhaben genehmigungspflichtig sind, und lässt unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung von Bauvorhaben ohne Baugenehmigung zu. Das Gesetz spricht hier von „Genehmigungsfreistellung“. Sie gilt seit 2008 grundsätzlich für alle baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen und diesem voll entsprechen. Sonderbauten sind Vorhaben, die – wie z.B. Hochhäuser, größere Verkaufs- oder Versammlungsstätten, Krankenhäuser oder Schulen – im Hinblick auf die Standsicherheit oder den Brandschutz besondere Schwierigkeiten aufweisen (vgl. die abschließende Aufzählung in Art. 2 Abs. 4 BayBO). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Genehmigungsfreistellung ist ferner, dass die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nicht die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Ausführlich beschrieben finden Sie das Freistellungsverfahren in Kapitel 11. Soweit in anderen Kapiteln darauf eingegangen wird, sind die entsprechenden Stellen, so wie diese, gelb unterlegt.

3. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Auch wenn die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung nicht vorliegen und Sie deshalb eine Baugenehmigung brauchen, sieht die BayBO für bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, nur noch ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren vor. In diesem Verfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr jedes Detail, sondern nur die wichtigsten Fragen, insbesondere, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Einzelheiten zu dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren finden Sie in Kapitel 12.

Herkömmliche Ein- und Zweifamilienhäuser brauchen damit entweder kein oder nur noch ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen, da es sich bei ihnen nicht um Sonderbauten handelt. Diese Broschüre beschränkt sich deshalb, soweit es das Verfahrensrecht betrifft, auf eine Darstellung der Genehmigungsfreistellung und des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

Der Weg zum eigenen Haus

1.

Finanzierung

1. Mit welchen Gesamtkosten, insbesondere Baunebenkosten, muss ich rechnen?	Seite 8
2. Lastenberechnung, insbesondere Finanzierungsplan. Welche monatliche Belastung ist für mich tragbar, mit welcher Belastung muss ich rechnen?	Seite 10
3. Direkte und indirekte Hilfen des Staates beim Bauen	Seite 14

2.

Das Grundstück – ist es bebaubar und was darf ich darauf bauen?

Entscheidend sind die Lage und die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks. Vier Fälle sind zu unterscheiden	Seite 20
1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB	Seite 21
2. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB	Seite 22
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich, § 35 BauGB	Seite 23
4. Baugenehmigung im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan, § 33 BauGB	Seite 23
Beispiel für die bauplanungsrechtliche Einordnung der Grundstücke in einer Gemeinde	Seite 24
Beispiel eines Bebauungsplans	Seite 25

3.

Die Erschließung muss gesichert sein!

Seite 26

4.

Das Vermessungsamt sorgt für exakten Grenzverlauf und erspart Ärger

1. Lageplan und Verzeichnis der Eigentümer	Seite 28
2. Grenzvermessung	Seite 28
3. Gebäudeeinmessung	Seite 29

5.

Insbesondere: Der Kauf eines Baugrundstücks – was ist zu beachten?

1. Der richtige Standort	Seite 30
2. Vorkaufsrechte	Seite 31
3. Ein Tipp für den vorsichtigen Käufer – der Vorbescheid	Seite 31
4. Ein Tipp für den eiligen Bauherrn	Seite 31

6.

Die ersten Hürden sind genommen – die Bauplanung kann eingeleitet werden

1. Baupläne – wozu?	Seite 32
2. Anfertigen der Baupläne – wen beauftragen?	Seite 34
3. Aufpassen! Beim Bauen im geförderten Wohnungsbau sind bestimmte Größen einzuhalten	Seite 34
4. Ein Gebäude auf dem Grundstück – muss es erhalten werden?	Seite 34
5. Bäume und Sträucher auf dem Grundstück – müssen sie erhalten werden?	Seite 35

7.

Einige Worte zur Gestaltung Ihres Hauses

1. Das Haus muss sich dem Gelände anpassen	Seite 38
2. Auch die umliegende Bebauung muss bei der Planung berücksichtigt werden	Seite 38
3. Gestaltung von Haus und Nebenanlagen – was sollte der Bauherr beachten?	Seite 39
4. Besondere Rücksicht bei der Gestaltung ist geboten, wenn Ihr Haus in der Nähe eines Baudenkmals liegt	Seite 41
5. Auch örtliche Bauvorschriften müssen beachtet werden	Seite 41

8.

Umweltverträgliches Bauen

1. Bauen und Umwelt	Seite 42
2. Verwendung umweltgerechter Bauprodukte und Bauarten	Seite 42
3. Energie sparendes Bauen	Seite 43
4. Erneuerbare Energien	Seite 47
5. Lüftungsanlagen	Seite 47

9.

Welche Unterlagen sind nötig?

Seite 48

10.

Nicht vergessen – die Pläne den Nachbarn vorlegen!

1. Sinn der Nachbarbeteiligung	Seite 50
2. Wer ist Nachbar?	Seite 50
3. Verfahren der Nachbarbeteiligung	Seite 50
4. Bedeutung der Nachbarunterschrift: Ein Nachbar unterschreibt nicht – darf ich bauen?	Seite 51
5. Tipp	Seite 51

11.

Die Genehmigungs-freistellung

1. Nochmals die Voraussetzungen	Seite 52
2. Wohin mit den Unterlagen?	Seite 53
3. Was macht die Gemeinde?	Seite 53
4. Die Gemeinde verlangt ein Genehmigungsverfahren – kein Problem	Seite 54

12.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

1. Wer ist Genehmigungsbehörde?	Seite 55
2. Wo wird der Bauantrag eingereicht?	Seite 55
3. Die Stellungnahme der Gemeinde	Seite 55
4. Das Verfahren bei der Genehmigungsbehörde	Seite 56
5. Der problematische Bauantrag	Seite 57
6. Die Genehmigungsgebühren	Seite 59
7. Der Bauantrag wird abgelehnt – was tun?	Seite 59
8. Klage zum Verwaltungsgericht	Seite 60

13.

Der Dachgeschossausbau

1. Verfahrensfreiheit bei Ausbau nur einzelner Aufenthaltsräume	Seite 61
2. Erfordernis einer isolierten Befreiung bei Überschreitung der Geschossfläche oder Geschossflächenzahl	Seite 61
3. Anforderungen an den Dachgeschossausbau	Seite 61

14.

Es kann losgehen

1. Private Rechte	Seite 64
2. Die Bauausführung muss sich an die Baupläne halten	Seite 64
3. Insbesondere: Die Baugenehmigung unter Auflagen	Seite 65
4. Bautechnische Nachweise	Seite 65
5. Sachverständigenbescheinigungen	Seite 65
6. Ein Thema für sich – Schwarzarbeit	Seite 66
7. Die Verantwortung des Bauherrn bei der Bauausführung	Seite 67
8. Anzeigepflichten	Seite 68
9. Gebäudeeinemessung	Seite 68
10. Baumängel: Wer haftet?	Seite 69

15.

Eine kritische Situation – ein Nachbar ergreift Rechtsbehelfe

1. Klage bewirkt grundsätzlich keinen vorläufigen Baustopp	Seite 70
2. Wie kann der Nachbar den (Weiter-)Bau verhindern?	Seite 70
3. Wann sind die Rechtsbehelfe erfolgreich?	Seite 71
4. Rechtsschutzmöglichkeiten gegen von der Genehmigungspflicht freigestellte Bauvorhaben	Seite 72

16.

Der Umzug ist überstanden – was ist noch zu beachten?

1. Bald eingrünen und anpflanzen – der Aufwuchs braucht Zeit	Seite 73
2. Aufpassen – auch nachträgliche kleinere Baumaßnahmen können genehmigungspflichtig sein	Seite 73
3. Vorsicht bei nachträglichen Ausbauten	Seite 75
4. Kein Rechtsanspruch auf ungeschmälerte Erhaltung der schönen Aussicht	Seite 76

1.

Finanzierung

Der erste Schritt zu den „eigenen vier Wänden“ wird für Sie sein, sich Klarheit über ihre Finanzierung zu verschaffen. Der Bau eines Eigenheims bleibt heute zwar für viele nicht mehr ein unerfüllbarer Wunschtraum; gleichwohl stehen beträchtliche Summen und Risiken auf dem Spiel, die es sehr sorgfältig und umsichtig zu kalkulieren gilt.

Im Wesentlichen geht es dabei um zwei Fragen:

- Mit welchen Gesamtkosten für das Bauvorhaben muss ich rechnen?
- Was habe ich? Oder: Was kann ich finanzieren, welche Belastung kann ich tragen?

Auskunft zu
Finanzierungsfragen
erteilen:
Banken, Spar- und
Bausparkassen

Es kann und soll nicht Aufgabe dieser Broschüre sein, Ihnen zu diesem Fragenkomplex eine erschöpfende Auskunft zu geben. Vor allem zu den Möglichkeiten der Finanzierung werden Sie u. a. die Banken, Spar- und Bausparkassen umfassend beraten können. Auch Kollegen, Bekannte und Verwandte, die bereits Bau Erfahrung haben, können Ihnen Hinweise geben.

Wir wollen Ihnen aber einige Anregungen zu drei Punkten geben, bei denen in der Praxis häufig Fehleinschätzungen oder Unklarheiten bestehen:

- Kalkulation der Gesamtkosten und insbesondere der Baunebenkosten
- Lastenberechnung, insbesondere Finanzierungsplan: Welche monatliche Belastung ist für mich tragbar, mit welcher Belastung muss ich rechnen?
- direkte und indirekte staatliche Wohnungsbauhilfen

1. Mit welchen
Gesamtkosten,
insbesondere
Baunebenkosten,
muss ich rechnen?

Bei der Berechnung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens kommt es leider sehr häufig vor, dass einzelne Kosten vergessen oder zu gering geschätzt werden. Man denke nur an die Vielzahl von Sonderwünschen, die sich während der Planung und Bauausführung fast zwangsläufig einstellen. Typisch der Stoßseufzer vieler Bauherren nach Bauvollendung: „Es ist teurer geworden, als ich dachte!“

Naturgemäß sind Bauherren, die einen Generalunternehmer mit der Erstellung eines schlüsselfertigen Hauses beauftragen, hier weniger gefährdet. Aber auch hier kann nur sehr sorgfältiges Studium des Vertrages und aller versprochenen Leistungen vor unliebsamen Überraschungen schützen.

Die nachfolgende Aufstellung möglicher Kostenpunkte beim Bau erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann jedoch ein Hilfsmittel für eine möglichst realistische Schätzung der Gesamtkosten sein. Ein Architekt oder anderer Baufachmann kann Ihnen bei der Kostenschätzung helfen.

	Euro
1. Grundstückskosten	
○ Kaufpreis oder Wert des Grundstücks	
○ Kosten des Grundstückserwerbs (Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Maklergebühren)	
2. Baukosten	
○ Wohngebäude mit allen Installationen und Grundausrüstung (z. B. Bad, WC, Fußböden) (..... m ³ umbauter Raum zu je Euro)	
○ Kücheneinrichtung und Einbaumöbel	
○ Nebenanlagen (Garage oder Stellplatz)	
3. Erschließungskosten	
○ Kosten für die Möglichkeit des Anschlusses (Zahlungen an Gemeinde und Versorgungsunternehmen – Anschlussbeiträge oder -gebühren)	
Straße	
Kanal	
Wasser	
Strom	
Gas	
Gemeinschaftsantenne	
○ Kosten für die Erschließungsanlagen auf dem eigenen Grundstück	
Gehweg oder Hofzufahrt	
Kanal (evtl. Klär- und Versitzgrube)	
Wasser	
Strom	
Gas	
Gemeinschaftsantenne	
4. Kosten der Außenanlagen	
○ Einfriedung	
○ Gartenanlage und Anpflanzungen	
○ Vorrichtungen für Mülltonnen	
5. Baunebenkosten und sonstige mit dem Neubau verbundene Kosten	
○ Kosten der Architekten und Ingenieure	
○ Etwaige Nachfolgekosten (vgl. Kapitel 3)	
○ Zinsen während der Bauzeit	
○ Geldbeschaffungskosten, Auszahlungsverluste (Disagio)	
○ Kosten für Beschaffung von Grundschuld und Hypothek (Notar, Grundbuch)	
○ Schätzungskosten	
○ Provisionen	
○ Gebühren für amtliche Genehmigungen oder amtliche Gebäudeeinmessung	
○ Sonstige Kosten (Versicherungen, Richtfest, Telefonanschluss, Unvorhergesehenes)	
Gesamtkosten	

Leider ist es hiermit meist noch nicht genug. Zu diesen Baukosten kommen nämlich häufig noch weitere, nicht unerhebliche Unkosten, die schließlich auch bezahlt werden müssen. Denken Sie nur an die Kosten des Umzugs oder an die Aufwendungen für die notwendige neue Einrichtung (Gardinen, Tapeten u. a.). Kalkulieren Sie auch hierfür einen ausreichenden Betrag ein.

Wo sparen?

Andererseits stecken in Ihrer Auflistung der Baukosten auch einzelne Posten, die nicht zwingend erforderlich sind, die zumindest auch noch später nachgeholt werden können. So können Sie z. B. erheblich sparen, wenn Sie anstatt einer Garage zunächst nur einen Stellplatz vorsehen oder wenn Sie die Einfriedung Ihres Grundstücks zumindest vorerst aufschieben. Vielleicht können Sie vorerst auch auf einen geplanten Kachelofen oder Wintergarten verzichten. Soweit dem auch baurechtlich nichts im Weg steht, sollte der knapp kalkulierende Bauherr diesen Spielraum nutzen. Übrigens: Die Baugenehmigungsgebühr entfällt bei der Genehmigungsfreistellung.

Bitte verstehen Sie aber richtig: Wir wollen Ihnen keineswegs Angst vor dem Bauen machen. Im Gegenteil, Sie sollten nur bedenken, dass neben den Grundstücks- und reinen Baukosten noch eine Reihe weiterer Ausgaben auf Sie zukommt, die unter dem Strich eine beträchtliche Summe ausmachen kann.

Vor allem empfiehlt es sich, dass Sie sich möglichst frühzeitig bei der Gemeinde über die zu erwartenden Erschließungskosten unterrichten. Dabei sollten Sie auch nach etwaigen Planungen für eine Erweiterung oder Verbesserung bestehender Erschließungsanlagen (z. B. Straße, Gehsteig) fragen; auch hierfür kann die Gemeinde von Ihnen Beiträge verlangen. Beim zuständigen Versorgungsunternehmen können Sie außerdem die Höhe der voraussichtlichen Kosten für den Strom-, den Gas- und etwa den Fernwärmeanschluss erfahren.

2. Lastenberechnung, insbesondere Finanzierungsplan. Welche monatliche Belastung ist für mich tragbar, mit welcher Belastung muss ich rechnen?

Wenn Sie sich einen Überblick über die zu erwartenden Gesamtkosten für Ihr Bauvorhaben verschafft haben, sollten Sie eine Lastenberechnung aufstellen, zu der insbesondere auch ein Finanzierungsplan gehört. Sie können es natürlich auch umgekehrt machen, eine logische Reihenfolge besteht hier nicht. Nun müssen Sie vor allem folgende Fragen klären:

- Welche Eigenmittel stehen Ihnen zur Verfügung?
- Welche Fremdmittel brauchen Sie noch?
- Welche monatliche Belastung ist für Sie wirtschaftlich noch tragbar und mit welcher konkreten Belastung müssen Sie rechnen?

Bei allen diesen Überlegungen sollten Sie vor allem bedenken: Entscheidend ist, dass Sie die zu erwartenden Gesamtkosten durch Eigen- und Fremdmittel bei tragbarer monatlicher Belastung finanzieren können, dass die Rechnung also „unter dem Strich aufgeht“.

Von den hier maßgeblichen Daten,

- Gesamtkosten des Bauvorhabens,
- Eigenmittel,
- tragbare und tatsächliche monatliche finanzielle Belastung,
- Fremdmittel,

sind nur die Eigenmittel sowie die monatlich tragbare Belastung annähernd feste Größen. Das sind also gewissermaßen Ihre wirtschaftlichen Vorgaben, mit denen Sie den Hausbau angehen. Wenn Sie mit Ihrer tatsächlichen Belastung bis an die Grenze Ihrer tragbaren Belastung gehen wollen, so haben Sie eine weitere feste Größe in Ihrer Rechnung.

Haben Sie Ihre Eigenmittel sowie Ihre monatlich tragbare Belastung errechnet, beginnt für Sie die eigentliche Kalkulation. Sie müssen sich darum bemühen, die zur Bezahlung Ihrer geschätzten Gesamtkosten noch fehlenden Fremdmittel zu beschaffen. Das Kunststück besteht darin, dass die für die Fremdmittel aufzubringenden monatlichen Kosten (Zinsen, Tilgung) sowie die Bewirtschaftungskosten für das neue Haus (Betriebskosten und Instandhaltungskosten) nicht Ihre monatlich tragbare Belastung übersteigen dürfen. Öffentliche Finanzierungshilfen und Steuervergünstigungen sollten Sie dabei entlastend nur insoweit und so lange berücksichtigen, als Sie bereits hinreichend sicher damit rechnen können.

Ein Beispiel:

	Euro
Eigenkapital	50.000
Geschätzte Gesamtkosten	220.000
Benötigte Fremdmittel also	170.000
Persönlich veranschlagte tragbare monatliche Belastung	1.100

Ihre Aufgabe:

Sie müssen sich darum bemühen, die fehlenden 170.000 Euro durch Darlehen, Hypotheken etc. zu beschaffen, wobei aber die hierfür monatlich anfallenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten 1.100 Euro nicht überschreiten dürfen.

Wenn Sie das gesteckte Ziel nicht erreichen und mit Ihrer monatlich tragbaren Belastung die benötigten Fremdmittel nicht beschaffen können, so müssen Sie die Bau- und Kostenplanung Ihren tatsächlichen Finanzierungsmöglichkeiten anpassen.

Im Beispielsfall würde das etwa heißen:

Erreichbare Fremdmittel 140.000 Euro

Folge:

Die Gesamtkosten dürfen nur noch maximal 190.000 Euro betragen.

Lösung:

Die 30.000 Euro werden eingespart durch folgende Umplanungen:

- Statt der Garage wird ein Stellplatz vorgesehen.
- Der vorgesehene Dachgeschossausbau entfällt vorerst.

Sie sehen also, dass vor allem zwischen den Gesamtkosten und den benötigten Fremdmitteln eine unmittelbare wechselseitige Abhängigkeit besteht.

Nun zur Lastenberechnung und insbesondere zum Finanzierungsplan im Einzelnen.

Sie sollten im Wesentlichen Folgendes enthalten:

- Aufstellung der Eigenmittel und Eigenleistungen
- Aufstellung der Fremdmittel
- Berechnung der tatsächlichen monatlichen Belastung. Dieser Berechnung muss eine Berechnung der monatlich tragbaren Belastung vorausgehen.

Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen können Sie zweckmäßigerweise nach dem folgenden Muster errechnen:

Eigenmittel und Eigenleistungen	
Art	Nennbetrag Euro
Bargeld oder Guthaben	
Ansparsumme bei der Bausparkasse	
bezahltes Grundstück	
Eigenleistungen	
bezahltes Material	
Summe der Eigenmittel und Eigenleistungen	

Achtung:

- Bemessen Sie Ihre Eigenleistung nicht zu optimistisch. Überlegen Sie gut, welche Bauarbeiten Sie tatsächlich selbst ausführen können. Vor allem darf dieser Posten im eigenen Interesse des Bauherrn nicht dazu genutzt werden, bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern.
- Eine Faustregel besagt, dass eine solide Finanzierung im Regelfall mindestens ein Drittel Eigenmittel erfordert. Je mehr Eigenmittel Sie einsetzen können, desto geringer ist Ihre monatliche Belastung und desto sicherer und solider ist Ihre Finanzierung.

Für die Zusammenstellung Ihrer Fremdmittel bietet sich folgendes Muster an:

Fremdmittel					
Art und Geldgeber	Nenn- betrag	Zins- und Verwaltungs- kosten	jährliche Tilgung	Zins- und Verwaltungs- kosten	Tilgung
	Euro	%	%	Euro	Euro
1. Hypothek (Bank, Sparkasse, Versicherung)					
Bauspardarlehen (ohne Ansparsumme)					
Staatliches oder kommunales Darlehen					
Erbbauzins					
Arbeitgeber- darlehen					
Verwandtendarlehen					
Summe der Fremdmittel		Jährliche Leistungen			

Berechnung der monatlich tragbaren Belastung

Wichtig:

Bitte bedenken Sie aber, dass Sie die einzelnen Darlehen immer erst dann fest in Ihren Finanzierungsplan einkalkulieren dürfen, wenn Sie entsprechende verbindliche Zusagen oder rechtsverbindliche Bewilligungsbescheide in Händen haben. Dies gilt vor allem für staatliche Darlehen, die nur vergeben werden, wenn ausreichende Mittel vorhanden sind.

Eine der wichtigsten Größen in Ihrem Finanzierungsplan ist Ihre monatlich tragbare Belastung, der Betrag also, den Sie jeden Monat für die Finanzierung der Fremdmittel und die Bewirtschaftung Ihres neuen Hauses „übrig“ haben. Sie errechnen den Wert unter Berücksichtigung Ihres monatlichen Einkommens und Ihrer durchschnittlichen monatlichen Ausgaben.

Berechnungshilfen:

- Wenn Sie bereits gezielt gespart haben, wird Ihre monatliche Belastung ungefähr der Summe Ihrer bisherigen monatlichen Sparleistungen und der bisher gezahlten Wohnungsmiete entsprechen.

Beispiel:	Euro
Bisherige monatliche Ersparnisse	450
Bisherige Monatsmiete	600

Der Betrag von 1.050

wäre in diesem Fall also ein wichtiger Anhaltspunkt für Ihre künftig tragbare Belastung.

- Auch hier gilt, dass die monatlich tragbare Belastung nicht zu optimistisch angesetzt werden darf. Es empfiehlt sich, über längere Zeit ein genaues Ausgabenbuch zu führen.

Zwei Faustregeln

- Schließlich auch hierzu zwei Faustregeln:

Die erste Faustregel besagt, dass die Belastung

bei mittlerem Einkommen (bis etwa 2.600 Euro netto) etwa 30 %

bei höherem Einkommen (bis etwa 3.500 Euro netto) etwa 35 %

und bei darüber liegendem Einkommen etwa 40 %

des monatlichen Nettoeinkommens einer Familie nicht übersteigen sollte.

Die zweite Faustregel besagt, dass man für jeden monatlich „übrigen“ Hundert-euroschein – einen Tilgungssatz von 1 % zugrunde gelegt – bei einem Zinssatz von 5 % rund 20.000 Euro und bei einem Zinssatz von 6 % rund 17.000 Euro Fremdmittel aufnehmen kann.

Ihre tatsächlich zu erwartende Belastung können Sie überschlägig nach dem folgenden Muster berechnen:

Berechnung der tatsächlichen Belastung

Berechnung der tatsächlichen Belastung	Euro
☐ Zins- und Verwaltungskosten und Tilgung (Summe der jährlichen Leistungen für Fremdmittel laut Finanzierungsplan)	
☐ Betriebskosten (Setzen Sie hierfür Erfahrungswerte vergleichbarer Wohngebäude für die laufenden Kosten des Grundstücks, wie z. B. Wasser, Strom, Öl, Gas, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung ein)	
☐ Instandhaltungskosten (Hierfür werden pauschal einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen z. B. rund 30 Euro/m ² Wohnfläche bei Eigentumswohnungen und rund 25 Euro/m ² Wohnfläche bei Eigenheimen jährlich angenommen)	
Zwischensumme	
☐ Hiervon sind abzuziehen etwaige Jahreserträge (z. B. Miete für Einliegerwohnung, Garage, gewerbliche Räume)	./.
Jährliche Belastung	
Monatliche Belastung also Euro =	
	12
Ihre tatsächliche baubedingte monatliche Belastung beträgt:	Euro
Sie können nun beurteilen, ob diese Belastung für Sie wirtschaftlich noch tragbar ist.	

3. Direkte und indirekte Hilfen des Staates beim Bauen

Dass möglichst viele Haushalte durch den Bau oder Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen Wohneigentum bilden, ist ein wichtiges politisches Ziel. Haushalten mit niedrigerem bis durchschnittlichem Einkommen, die ohne Hilfe nicht zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum in der Lage sind, möchte der Staat helfen.

Einen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf staatliche Fördermittel gibt es – abgesehen vom Wohngeld in Form eines Lastenzuschusses (s. S. 17) – allerdings nicht. Die Mittel für die staatliche Wohnraumförderung werden nach der sozialen Dringlichkeit vergeben, wenn abzusehen ist, dass sie nicht für alle Antragsteller ausreichen werden.

Hier sind einige Hinweise und Anregungen zu den finanziellen Hilfen aus öffentlichen Haushalten beim Neubau eines Hauses:

● Wohnraumförderung

Der Freistaat Bayern fördert im Bayerischen Wohnungsbauprogramm den Neubau, den Ersterwerb und den Folgerwerb von Eigenwohnraum in Form von Einfamilien-

häusern, Zweifamilienhäusern (ggf. einschließlich einer darin befindlichen Mietwohnung) und Eigentumswohnungen. Gefördert wird auch die Gebäudeänderung bzw. die Gebäudeerweiterung. Der Erwerb von vorhandenem Wohnraum aus dem Bestand wird vorrangig gefördert.

Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigen. Das Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen des Antragstellers und aller weiteren Haushaltsangehörigen.

Die Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG beträgt für einen Einpersonenhaushalt 19.000 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt 29.000 Euro. Die Einkommensgrenze erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person im Sinn des Art. 4 BayWoFG um 6.500 Euro. Handelt es sich dabei um ein Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze zusätzlich um 1.000 Euro. Für ein Ehepaar mit einem Kind beträgt die Einkommensgrenze also 36.500 Euro, für ein Ehepaar mit zwei Kindern 44.000 Euro.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird in der Regel das Einkommen zugrunde gelegt, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist.

Vom Jahreseinkommen werden jeweils 10 % abgezogen für die Entrichtung von

- Steuern vom Einkommen
- laufenden Beiträgen zu einer Kranken- und Pflegeversicherung
- laufenden Beiträgen zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung

Außerdem gibt es noch bestimmte Freibeträge, z. B. für Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 oder für junge Ehepaare sowie Abzugsbeträge für Aufwendungen zur Erfüllung von gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen.

Gefördert wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern. Das Darlehen darf beim Neubau und Ersterwerb höchstens 30 v.H., beim Erwerb einer Immobilie aus dem Bestand höchstens 35 v. H. der förderfähigen Kosten betragen. Für jedes im Haushalt lebende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhält der Bauherr neben dem Darlehen einen Zuschuss von 1.500 Euro.

Der Zinssatz für das Darlehen beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 v.H. jährlich. Anschließend kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, wenn dadurch die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird. Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgung 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 v.H. erhoben.

Neben dieser Förderung kann beim Neubau und Erst- und Zweiterwerb auch noch ein zinsgünstiges Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm beantragt werden. Dieses Darlehen wird über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ausgereicht. Es beträgt bis zu 30 % der Gesamtkosten, höchstens aber 100.000 Euro und wird auf die Dauer von 10 Jahren zinsverbilligt.

Bitte beachten Sie, dass mit dem Bau erst begonnen bzw. der Kaufvertrag erst abgeschlossen werden darf, wenn die Förderdarlehen bewilligt worden sind oder wenn die Bewilligungsstelle dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat.

Nehmen Sie also rechtzeitig Kontakt mit Ihrer Bewilligungsstelle (Landratsamt oder kreisfreie Stadt) auf.

Staatsbürgschaften

● Staatsbürgschaften

Darlehen zur Finanzierung des Wohnungsbaus werden grundsätzlich im Grundbuch durch Eintragung von Hypotheken und Grundschulden abgesichert. Im Interesse einer größtmöglichen Absicherung der Gläubiger des Darlehensgebers (z. B. der Sparer einer Bank) wird in den meisten Fällen darüber hinaus verlangt, dass die Darlehen an erster Rangstelle abgesichert und nur innerhalb bestimmter Beleihungsgrenzen gewährt werden. Die Beleihungsgrenze liegt je nach Kreditgeber bei etwa 50 % bis 60 % des Beleihungswertes, der wiederum erfahrungsgemäß unter den tatsächlichen Gesamtkosten eines Bauvorhabens liegt. Nachstellige Darlehen, die die Beleihungsgrenzen übersteigen, sind am Kapitalmarkt praktisch nur dann zu erlangen, wenn hierfür eine zusätzliche Sicherung besteht. Eine solche zusätzliche Sicherung bieten die Staatsbürgschaften.

Die Wohnungsbauförderung durch Staatsbürgschaften ist also vor allem für solche Bauherren bedeutsam, die relativ viele Fremdmittel aufnehmen müssen.

Beispiel:

	Euro
Gesamtkosten des Bauvorhabens:	200.000
Beleihungswert:	180.000
Beleihungsgrenze des Kreditgebers für die 1. Hypothek = 60 % des Beleihungswertes:	108.000
Benötigte Fremdmittel:	150.000

Ihre Aufgabe:

Für die die Beleihungsgrenze übersteigenden 42.000 Euro müssen Sie einen Kreditgeber finden, der mit einer nicht erstrangigen Sicherung einverstanden ist. Für eine dabei etwa erforderliche zusätzliche Sicherung können Sie eine Staatsbürgschaft beantragen.

Wird Ihrem Antrag stattgegeben, sähe Ihre Fremdfinanzierung so aus:

	Euro
1. Hypothek	108.000
2. Hypothek (zusätzlich gesichert durch Bürgschaft)	42.000

Hinsichtlich der Voraussetzungen für die Gewährung von Staatsbürgschaften – auf die übrigens kein Rechtsanspruch besteht – sollten Sie sich am besten bei Ihrem Landratsamt oder Ihrer kreisfreien Stadt oder bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Brienner Straße 22, 80333 München) erkundigen. Hier erhalten Sie auch die benötigten Formblätter mit Beilagen und die Mitteilung, wo Sie Ihren Antrag einreichen müssen.

Wohngeld

- Wohngeld

Auch für Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung, für Erbbauberechtigte oder Wohnungserbbauberechtigte und für Inhaber eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts oder Nießbrauchs kann die Gewährung von Wohngeld in Betracht kommen, wenn der Wohnraum selbst genutzt wird. Das Wohngeld wird in Form eines Lastenzuschusses gewährt, der grundsätzlich für zwölf Monate bewilligt und monatlich im Voraus überwiesen wird. Mit dem Wohngeld wird die monatliche Belastung vermindert.

Ob und in welcher Höhe einem Antragsteller Wohngeld zusteht, richtet sich nach

- der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- der Höhe des anrechenbaren Familieneinkommens (Gesamteinkommens) und
- der Höhe der berücksichtigungsfähigen Belastung.



Die Belastung kann nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen anerkannt werden, die sich u. a. aus der Haushaltsgröße und der örtlichen Mietenstufe ergeben.

Beispiel

Familie: Ehepaar mit 3 Kindern, Schwiegermutter

Einkommen: Ehemann ist Arbeitnehmer, entrichtet Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und zur gesetzlichen Rentenversicherung sowie Steuern vom Einkommen; Schwiegermutter bezieht Rente, leistet die Eigenbeteiligung an der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und zahlt keine Steuern auf den Ertragsanteil der Rente

Wohnraum: Eigenheim, bezugsfertig November 2006

Wohnort: Gemeinde der Mietenstufe III

	des Ehemannes	der Schwiegermutter
Brutto-Monatseinkommen (ohne Kindergeld)	2452,00 Euro	500,00 Euro
./. Werbungskostenpauschale	76,67 Euro	8,50 Euro
	2375,33 Euro	491,50 Euro
./. pauschaler Abzug (30%/10%)	712,60 Euro	49,15 Euro
	1662,73 Euro	442,35 Euro
Monatliches Gesamteinkommen	2105,08 Euro	
Zu bezahlende monatliche Belastung	900,00 Euro	
Zuschussfähige monatliche Belastung (Höchstbetrag)	715,00 Euro	
Lastenzuschuss monatlich	84,00 Euro	

Der Lastenzuschuss von 84,00 Euro ergibt sich aus der Wohngeldformel für 6 zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder (§ 19 Abs. 1 Wohngeldgesetz) bei einem zu berücksichtigenden monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 2100,00 bis 2110,00 Euro und einer zuschussfähigen monatlichen Belastung von mehr als 710,00 bis 720,00 Euro.

Zuständig sind die Wohngeldbehörden der Landkreise und kreisfreien Gemeinden, die Sie beraten können.

Im Internet finden Sie unter www.bmvbs.de weitere Erläuterungen zum Wohngeld mit Beispielen sowie Wohngeldbetragstabellen für Haushaltsgrößen bis zu acht Personen und die Mietenstufenliste der Gemeinden und Kreise.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten sollten Sie sich an Ihre örtlich zuständige Wohngeldbehörde wenden.

Bausparförderung

● Bausparförderung

Für Beiträge an Bausparkassen wird eine Arbeitnehmersparzulage nach dem Fünften Vermögensbildungsgesetz gewährt. Danach erhalten Bausparer 9% Prämie auf höchstens 470 Euro Sparleistung je Arbeitnehmer, also bis zu 42,30 Euro je Jahr. Wer mehr als 17.900 Euro als Alleinstehender oder bei Zusammenveranlagung mit seinem Ehepartner (§ 26b des Einkommensteuergesetzes) mehr als 35.800 Euro zu versteuerndes Jahreseinkommen hat, erhält keine Sparzulage.

Auf Bausparleistungen können Sie auch eine Wohnungsbauprämie nach dem Wohnungsbauprämienengesetz erhalten (allerdings nicht, soweit für diese Leistungen ein Anspruch auf Arbeitnehmersparzulage besteht). Die Wohnungsbauprämie beträgt 8,8 % auf die Sparleistung. Die prämiengünstigen Beträge sind auf 512 Euro bei Alleinstehenden und 1.024 Euro bei Verheirateten begrenzt. Alleinstehende erhalten also bis zu 45,06 Euro, Verheiratete bis zu 90,11 Euro je Jahr. Auch hier gelten Einkommensgrenzen: Ab einem zu versteuernden Jahreseinkommen über 25.600 Euro bei Alleinstehenden und 51.200 Euro bei Verheirateten entfällt die Wohnungsbauprämie.

Wer gibt Auskunft?

Auskünfte über die Gewährung staatlicher Wohnraumförderungsmittel für Eigenwohnraum sowie die Förderprogramme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erteilen alle Landratsämter und kreisfreie Städte. Hier können Sie auch erfahren, welche Antragsformulare Sie brauchen, wo die Formulare erhältlich sind, bei welcher Stelle der Antrag einzureichen und wann voraussichtlich mit einer Entscheidung zu rechnen ist.

Materialien zum Wohnungsbau (z. B. Bekanntmachungen, Merkblätter, Antragsformulare usw.) finden Sie auch im Internet unter den Adressen www.wohnen.bayern.de und www.labo-bayern.de.

Haben Sie Fragen zur Bausparförderung, so sollten Sie sich an eine Bausparkasse Ihrer Wahl wenden. Steuerliche Fragen sollten Sie schließlich mit Ihrem Steuerberater oder aber mit Ihrem zuständigen Finanzamt besprechen. Bei der Finanzierung sollten Sie sich eingehend durch die in Betracht kommenden Darlehensgeber (Bausparkassen, Sparkassen, Banken, Lebensversicherungen usw.) beraten lassen, sich konkrete Vorschläge unterbreiten lassen und vor allem verschiedene Angebote kritisch miteinander vergleichen.

2.

Das Grundstück – ist es bebaubar und was darf ich darauf bauen?

Wenn Sie hinsichtlich Ihrer Finanzierung im Wesentlichen Klarheit haben, kommt auf Sie die vielleicht wichtigste Entscheidung zu: die Suche nach einem geeigneten Grundstück.

Wohl dem, der bereits ein Grundstück hat. Aber Vorsicht: Manchmal ist noch ungeklärt, ob dieses Grundstück überhaupt bebaubar ist und ob es darüber hinaus nach Ihren konkreten Vorstellungen bebaut werden kann. Leider bleiben hier in der Praxis manchem Bauherrn unliebsame Überraschungen nicht erspart. Groß ist z. B. die Enttäuschung, wenn ein Grundstück zwar bei der Grundsteuer als Bauland oder Bauerwartungsland eingestuft wird, sich dann aber im Baugenehmigungsverfahren herausstellt, dass es gar nicht bebaubar ist. Der vorsichtige Bauherr sollte daher berücksichtigen, dass steuerrechtliche und baurechtliche Beurteilung manchmal auseinander klaffen können: Maßgeblich für die Bebauung ist allein die baurechtliche Beurteilung.

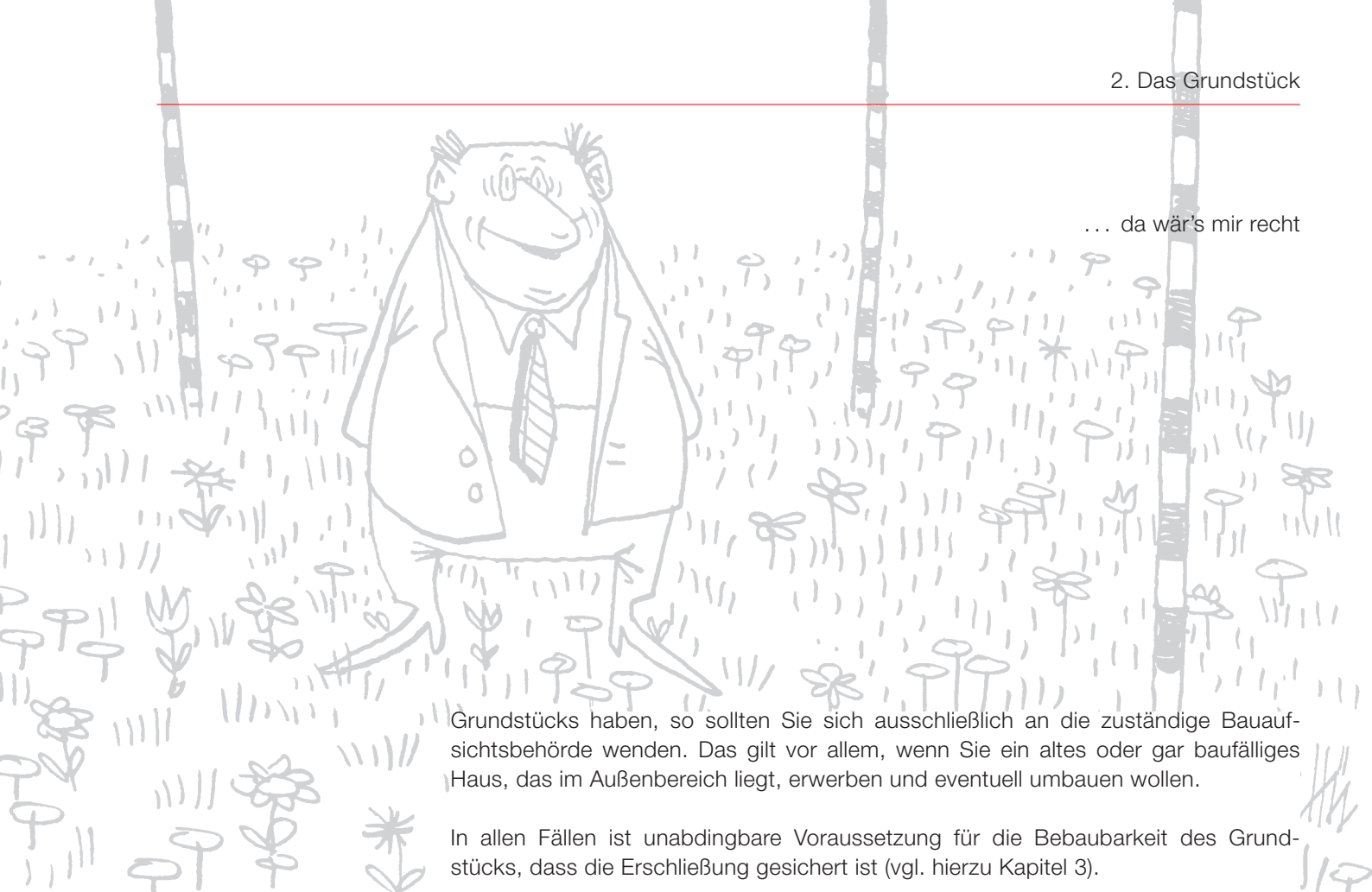
Ebenso kommt es häufig vor, dass ein Bauherr sich zu spät darüber unterrichtet, ob sich ein Grundstück für seine konkreten Bauabsichten eignet. Wenn beispielsweise ein Grundstück nur erdgeschossig bebaubar ist oder aber z. B. eine mehrgeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben ist, so können diese baurechtlichen Zwänge die Planungsvorstellungen des Bauherrn völlig über den Haufen werfen und gegebenenfalls auch noch seinen sorgfältig ausgearbeiteten Finanzierungsplan durcheinander bringen.

Die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstücks ist also für Grundstückseigentümer und Grundstücksinteressenten gleichermaßen wichtig. Beantwortet wird diese Frage im Wesentlichen durch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 bis 35 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist ein spezielles planungsrechtliches Instrumentarium zur Regelung der bodenrechtlichen Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens, das auch dessen Erschließung mit umfasst. Dieses Planungsinstrument ist mit vertraglichen Durchführungs- und Finanzierungsverpflichtungen verbunden. Da es sich um einen Sonderfall handelt, wird im Folgenden auf eine weitere Darstellung verzichtet.

In der Praxis sind folgende Fälle für die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB.
- Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, § 34 BauGB.
- Das Grundstück liegt im Außenbereich, § 35 BauGB. Das ist automatisch immer dann der Fall, wenn die beiden ersten Varianten nicht vorliegen.

Ganz generell lässt sich sagen, dass nur in den beiden ersten Fällen bebaubare Grundstücke vorliegen. Wenn Sie irgendwelche Fragen zur Bebaubarkeit eines



... da wär's mir recht

Grundstücks haben, so sollten Sie sich ausschließlich an die zuständige Bauaufsichtsbehörde wenden. Das gilt vor allem, wenn Sie ein altes oder gar baufälliges Haus, das im Außenbereich liegt, erwerben und eventuell umbauen wollen.

In allen Fällen ist unabdingbare Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Grundstücks, dass die Erschließung gesichert ist (vgl. hierzu Kapitel 3).

Zum Verständnis:

Nach dem Baugesetzbuch sind die Gemeinden berechtigt und verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen: Zum einen den Flächennutzungsplan, der in der Regel das gesamte Gemeindegebiet umfasst, für den Eigentümer aber noch keine verbindlichen Festsetzungen trifft. Zum anderen den Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, sich auf Gemeindeteile beschränkt, hier aber für Eigentümer und Baubehörden gleichermaßen unmittelbar rechtsverbindliche Festsetzungen trifft.

Das heißt:

Wenn Ihr Grundstück im Flächennutzungsplan Ihrer Gemeinde als Bauland dargestellt ist, so bedeutet das noch nicht, dass Sie ein baureifes Grundstück haben. Die Gemeinde kann es sich immer noch anders überlegen und bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes Ihr Grundstück nunmehr als Grünfläche vorsehen. Ein gegen Veränderungen geschütztes Baurecht räumt der Flächennutzungsplan also nicht ein.

Anders der Bebauungsplan. Er begründet für jedermann rechtsverbindliche Festsetzungen. Wenn Ihr Grundstück im Bebauungsplan als Bauland festgesetzt ist, so kann Ihnen dieses Baurecht jedenfalls in den folgenden sieben Jahren nur noch gegen Entschädigung entzogen werden.

Wenn der Bebauungsplan darüber hinaus bestimmte in § 30 Abs. 1 BauGB genannte Mindestfestsetzungen enthält – und zwar Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Anzahl der Vollgeschosse, Grund- oder Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Baugrenzen) und die örtlichen Verkehrsflächen –, so richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens ausschließlich nach diesem so genannten qualifizierten Bebauungsplan: Das Projekt ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder wenn Abweichungen davon im Wege einer Ausnahme oder Befreiung (§ 31 BauGB) zugelassen werden können.

1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB

Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht

2. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB

Ein qualifizierter Bebauungsplan hat für den Bauherrn zwei wesentliche Vorteile:

- Das Baurecht ergibt sich unmittelbar und zweifelsfrei aus dem Bebauungsplan. Auch weitere Einzelheiten (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen) können unmittelbar daraus entnommen werden.
- Die wichtigste Voraussetzung für die Freistellung von der Genehmigungspflicht nach Art. 58 BayBO liegt vor.

Bei der Frage, ob ein Grundstück bebaubar ist, sollte also zuallererst geprüft werden, ob ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Alle Bebauungspläne einer Gemeinde sind für jedermann bei der Gemeinde einsehbar.

Wenn ein (qualifizierter) Bebauungsplan nicht vorliegt, hängt die Bebaubarkeit entscheidend davon ab, ob das Grundstück noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) oder aber bereits zum so genannten Außenbereich (§ 35 BauGB) gehört. Liegt das Grundstück nämlich bereits im Außenbereich, so ist es im Regelfall nicht bebaubar.

Leider lässt sich hier die Abgrenzung in der Regel nicht ähnlich parzellenscharf durchführen wie bei einem Bebauungsplan; im Bebauungsplan müssen nämlich die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs genau festgesetzt sein. Es muss daher – soweit nicht für die Abgrenzung zum Außenbereich eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB besteht – für jedes einzelne Grundstück eine Beurteilung vorgenommen werden. Die abschließende und rechtsverbindliche Entscheidung darüber trifft – unbeschadet einer gerichtlichen Überprüfung – die Baugenehmigungsbehörde.

Entscheidend für die Abgrenzung ist, ob das Grundstück noch innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ liegt. Das setzt voraus, dass eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung von einem gewissen Gewicht besteht. Trotz einzelner vorhandener Baulücken muss die aufeinander folgende Bebauung noch den Eindruck der Geschlossenheit vermitteln.

Problematisch sind vor allem drei Fälle:

- größere innerörtliche Freiflächen,
- Grundstücke im Ortsrandbereich,
- kleinere Ansiedlungen, wie z. B. Weiler.

Hierzu gilt: Größere Freiflächen auch innerhalb bebauter Gebiete können den Bebauungszusammenhang unterbrechen und bereits zum Außenbereich zu rechnen sein. Dies gilt nicht für einzelne Baulücken im Baugebiet.

Aufpassen: Am Ortsrand beginnt der grundsätzlich nicht bebaubare Außenbereich

Erhöhte Vorsicht ist bei Grundstücken am Ortsrand geboten. Bereits die an das letzte bebaute Grundstück unmittelbar angrenzende Parzelle muss in der Regel dem Außenbereich zugerechnet werden. Gleiches gilt für Freiflächen zwischen dem geschlossenen Ortsrand und einzelnen, dem Ortsrand vorgelagerten bebauten Grundstücken. Hier wird wegen der Außenbereichslage eine Bebauung im Regelfall nicht möglich sein. Anders ist es nur dann, wenn die Gemeinde durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geeignete Flächen dem Innenbereich zugeordnet hat. Vergewissern Sie sich vor dem Kauf eines Ortsrandgrundstücks aber unbedingt bei der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde, ob das von Ihnen ins Auge gefasste Grundstück vom Geltungsbereich einer derartigen Satzung erfasst ist. Anderenfalls ist es nämlich nicht bebaubar.

Entsprechendes gilt für Grundstücke im Bereich von Weilern, Splitter- oder Streusiedlungen. Hier stehen jeweils nur einige wenige Häuser, die keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellen. Eine Fortsetzung der Bebauung ist bei solchen

Splitter- und Streusiedlungen regelmäßig nicht möglich. Etwas anderes kann gelten, wenn die Gemeinde dort eine gültige Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) erlassen hat.

Liegt ein Grundstück aber noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile, so ist es grundsätzlich bebaubar. Was auf diesem Grundstück konkret gebaut werden kann, richtet sich in erster Linie nach etwaigen „einfachen Bebauungsplänen“ (§ 30 Abs. 3 BauGB), d. h. Bebauungsplänen, die einzelne der in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen nicht enthalten (siehe Kapitel 2.1). Soweit ein einfacher Bebauungsplan für das Gebiet nicht existiert oder soweit der einfache Bebauungsplan zu einzelnen wichtigen Punkten (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) keine Festsetzungen enthält, muss sich Ihr Bauvorhaben an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Dazu ist erforderlich, dass 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. Das neu hinzukommende Gebäude muss sich also dem bereits vorhandenen Bestand anpassen. In einem durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Gebiet werden also auch künftig nur noch Häuser vergleichbarer Größe zulässig sein.

3. Das Grundstück liegt im Außenbereich, § 35 BauGB

Im Außenbereich, also wenn das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, wird eine Bebauung nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht kommen können. Sollten Sie das Grundstück erst erwerben wollen, so ist größte Vorsicht geboten. Hier ist dringend zu empfehlen, die Frage der Bebaubarkeit des Grundstücks noch vor Abschluss des Kaufvertrages durch einen Vorbescheid nach Art. 71 BayBO rechtsverbindlich zu klären.

Das Gesetz setzt für eine Bebauung im Außenbereich sehr strenge Maßstäbe. Dies ist notwendig, um die Zersiedelung vor allem landschaftlich reizvoller Gebiete zu verhindern. Grund und Boden sind nicht vermehrbar und eine einmal begonnene Zersiedelung freier Landschaftsräume lässt sich nicht mehr aufhalten.

4. Baugenehmigung im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan, § 33 BauGB

Soweit Ihr Grundstück nicht schon aufgrund der §§ 30, 34, 35 BauGB bebaubar sein sollte, kann sich eine Bebaubarkeit im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan ergeben (§ 33 BauGB). Hier müssen zwei wesentliche Voraussetzungen erfüllt sein:

Erstens muss das Bebauungsplanverfahren bereits so weit fortgeschritten sein, dass erkennbar ist, dass der Bebauungsplan in dieser Form tatsächlich rechtsverbindlich wird (so genannte Planreife).

Zweitens setzt die Baugenehmigung im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan selbstverständlich voraus, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans entspricht, der Bauherr diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Sofern der künftige Bebauungsplan nicht den Mindestanforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB entspricht, d. h. nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, bleiben die weiteren Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 oder § 35 BauGB unberührt (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Zeitpunkt der Bebauung eines Grundstücks noch weiter vorverlagert werden (§ 33 Abs. 2 und 3 BauGB).

Achtung: Bei Anwendung des § 33 BauGB ist eine Genehmigungsfreistellung für Ihr Bauvorhaben nach Art. 58 BayBO nicht möglich.

Beispiel
für die bauplanungs-
rechtliche
Einordnung
der Grundstücke
in einer Gemeinde

Grundsätzlich
bebaubar



Baugebiet
Bebauungsplan
§ 30 BauGB

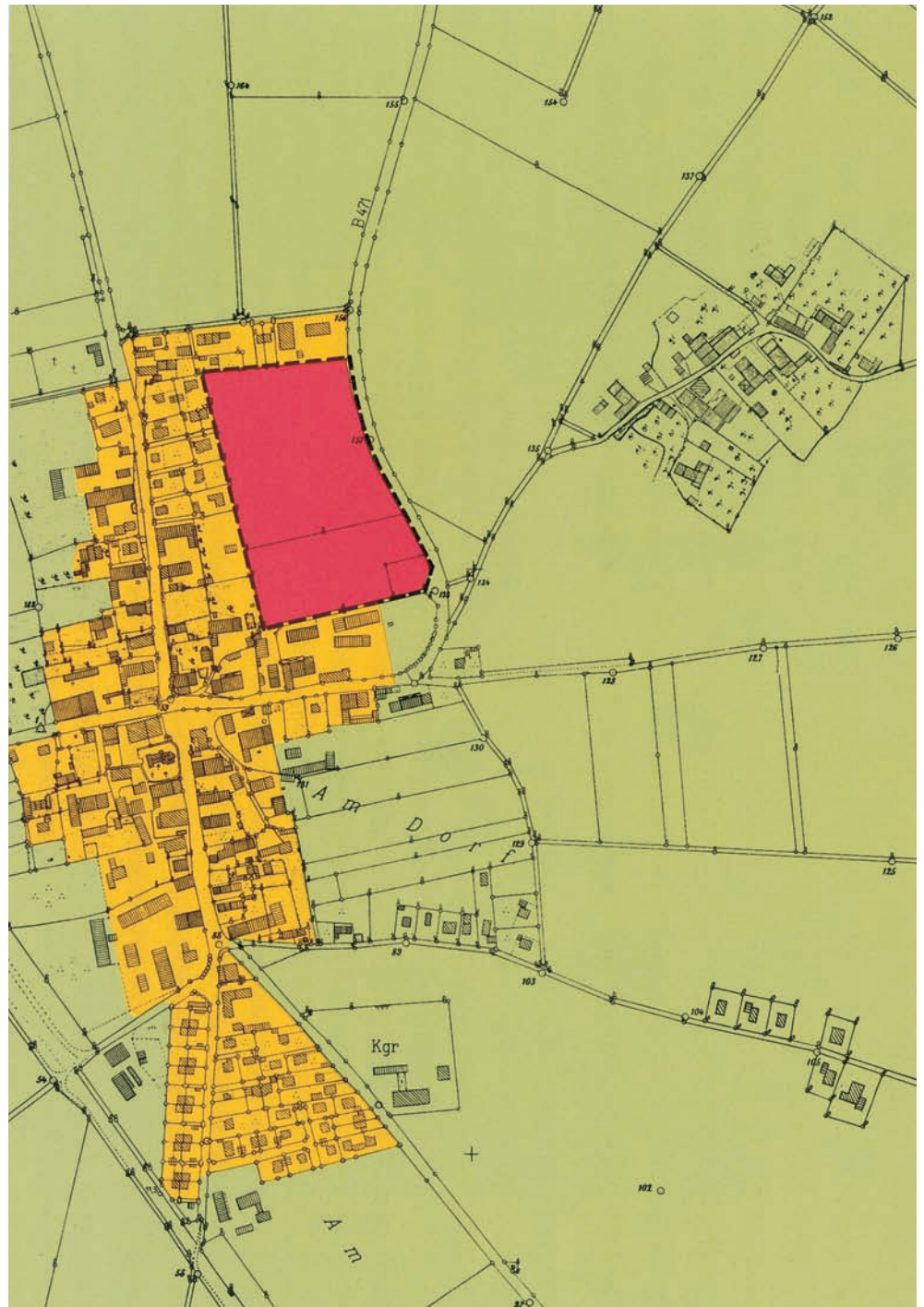


Baugebiet
nichtbeplanter
Innenbereich
§ 34 BauGB

grundsätzlich
nicht bebaubar



Außenbereich
§ 35 BauGB



Aus dem Plan i. V. m. Planzeichenerklärung und den schriftlichen Festsetzungen kann entnommen werden, welche bauliche Nutzung auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich zulässig ist.

Beispiel eines Bebauungsplans



a) Festsetzungen

- 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- ↔ Firstrichtung
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg mit Begrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- zu erhaltende Bäume
- Geltungsbereich

b) Hinweise

- Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Stellung der Gebäude
- vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
2. Garagen, Stellplätze
(1) Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
(2) An der Grundstücksgrenze aneinander stoßende Garagen sind in Höhe und Dachform einheitlich auszuführen.
3. Dächer
(1) Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen, Dachneigung 37° - 45°.
(2) Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind entweder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen oder als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 32° auszubilden.
(3) Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

Hinweis:
Die genannten Festsetzungen sind lediglich Beispiele und keinesfalls allgemein verbindlich.

3.

Die Erschließung muss gesichert sein!

Bauen setzt
immer gesicherte
Erschließung voraus

Ein Gebäude, das für Feuerwehr und Müllabfuhr nicht erreichbar ist, das über keine ausreichende und einwandfreie Versorgung mit Trink- und Brauchwasser verfügt oder keine Einrichtungen für die schadlose Beseitigung der Abwässer hat, ist in unserer heutigen Zeit schlechthin undenkbar. Die Erschließung muss also gesichert sein, wenn ein Neubau errichtet werden soll. Die gesicherte Erschließung ist unabdingbare Voraussetzung für die Bebaubarkeit jedes Grundstücks, gleichgültig, ob es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im Innenbereich oder im Außenbereich liegt.

Was gehört zu einer gesicherten Erschließung?

- Anschluss an das öffentliche Straßennetz,
- gesicherte Wasserversorgung,
- ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

Um unsere Gewässer vor Verunreinigungen zu schützen, ist in aller Regel der Anschluss an eine ausreichend leistungsfähige zentrale Abwasseranlage notwendig. Vornehmlich im ländlichen Raum können im Einzelfall statt des Anschlusses an eine zentrale Abwasseranlage auch Kleinkläranlagen zugelassen werden, wenn die Abwasserbeseitigung über solche Anlagen ohne schädliche Verunreinigung der Gewässer möglich ist. Abflusslose Gruben sind nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig.

- Anschluss an das Energieversorgungsnetz (Elektrizität, Wärme, Gas).

Die Erschließungsanlagen müssen spätestens benutzbar sein, wenn das Bauvorhaben fertig gestellt ist.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen bereitzustellen ist eine Aufgabe der Gemeinden. In Zweifelsfragen sollten Sie sich daher an Ihre Gemeinde wenden.

Um Missverständnissen vorzubeugen:

Die Erschließung ist zwar Aufgabe der Gemeinden, jedoch hat der einzelne Bürger grundsätzlich keinen einklagbaren Rechtsanspruch, dass die Erschließungsanlagen bereitgestellt werden. Auch ist die Gemeinde nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet, die Kosten für die Erschließungsanlagen weitgehend auf die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke umzulegen.

Ein heißes Eisen –
die Folgekosten-
verträge

Manche Gemeinden wünschen oder fordern von Bauherren den Abschluss von Folgekostenverträgen, in denen sich der Bauherr zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrages verpflichtet. Diese Beträge können im Einzelfall beachtlich hoch sein. Die Gemeinden rechtfertigen diese Forderung mit den Nachfolgelasten, die durch jeden Neubürger auf sie zukommen und für deren Finanzierung sie keine ausreichenden Mittel zur Verfügung haben (z.B. Kindergarten, Schule, Feuerwehr, Friedhof etc.).

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB enthält eine ausdrückliche Rechtsgrundlage für solche Folgekostenverträge. So verständlich das Anliegen der Gemeinden ist, so können Folgekostenverträge doch nur unter engen Voraussetzungen rechtswirksam abgeschlossen werden. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB fordert, dass die Kosten oder sonstige Aufwendungen Voraussetzung oder Folge des vom Bauwilligen geplanten Bauvorhabens sein müssen. Allenfalls bei der Ausweisung von großen Neubaugebieten wird eine Gemeinde grundsätzlich von den betreffenden Grundstückseigentümern eine Beteiligung an den Nachfolgelasten verlangen können. Durch die Leistungen werden praktisch die finanziellen Bedenken der Gemeinde gegen die neue Baugebietsausweisung ausgeräumt. Die Höhe der Forderungen ist danach zu bemessen, welche Kosten durch die Verwirklichung eines Bauvorhabens für die Gemeinde entstehen werden, wobei auch erst in Zukunft entstehende Kosten abwälzbar sind. Auszugehen ist von einer Kostenprognose, bei der auf allgemeine Erfahrungssätze zurückgegriffen werden kann.

Hinweis:

Auch wenn die Gemeinde von Ihnen Folgekosten verlangt hat, bleiben Sie zur Bezahlung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet. Die beiden Bereiche dürfen nicht miteinander verwechselt werden. Etwas anderes gilt nur, wenn der Folgekostenvertrag auch eine erschließungsvertragliche Komponente enthält, d. h. eine Vereinbarung darüber getroffen ist, dass die Erschließungskosten mit einem entsprechend bestimmten Betrag mit abgegolten sind.

Außerhalb des durch § 11 BauGB vorgegebenen Rahmens sind Folgekostenverträge unzulässig. Das gilt vor allem in den Fällen, in denen ein Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB bereits vorhanden ist. Hier besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, der nicht von weiteren Leistungen abhängig gemacht werden darf.

4.

Das Vermessungsamt sorgt für exakten Grenzverlauf und erspart Ärger

1. Lageplan und Verzeichnis der Eigentümer

Für Ihren Bauantrag benötigen Sie einen aktuellen beglaubigten Auszug aus dem Katasterwerk (Flurkartenausschnitt), grundsätzlich im Maßstab 1:1000, den Sie beim zuständigen staatlichen Vermessungsamt erhalten. Beim Vermessungsamt erhalten Sie auch ein Verzeichnis der Eigentümer der benachbarten Grundstücke mit Namen und Anschriften Ihrer Nachbarn.

2. Grenzvermessung

Unklarer Grenzverlauf

Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden können Sie sich u. U. kostspielige zeitliche Verzögerungen und manchen Ärger, von der Baueinstellung bis hin zu nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen, ersparen, wenn Ihnen rechtzeitig der exakte Verlauf der Grundstücksgrenzen bekannt ist. Ist der Grenzverlauf unklar, etwa weil die Grundstücksgrenze noch nicht abgemarkt ist oder einzelne Grenzzeichen beschädigt, zerstört oder nicht auffindbar sind, sollten Sie sich beim örtlich zuständigen staatlichen Vermessungsamt beraten lassen und möglichst frühzeitig einen Antrag auf Feststellung der Grundstücksgrenzen stellen.

Das Vermessungsamt teilt Ihnen gegen Gebühr auch Maßzahlen zum Aufsuchen vorhandener Grenzzeichen mit. Bei Zweifeln daran, ob sich die Grenzzeichen noch am richtigen Ort befinden, empfiehlt sich in jedem Fall eine Grenzüberprüfung durch das Vermessungsamt, insbesondere in Fällen grenznaher Bauvorhaben.

Kauf, Tausch (Teilungsvermessung)

Eigentumsänderungen an Grundstücken, die mit Grenzänderungen verbunden sind, können erst nach einer amtlichen Vermessung und nach Erstellung des Fortführungsnachweises (Veränderungsnachweises) durch das zuständige Vermessungsamt in das Grundbuch eingetragen werden. Wird ein Grundstück geteilt, für das ein Bebauungsplan gilt, dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Bei Rechtsgeschäften an Grundstücken (z. B. Kauf oder Tausch) stellen im Allgemeinen der beurkundende Notar im Rahmen der Vorbeurkundung oder der Käufer selbst einen Vermessungsantrag.

Dringender Auftrag

In besonders eiligen Fällen kann der Antrag als dringend gestellt werden. In diesem Fall wird durch das Vermessungsamt eine Erledigung – außer der Reihe – innerhalb von spätestens einem Monat zugesichert. Nähere Auskünfte dazu erteilt Ihnen das Vermessungsamt.

Abmarkung

Bei einer Grenzänderung (Teilung, Tausch) werden die neuen Grenzen nach den Angaben des Grundstückseigentümers unter Beachtung der Angaben im Notariatsvertrag festgelegt und mit Grenzzeichen (Grenzsteine, Meißelzeichen, Eisenbolzen usw.) abgemarkt.

Fortführungsnachweis (Veränderungsnachweis)

Die Grenzänderungen werden im Fortführungsnachweis (Veränderungsnachweis) (FN) dokumentiert. Eine Zweitfertigung des FN ist Grundlage für die abschließende Beurkundung beim Notar.

Kosten

3. Gebäude- einmessung

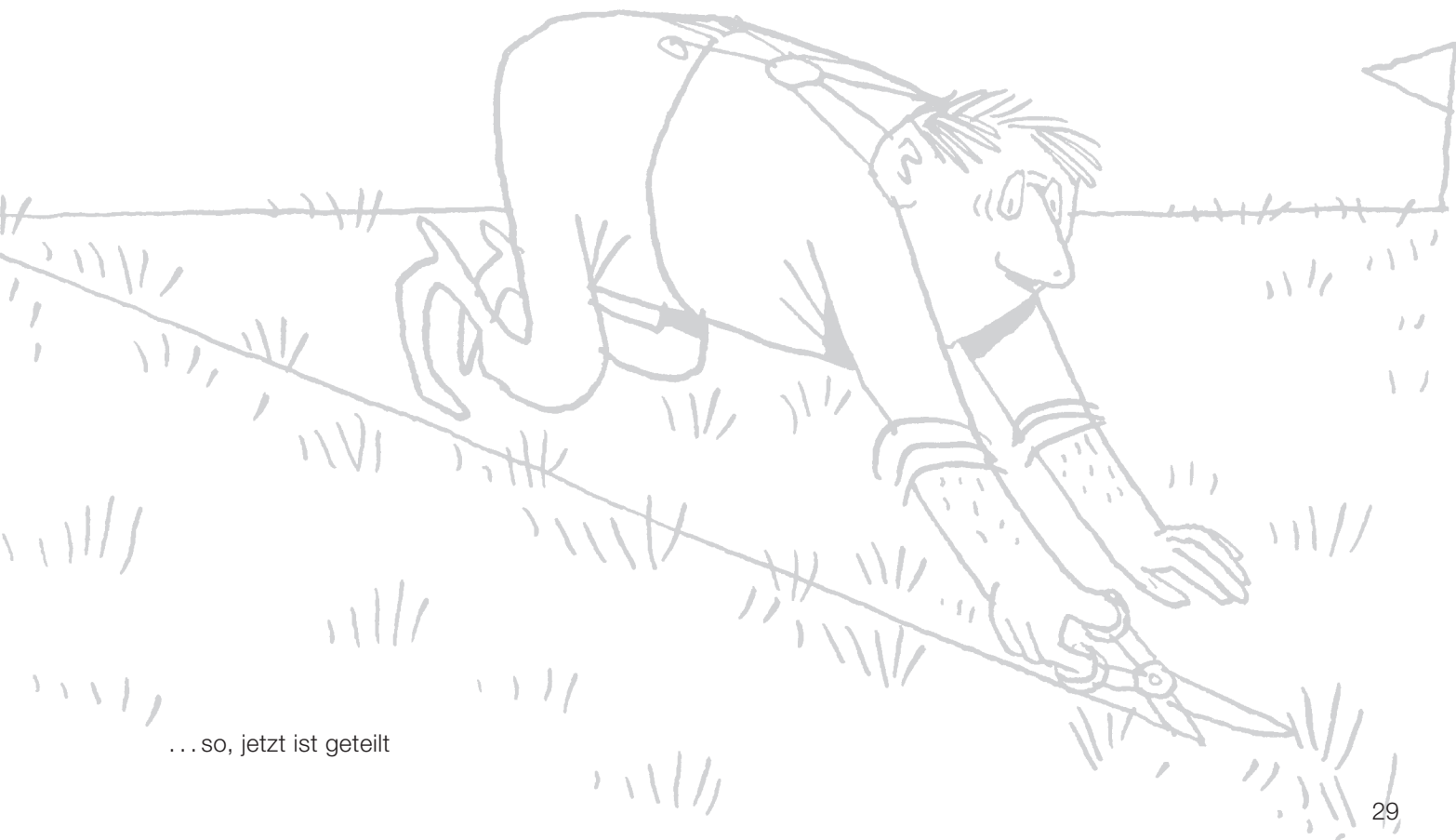
Die Kosten der Vermessung berechnen sich nach der Verordnung über die Benutzungsgebühren der staatlichen Vermessungsämter (GebOVerm).

Das Liegenschaftskataster als amtliches Verzeichnis der Grundstücke ist nur dann vollständig und für jedermann nutzbar, wenn es laufend aktualisiert wird. Das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG) gibt daher den staatlichen Vermessungsämtern den Auftrag, alle Neubauten und Veränderungen am Grundriss bestehender Gebäude nach der Fertigstellung zeitnah von Amts wegen einzumessen und in das Liegenschaftskataster zu übernehmen. Die Kosten hierfür bemessen sich nach den Baukosten. Die Gebühren und Auslagen für die Vermessung und katastertechnische Behandlung der Gebäudeveränderungen hat nach dem VermKatG der Gebäudeeigentümer zu tragen. Nach der zum 01.04.2006 in Kraft getretenen GebOVerm beträgt die Gebühr z. B. für ein Gebäude mit einer Baukostensumme zwischen 125.000 Euro und 300.000 Euro 650 Euro zzgl. Umsatzsteuer.

Die komplette GebOVerm finden Sie im Internet unter der Homepage der Bayerischen Vermessungsverwaltung www.vermessung.bayern.de unter der Rubrik Grundstücke und Bauen - Gebühren.

Auf der Homepage können Sie sich auch über sämtliche Leistungen der Vermessungsverwaltung informieren.

Ihr zuständiges Vermessungsamt finden Sie über die Eingabe der Postleitzahl auf der Homepage der Vermessungsverwaltung.



...so, jetzt ist geteilt

5.

Insbesondere: Der Kauf eines Baugrundstücks – was ist zu beachten?

Die beiden wichtigsten Richtpunkte bei der Suche nach einem Baugrundstück haben wir Ihnen bereits genannt:

- Preisvorstellungen und Preislimit ergeben sich aus Ihrem Finanzierungsrahmen.
- Das Grundstück muss bebaubar und für Ihre konkreten Bauabsichten geeignet sein.

1. Der richtige Standort

Kaum weniger bedeutsam ist die Standortfrage. Bitte bedenken Sie, dass die Entscheidung für einen bestimmten Standort nicht korrigierbar ist. Hier sollte man bei der Kalkulation der einzelnen Posten besonders flexibel sein: Entscheiden Sie sich eher für einen günstiger gelegenen, aber teureren Standort, und machen Sie dafür lieber entsprechende Abstriche bei der Bauausführung (Innenausstattung). Der Hobbyraum lässt sich immer noch ausbauen, das Bad großzügig einrichten, wenn sich die Kassenlage später bessert.

Kriterien für die Standortsuche

Was bei der Standortsuche vor allem zu beachten ist:

- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (erspart manchen Zweitwagen).
- Gute Infrastruktur, insbesondere sollten ärztliche Versorgung, kirchliche und soziale Einrichtungen, Geschäfte, Banken und öffentliche Verwaltungsgebäude in angemessener Entfernung erreichbar sein. Für Familien mit Kindern sollten Kindergärten, Kinderspielflächen und Schulen in der Nähe sein.
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten können die Wohnqualität wesentlich erhöhen. Entsprechendes gilt, wenn Naherholungsgebiete gut erreichbar sind.
- Äußere Gestaltung und Gesamtcharakter des Wohngebiets sind von Bedeutung.
- Nicht zuletzt sollten Sie wissen, ob in der Nähe Immissionen verursachende Einrichtungen (Gewerbebetriebe, überregionale Straßen, Flugplätze) geplant sind. Bedenken Sie, dass in einem Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe ansässig und auch künftig zulässig sind.

Wie können Sie sich über diese Standortkriterien am besten informieren?

Soweit entsprechende Einrichtungen nicht bereits bestehen, empfiehlt es sich vor allem, Einblick in den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu nehmen. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte künftige Entwicklung der Gemeinde dar, gibt vor allem Aufschluss über die wichtigsten Planungen. Der Flächennutzungsplan kann jederzeit bei der Gemeinde eingesehen werden. Im Übrigen wird Ihnen auch Ihre Gemeinde soweit möglich Auskunft erteilen.

Bedenken Sie, dass Sie wahrscheinlich nur einmal in Ihrem Leben bauen. Machen Sie von Ihren Informationsmöglichkeiten Gebrauch! Die Praxis beweist leider zu häufig, dass Enttäuschungen bei besserer Information hätten vermieden werden können. Denken Sie auch daran: Je besser die Wohnlage und die Infrastruktur Ihres Baugrundstücks sind, desto höher sind auch sein Wert und seine Verkäuflichkeit.

Wenn Sie einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, sind Sie noch keineswegs Eigentümer des Grundstücks. Eigentümer werden Sie erst durch Eintragung in das Grundbuch. Zwischen Vertragsabschluss und Grundbucheintragung vergehen regelmäßig mehrere Wochen, oft sogar Monate. Für diesen Zeitraum können Sie Ihren Anspruch auf Übertragung des Eigentums durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch sichern lassen.

2. Vorkaufsrechte

Scheitern kann Ihr Grundstückserwerb trotzdem möglicherweise daran, dass die Gemeinde ein ihr zustehendes gesetzliches Vorkaufsrecht ausübt. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden und anderen Gebietskörperschaften mehrere Vorkaufsrechte eingeräumt (§§ 24, 25 BauGB, Art. 34 Bayerisches Naturschutzgesetz), mit denen sie vorrangig ein Grundstück erwerben können. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist an verschiedene, im Gesetz jeweils genannte Voraussetzungen geknüpft und kann nur innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung über den Kaufvertrag geltend gemacht werden. Diese Mitteilung an die Gemeinde, aufgrund deren sie sich zu erklären hat, ob sie ein Vorkaufsrecht ausüben will, wird regelmäßig vom Notar veranlasst.

3. Ein Tipp für den vorsichtigen Käufer – der Vorbescheid

Wenn Sie ein Grundstück kaufen möchten, über dessen Bebaubarkeit Sie sich nicht sicher sind, weil es beispielsweise nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, so bietet sich für eine verbindliche Klärung dieser Frage die Bauvoranfrage an. Den Antrag auf einen solchen Vorbescheid können auch Sie als (möglicher) Käufer stellen; dass Sie bereits Grundstückseigentümer sind, ist nicht erforderlich. Näheres zum Vorbescheid finden Sie in Kapitel 12.5.

4. Ein Tipp für den eiligen Bauherrn

Wie Sie bereits den Ausführungen im 2. Kapitel entnehmen konnten, hängt die Bebaubarkeit eines Grundstücks maßgeblich von dessen Lage ab. Die Wahl des Grundstücks entscheidet aber auch über das Verfahren und die Dauer, bis wann Sie bauen können. **Der schnellste Weg zum eigenen Haus ist, ein Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zu erwerben, dessen Erschließung gesichert ist, und sich genau an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten. Dann können Sie im Rahmen der Genehmigungsfreistellung genehmigungsfrei bauen, wenn nicht die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt (siehe hierzu Kapitel 11).**

6.

Die ersten Hürden sind genommen – die Bauplanung kann eingeleitet werden

Wenn die Finanzierung „steht“ und ein Baugrundstück gefunden ist, beginnt ein weiterer Schritt auf Ihrem Weg zum neuen Haus: die Bauplanung.

1. Baupläne – wozu?

Jedes Gebäude, jedes Haus ist eine „Einzelfertigung“. Im Gegensatz zur Serienproduktion, z. B. von Autos, steht jedes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück, in seiner eigenen Umgebung. Jeder Bauherr hat zudem eigene Vorstellungen von Größe, äußerer Gestaltung, Raumverteilung usw. So gleicht fast kein Haus dem anderen. Selbst die meisten Hersteller von Fertighäusern bieten Änderungsmöglichkeiten an.

Damit so ein Haus auch nach den Wünschen des Bauherrn geplant werden kann, muss vorher – wie für alle anderen Produkte auch – ein gehöriges Maß an „Entwicklungsarbeit“ geleistet werden. Ergebnis dieser Arbeit sind dann die Baupläne.

Baupläne sind immer nötig – egal in welchem Verfahren

Diese dienen dazu, das fertige Gebäude „vorwegzunehmen“ und Außenstehenden zu zeigen, wie es aussehen soll. Dies gilt auch für die Mitarbeiter der Gemeinde. Erst mit Hilfe übersichtlich dargestellter und genauer Baupläne kann die Gemeinde, bei der sie eingereicht werden, schnell und sicher erkennen, ob für das Bauvorhaben die Freistellung vom Genehmigungsverfahren oder das (vereinfachte) Baugenehmigungsverfahren in Frage kommt. Das heißt vor allem, dass die genauen Maße, auch in Bezug auf die Geländeoberfläche, eingetragen sein müssen.

Baupläne als Handlungsanweisung für die Ausführung

Die Baupläne dienen auch und vor allem den ausführenden Baufirmen bzw. -handwerkern als gezeichnete Handlungsanweisung und werden dafür in verschiedenen Maßstäben, d. h. Genauigkeitsstufen, erstellt.

Wichtig ist: Die Bauplanung muss im Wesentlichen vor Baubeginn abgeschlossen sein, damit Sie bei späteren Änderungen keine unliebsamen Überraschungen erleben. Das ist ähnlich wie bei der Urlaubsplanung: Wer bereits im Flugzeug sitzt, kann sein Ziel nicht mehr ändern, und kurz entschlossene Anschlussflüge können teuer werden!

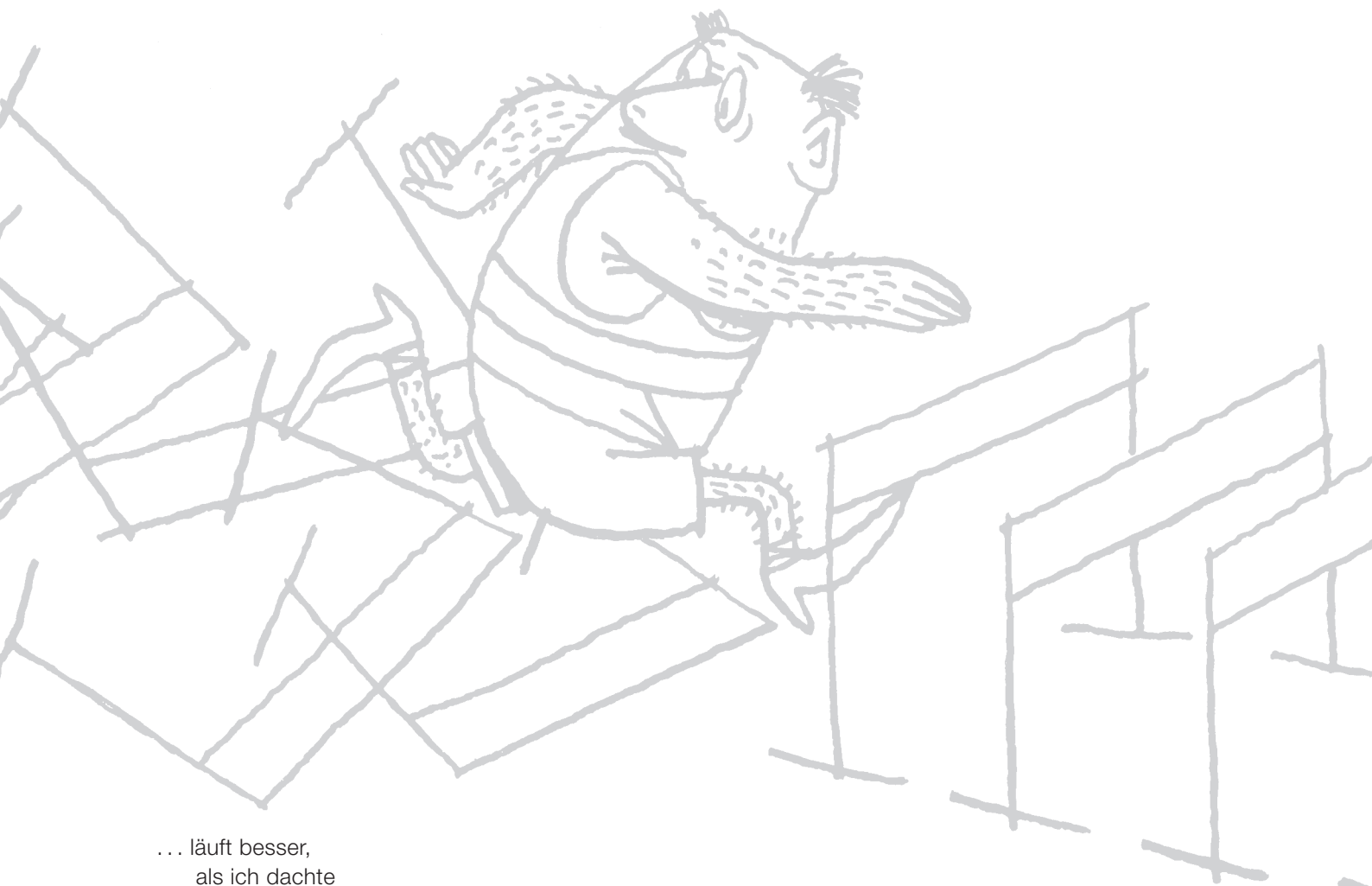
Grundsätzlich gilt auch: Je besser die Qualität der Planung, umso weniger Probleme und Rückfragen sind bei der Ausführung zu erwarten. Dies wirkt sich günstig auf die Baukosten aus und kann u. U. höhere Planungskosten leicht wieder ausgleichen.

Größtmögliche Rechtssicherheit vor und während der Bauplanung

Die Bedeutung des sicheren Fundaments für ein Gebäude ist allgemein bekannt. Aber auch die **Planung** für einen Neubau sollte auf gesicherten Datenbeständen basieren. Die bisher gebräuchliche Flurkarte (s. Kapitel 4.1) steht immer noch im Mittelpunkt der Planungsgrundlage. Sie liefert den Gesamtzusammenhang der Umgebung und die grundsätzlichen Grundstücksverhältnisse. Die Daten liegen oft schon digital

vor und reichen bei ebenen Grundstücken in der Regel aus. Eine hierüber – und damit auch über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen – hinausgehende, noch exaktere Datenbasis kann ein Prüfsachverständiger für Vermessung im Bauwesen (s. Kapitel 14.5) liefern. Dieser erstellt auf der Grundlage der amtlichen Grundstücksdaten einen **Bestandsplan**, der neben der exakten örtlichen Lage- und Höhensituation auch den genauen Grenzverlauf Ihres Grundstücks zeigt. Auf dieser Grundlage lässt sich eine gesicherte Planung aufbauen, die Sie vor unliebsamen Überraschungen bei der späteren Ausführung schützt. Auf Wunsch können weitere planungsrelevante Daten wie z. B. der Baumbestand, die Erschließungssituation, die Nachbarbebauung etc. mit erfasst werden.

Nach dem Abschluss der Entwurfsphase übernimmt der Entwurfsverfasser die Planung in den Bestandsplan und erstellt einen neuen **Lageplan**. In diesem Plan sind die Hauptabmessungen des Baukörpers mit seinen Grenzabständen und die Höhenlage gegenüber dem Baugrundstück, der Nachbarbebauung und der Straße dokumentiert. Bei schwierigen Grundstückssituationen sollte auch hier ein Sachverständiger für Vermessung hinzugezogen werden. Ein im Detail genau vermessener Lageplan kann bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde von großer Bedeutung sein, da er absolute Klarheit über die Situierung des Neubaus nach Lage und Höhe liefert. Sein Inhalt geht über die üblichen Darstellungsformen des Lageplans 1:1000 und der Eingabepläne 1:100 weit hinaus und macht die Eingabe im Detail prüfbar.



... läuft besser,
als ich dachte

Der Entwurfsverfasser wird Sie über eine notwendige genaue Vermessung Ihres Grundstücks beraten. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße für ein Einfamilienhaus kostet eine Vermessung je nach benötigten Daten zwischen 600 Euro und 1200 Euro.

2. Anfertigen der Baupläne – wen beauftragen?

Selbstverständlich werden Sie bemüht sein, für die Fertigung der Baupläne einen Fachmann zu bekommen. Sie müssen das sogar, da die Bayerische Bauordnung – nicht zuletzt im Interesse des Bauherrn selbst – besondere Anforderungen stellt.

Die Fachleute für den Entwurf von Gebäuden aller Art sind Architekten und bauvorlageberechtigte Bauingenieure.

Uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung

Architekten sind uneingeschränkt bauvorlageberechtigt, d.h. sie dürfen die Baupläne für jedes Gebäude fertigen. Ingenieure der Fachrichtung Bauingenieurwesen erwerben diese Berechtigung erst, wenn sie in die Liste der bauvorlageberechtigten Bauingenieure bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau eingetragen sind.

Eingeschränkte Bauvorlageberechtigung

Für freistehende oder nur einseitig angebaute oder anbaubare Wohngebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als drei Wohnungen sowie für kleine eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude bis zu 250 m² Grundfläche und bis zu 12 m freie Stützweite, Garagen bis 100 m² Nutzfläche und einige weitere kleinere Bauvorhaben können auch andere Entwurfsverfasser beauftragt werden.

Eingeschränkt bauvorlageberechtigt sind deshalb auch:

- Absolventen des Architekturstudiums, die noch nicht in die Architektenliste eingetragen sind und somit noch nicht die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen dürfen,
- Absolventen des Bauingenieurstudiums, die nicht in eine Liste bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau als bauvorlageberechtigt eingetragen sind,
- Absolventen eines Studiums der Fachrichtung Hochbau,
- staatlich geprüfte Bautechniker und
- Handwerksmeister des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs.
- fachbezogen beschränkte Bauvorlageberechtigte gemäß Art. 61 Abs. 4 BayBO

3. Aufpassen! Beim Bauen im geförderten Wohnungsbau sind bestimmte Größen einzuhalten

Wenn Sie staatliche Wohnraumfördermittel in Anspruch nehmen wollen, darf die Wohnfläche eines Eigenheims die angemessene Größe, die hauptsächlich nach der Haushaltsgröße bemessen wird, nicht überschreiten. Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. Hinsichtlich der Einzelheiten sollten Sie sich an die Landratsämter oder kreisfreien Städte wenden. Manch unliebsame Überraschung lässt sich hier durch rechtzeitige und genaue Information vermeiden.

Bedenken Sie bitte, dass die Förderungsbedingungen kein bloßer „Behördenformalismus“ sind. Sie haben vielmehr ihren guten Sinn; vor allem sollen sie sicherstellen, dass nur wirklich wirtschaftliche Vorhaben gefördert werden. Schließlich ist es das Geld des Steuerzahlers, das hier ausgegeben und sinnvoll angelegt werden soll.

4. Ein Gebäude auf dem Grundstück – muss es erhalten werden?

Wenn auf Ihrem Grundstück ein Gebäude steht, das bereits ein gewisses Alter hat (vor allem vor dem 1. Weltkrieg errichtete Gebäude), sollten Sie sich zunächst bei der Bauaufsichtsbehörde, der Gemeinde oder beim Landesamt für Denkmalpflege erkundigen, ob es in der Denkmalliste eingetragen ist. Aber auch wenn es nicht in die Denkmalliste eingetragen ist, kann ein Gebäude ein Denkmal sein.

Anders als bei der Beseitigung eines sonstigen Gebäudes genügt beim Abbruch eines Baudenkmals nicht die Anzeige dieser Absicht bei der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde einen Monat vor Beseitigung. In solchen Fällen müssen Sie vielmehr zusätzlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde (das ist immer die Bauaufsichtsbehörde) eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einholen.

Erteilt wird diese Erlaubnis, wenn keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt sprechen, z.B. die besondere kunstgeschichtliche Bedeutung eines Hauses. Umgekehrt kann sie gemäß Art. 6 Abs. 2 DSchG versagt werden, wenn diese Gründe bestehen. Es empfiehlt sich daher, solche Fragen vor dem Kauf des Grundstücks zu klären. Dies können Sie am einfachsten bei den Sprechtagen des Landesamtes für Denkmalpflege tun, die bei den Landratsämtern regelmäßig durchgeführt werden. Wenn ein Abbruch nicht möglich ist, kann eine Renovierung und Modernisierung in Frage kommen. Auch über Fördermöglichkeiten können Sie sich beraten lassen.

Bedenken Sie bitte auch, dass nicht nur die Beseitigung, sondern auch die Veränderung eines Baudenkmals erlaubnispflichtig ist. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern, die sich auf deren Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können. Ist zugleich eine Baugenehmigung erforderlich, wird das Denkmalschutzrecht im Baugenehmigungsverfahren mit erledigt; einer besonderen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf es dann nicht.

5. Bäume und Sträucher auf dem Grundstück – müssen sie erhalten werden?

In manchen Gemeinden bestehen Baumschutzverordnungen, die das Fällen von Bäumen ab einer bestimmten Größenordnung untersagen. Die Verpflichtung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann auch in einem Bebauungsplan festgesetzt sein.

Auch ohne eine solche Verpflichtung sollte es aber in Ihrem eigenen Interesse liegen, Bäume und Sträucher auf dem Baugrundstück so weitgehend wie möglich zu erhalten. Eine sorgfältige Eingrünung Ihres Hauses ist aus Gründen der Gestaltung und der Gesundheit gleichermaßen wünschenswert. Manch kostspielige spätere Neuanpflanzung ließe sich vermeiden, wenn schon bei der Bauausführung mehr Rücksicht auf das bereits vorhandene Grün genommen worden wäre. Geben Sie daher Ihrem Bauunternehmer entsprechende genaue Anweisungen. Ein „Häuschen im Grünen“ – ein Wunschtraum, der auch in dicht besiedelten Stadt- und Vorstadtgebieten Wirklichkeit werden kann.

7.

Einige Worte zur Gestaltung Ihres Hauses

Das äußere Erscheinungsbild eines Hauses ist die Visitenkarte seines Bauherrn. Es versteht sich dabei von selbst, dass jeder Bauherr bemüht ist, sein Haus ansprechend zu gestalten und gut in die Landschaft einzufügen. Dass dies aber nicht immer ganz einfach ist, zeigen leider nicht wenige Beispiele in Stadt und Land.

Früher wurde die äußere Form eines Hauses maßgeblich durch landschaftliche und klimatische Gegebenheiten, durch örtlich verfügbare Baustoffe, durch das Geschick und die handwerklichen Fähigkeiten einheimischer, traditionsbewusster Handwerker und Baumeister bestimmt. Das Ergebnis waren meist harmonisch in die vorhandene Bebauung eingefügte Neubauten, die wesentlich zur Entstehung der heute so hoch geschätzten geschlossenen Ortsbilder in unseren alten Städten und Dörfern beitrugen.

Ganz anders die Ausgangslage heute:

Durch die stürmische Entwicklung der Bautechnik steht heute allgemein eine Fülle neuer, nicht mehr standortgebundener Baustoffe zur Verfügung. Für das Erscheinungsbild eines Hauses wesentliche Einzelteile – wie Türen, Fenster, Zäune – werden fabrikmäßig vorgefertigt. Die Abkehr von ortsüblichen Baustoffen und nicht zuletzt tief greifende Veränderungen in den handwerklichen Berufen haben teilweise zu einer völligen Aufgabe der überkommenen, für unsere Landschaft typischen Bauformen geführt. Nicht mehr der „Baumeister“, sondern das Material bestimmt vielfach die Planung. Das Ergebnis ist leider viel zu oft ein Haus, das ohne Rücksicht auf Landschaft und Umgebung nur nach Zweckmäßigkeitserwägungen und nach den Vorgaben der Baustoffindustrie gebaut wird, oder – fast noch schlimmer – kurzlebige Ideen oder Gestaltungselemente aus der Freizeitwelt übernimmt.

Entscheidend ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers

Was ist zu tun, wie können vor allem Sie als Bauherr eine ansprechende Gestaltung Ihres Hauses erreichen?

Die Lösung ist einfach und doch sehr kompliziert: Entscheidend für eine angemessene Gestaltung ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers, der nach Ausbildung und praktischer Erfahrung in derart schwer zu beurteilenden Gestaltungsfragen das richtige Gespür hat. Bereiten Sie diese Entscheidung mit großer Sorgfalt vor. Sehen Sie sich z. B. in Ihrem Landkreis nach besonders gut gestalteten Wohnhäusern um und erkundigen Sie sich danach, wer das Haus entworfen hat.

Wenn Sie sich für einen Entwurfsverfasser entschieden haben, so verlangen Sie von ihm Baupläne für ein Haus, in dem Sie sich auch viele Jahre und Jahrzehnte wohl fühlen können. Bedenken Sie, dass sich einmal begangene Fehler bei der Gestaltung später kaum mehr oder nur unter großem finanziellem Aufwand beheben lassen. Eine ansprechende Gestaltung muss nicht zwangsläufig mehr Geld kosten. So wirken z. B. einfache, zurückhaltend gestaltete Häuser häufig viel vornehmer und überzeugender

als überladene protzige Bauten, die zeigen sollen, was sich der Bauherr alles leisten kann.

Auch im Fall eines von der Genehmigungspflicht nach Art. 58 BayBO freigestellten Wohngebäudes ist nicht alles erlaubt, was gefällt. Äußerste Grenze ist auch hier das Verunstaltungsverbot des Art. 8 BayBO.

Verfahrensfrei lässt die Bayerische Bauordnung weitgehend die Änderung der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen auch vor Fertigstellung der Anlage. So müssen Sie für die Errichtung von Fenstern und Türen einschließlich Dachflächenfenstern und den entsprechenden Öffnungen und für das Anbringen von Außenwandbekleidungen (ausgenommen bei Hochhäusern), Verblendungen sowie Verputz an der Fassade keinen Bauantrag stellen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. d, e BayBO). Erlaubnispflichtig bleiben solche Fassadenänderungen an Denkmälern, in Ensembles oder in der Nähe von Denkmälern. Bei der Durchführung der genehmigungsfreien Baumaßnahmen müssen Sie selbst darauf achten, dass das Gebäude oder das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird. Auch bei genehmigungsfreien Vorhaben müssen nämlich die Anforderungen eingehalten werden, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO). So muss der Bauherr in eigener Verantwortung die technischen, sicherheitstechnischen Anforderungen (z. B. Standsicherheit, Brandschutz) ebenso beachten wie z. B. das Verunstaltungsverbot (Art. 8 BayBO).

Genehmigungsfreiheit ist also keinesfalls mit gestalterischem „Freistil“ oder „Wildwest am Bau“ gleichzusetzen, wo jeder ohne Rücksicht auf die Umgebung machen könnte, was er will.



... der kleine Unterschied

Einige praktische Hinweise, die Sie bei der Gestaltung beachten sollten:

1. Das Haus muss sich dem Gelände anpassen

Bei älteren Häusern fällt auf, wie sorgfältig diese meist in das vorgegebene, natürliche Gelände eingebunden sind. Da alle Erdbewegungen von Hand ausgeführt werden mussten, wurden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche so weit wie möglich vermieden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern wurden nur ausgeführt, wenn dies unbedingt erforderlich war.

Heute hingegen kann man mit Hilfe moderner Maschinen die Oberfläche eines Grundstücks praktisch vollständig verändern. Die bedauerliche Folge ist, dass häufig Hanggrundstücke gewaltsam zu ebenen Grundstücken umgeformt werden. Meist soll damit ermöglicht werden, dass bereits vorhandene „übliche“ Grundrisse verwirklicht werden können. Die Nachteile solcher Planungen liegen auf der Hand: Für den Bauherrn verteuern umfangreiche Erdbewegungen und aufwendige Stützmauern nicht selten sein Bauvorhaben. Das Grundstück wie die umliegende Landschaft werden durch die künstlichen Erdbewegungen und mächtigen Stützmauern entstellt und entwertet.

Der gestaltungsbewusste Bauherr kann solche Nachteile vermeiden, indem er von seinem Planer eine sorgfältige, auf die jeweiligen Geländebeziehungen abgestimmte Planung verlangt. Ein guter Planer muss und wird diese Aufgabe bewältigen können.

Weit verbreitet ist leider auch die Mode, das Kellergeschoss möglichst weit aus dem Erdreich herausragen zu lassen. Der vermeintliche Vorteil, durch eine geringere Tiefe der Baugrube Kosten zu sparen und auf Lichtschächte vor den Kellerfenstern verzichten zu können, wird durch schwer wiegende Nachteile erkauft. So müssen vor den Wohnräumen Terrassen aufgeschüttet werden, die als künstliche Geländeformen deutlich erkennbar sind und das Gesamtbild Ihres Hauses negativ beeinflussen. Ein ungestörtes Wohnen ist auf solchen „Terrassenhügeln“ kaum möglich, da Sie wie auf einem Präsentierteller den Blicken von Passanten und Nachbarn ausgesetzt sind. Der Höhenunterschied zwischen Hauseingang und Gelände muss durch aufwändige Freitreppen überwunden werden, die überdies im Winter nur mit Mühe von Eis und Schnee freigehalten werden können.

Was oft vergessen wird

Alle Erdbewegungen, die bei einem Bauvorhaben vorgenommen werden sollen, müssen in den Eingabeplänen (Bauvorlagen) grundsätzlich dargestellt werden (§ 7 Abs. 3 Nr. 10 und § 8 Abs. 2 Nr. 2 Bauvorlagenverordnung – BauVorIV), und zwar auch dann, wenn dieses von der Genehmigungspflicht freigestellt ist (§ 1 Satz 1 BauVorIV).

2. Auch die umliegende Bebauung muss bei der Planung berücksichtigt werden

Ein Gebäude kann nicht isoliert, losgelöst von seinem konkreten Standort und seiner umliegenden Bebauung, geplant werden. Andernfalls läuft es Gefahr, ein Fremdkörper in seinem Gebiet zu werden: Ein Neubau, der nichts mit den anderen Häusern gemein hat oder der um jeden Preis auffallen will, isoliert nicht nur sich selbst, sondern auch seinen Bauherrn. Schon baurechtlich sind Sie in den meisten Fällen gehalten, Ihr Haus an die umliegende Bebauung anzupassen. So verlangt § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB für ein Bauvorhaben im Innenbereich, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Art. 8 Satz 2 BayBO verlangt, dass die bauliche Anlage das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten darf. Aber keine Sorge: Verlangt wird damit nicht eine sklavisches Angleichung an die Umgebung, sondern ein gewisses Mindestmaß an Rücksichtnahme und gestalterischer Harmonie mit der Umgebung, die Ihren individuellen Gestaltungsvorstellungen den größtmöglichen Raum lässt.

Das bedeutet konkret: Hausformen, die in den Einfamilienhausgebieten städtischer Vororte bevorzugt werden, passen z.B. nicht in Dörfer, die sich ihren ländlichen

Städtische Haustypen passen nicht in ländliche Gegenden

Charakter bewahrt haben, und erst recht nicht zu freistehenden alten Bauernhöfen. Dies gilt etwa für Flachdachhäuser oder für die zeitweise besonders beliebten erdgeschossigen „Walmdachbungalows“ in Winkelform. So passend diese Haustypen in stadtnahen Lagen sein mögen, so fremd und störend wirken sie neben alten Bauernhäusern mit ihren einfachen, lang gestreckten Baukörpern und großen ruhigen Satteldächern. Gerade im ländlichen Raum sollte es oberstes Gebot sein, die Vorteile und Eigenheiten der großzügigen ländlichen Bauformen aufzunehmen und auszunutzen. Ein städtisches, scheinbar modernes Haus ist hier fehl am Platze.

Auch bei der Wahl der Baustoffe sollten Sie sich zumindest in wesentlichen Fragen an Ihren Nachbarhäusern orientieren. Ein schiefergedecktes, mit Klinkern verkleidetes Haus passt nun einmal nicht in ein Dorf, in dem alle Gebäude ziegelgedeckte Dächer und verputzte Außenwände haben.

Noch ein Wort zum Fertighaus:

Fast immer lassen sich auch Fertighäuser gestalterisch gut in die Umgebung einfügen. Das Angebot ist reichhaltig, die Typenvielfalt groß. Wichtig ist dabei nur, dass aus dem großen Angebot der richtige, für das jeweilige Gebiet passende Haustyp ausgewählt wird.

3. Gestaltung von Haus und Nebenanlagen – was sollte der Bauherr beachten?

Bei allen Überlegungen zur äußeren Gestaltung Ihres Hauses sollten Sie daran denken, dass jedes Haus den (guten oder schlechten) Geschmack seines Bauherrn widerspiegelt. Eine sorgfältige Planung und Auswahl der für die Gestaltung maßgeblichen Baustoffe und Bauteile ist daher unerlässlich.

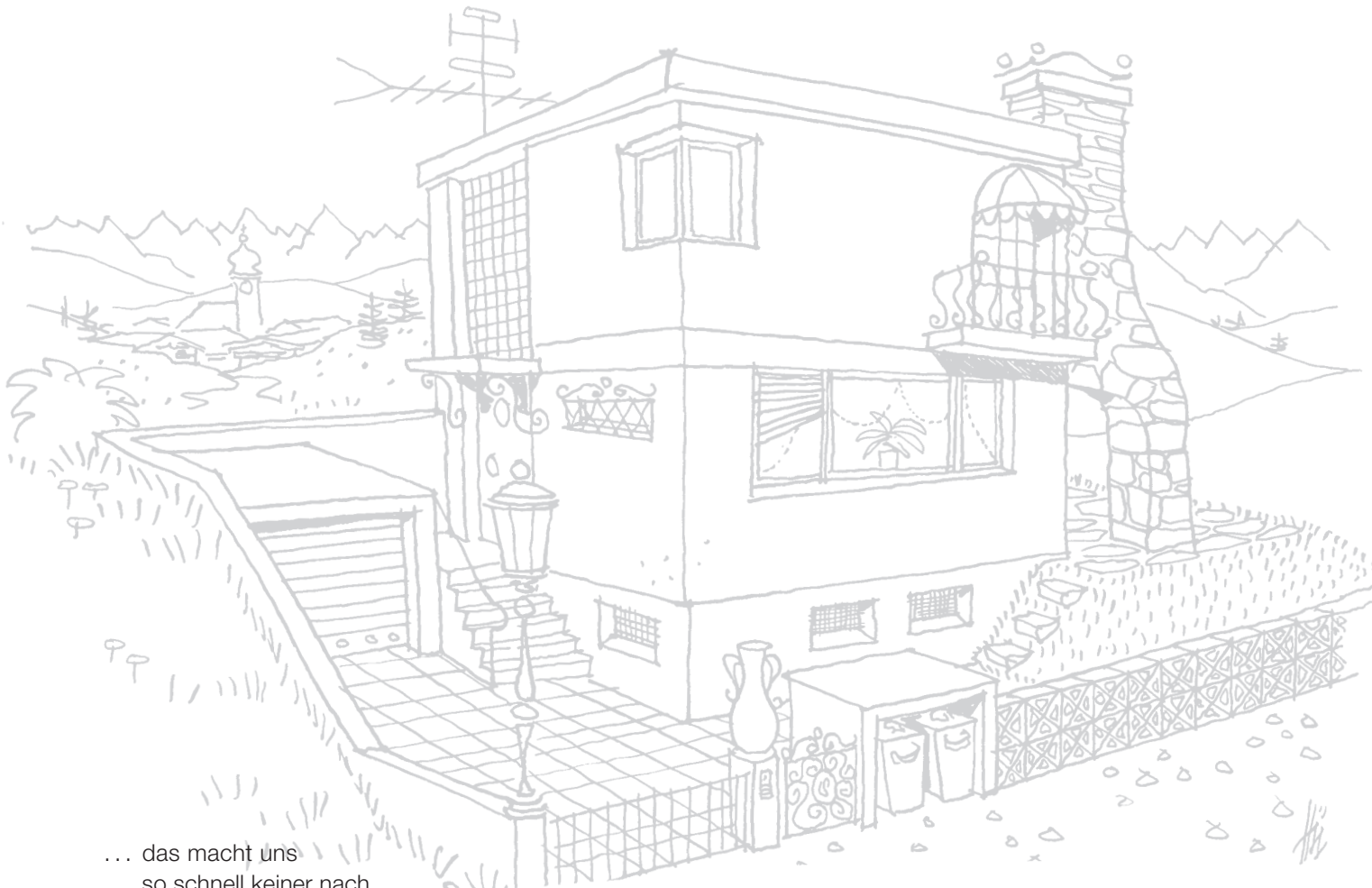
Der wichtigste Grundsatz hierbei sollte sein, möglichst nur einige wenige, gut aufeinander abgestimmte Baustoffe zu verwenden. Entsprechend gestaltete Häuser wirken meist großzügig und überzeugend. Ein Zuviel an unterschiedlichen Baustoffen wirkt hingegen überladen und unruhig.

Hierzu noch einige Hinweise und Beispiele:

- Mit der unbedachten, willkürlichen Kombination von Kunststoffen, Schmiedeeisen, Holz, farbigen und strukturierten Gläsern, Naturstein, Betonfertigteilen, Sichtmauerwerk, geputztem Mauerwerk usw. kann man das Aussehen von Häusern kaum verschönern, sondern allenfalls verschlechtern. So sollten beispielsweise zu Holzfenstern keine Eingangstüren aus Aluminium bestellt werden.
- Wichtig ist die Verwendung ortsüblicher Baumaterialien. Hier ist das Holz aufgrund seiner attraktiven Gestaltung und seiner vielseitigen Verwendbarkeit hervorzuheben. Vor allem im Voralpengebiet und in anderen waldreichen Gegenden ist der Baustoff Holz schlechthin unverzichtbar. So manches „seelenlose Einheitshaus“ wurde schon durch geschickte Holzverkleidung zu einem ansprechenden, individuell geprägten Eigenheim. Neben seiner Verwendung als Baumaterial und Gestaltungselement ist das Holz heute zudem mehr denn je bedeutsam in seiner Energie sparenden Funktion als Wärme- und Wetterschutz. Der gestaltungsbewusste Bauherr sollte sich daher sehr sorgfältig überlegen, mit welchem Material er die Außenfassade seines Hauses verkleidet.
- Glasbausteine haben ihre ganz speziellen Vorzüge; bei normalen Einfamilienhäusern aber werden Fenster in aller Regel deren Funktion übernehmen können. In ländlich geprägten Gegenden ist die Verwendung von Glasbausteinen aus gestalterischer Sicht überdies äußerst fragwürdig.
- Fenster sind die „Augen“ eines Hauses; sie bestimmen maßgeblich seinen Gesamteindruck. Schon bei der Anordnung der Fenster sollten Sie daher darauf

achten, dass sie ihrer Größe und Anordnung nach auch in der Fassade zusammenpassen. Rundbogenfenster unmittelbar neben rechteckigen Fenstern wirken unharmonisch. Übergroße Fenster zerstückeln die Fassade. Räume mit zu großen Fenstern sind überdies oft ungemütlich und nur schwer zu möblieren.

- Statt Fensterläden werden heute fast ausschließlich Rollläden eingebaut. Vor allem Zweckmäßigkeitserwägungen sind hierfür maßgebend. Bauherren in ländlichen Gegenden sollten aber beide Alternativen sehr gut und sorgfältig überdenken. Am besten, Sie sehen sich einmal in Ihrer Gegend um und vergleichen beide Lösungsmöglichkeiten.
- Garagenzufahrten, Gehwege, Vor- und Stellplätze sollten nur im unbedingt nötigen Umfang befestigt werden. Zu große geteerte, betonierte oder gepflasterte Flächen wirken öde und abstoßend. Solche Lösungen sind überdies auch teurer als eine ansprechende Eingrünung dieser Flächen. Unversiegelte Flächen müssen auch keine Entwässerung haben.
- Auch eine etwaige Einfriedung sollte möglichst durchgehend aus einem Baustoff sein. Örtliche Bauvorschriften, die häufig für Einfriedungen bestehen, sind zu beachten. Bei Vorgärten sollten Sie im Übrigen sehr sorgfältig überlegen, ob eine Einfriedung überhaupt sinnvoll und erforderlich ist. Gerade bei kleinen Vorgärten wirken Einfriedungen kleinlich; eine echte Funktion haben sie meist nicht. Auch hier könnten Sie also durch Einsparungen sogar bessere gestalterische Lösungen erzielen.



... das macht uns
so schnell keiner nach

Barrierefreiheit

Seit 01.08.2003 müssen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine mit dem Rollstuhl zugänglich und barrierefrei nutzbar sein.

Aber auch Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach dem Gesetz nicht verpflichtet sind, sollten über Barrierefreiheit nachdenken, wenn sie in den eigenen vier Wänden alt werden wollen. Was sich im Vorfeld nahezu kostenneutral realisieren lässt, wie zum Beispiel der stufenlose Zugang ins Haus, ausreichend breite Türen für einen Rollstuhl oder ein schwellenloser Duschplatz, kann bei der Nachrüstung sehr teuer werden.

4. Besondere Rücksicht bei der Gestaltung ist geboten, wenn Ihr Haus in der Nähe eines Baudenkmals liegt

Wenn Sie in der Altstadt oder innerhalb alter Dörfer bauen wollen, müssen Sie bei der Gestaltung Ihres Hauses (z. B. bei Form, Höhe und Material) besondere Rücksicht auf benachbarte Baudenkmäler nehmen. Das gilt vor allem, wenn Ihr Grundstück im Bereich oder in der Nähe eines so genannten Ensembles (das ist eine Mehrheit von denkmalgeschützten Gebäuden) liegt. Es empfiehlt sich, in einem solchen Fall einen guten Architekten mit der Planung zu beauftragen. Fertighäuser und Fertigbauteile fügen sich oft nur schwer in den besonderen Charakter einer historischen Umgebung ein. Dass hier auch besondere Rücksicht bei der Auswahl von Baustoffen geboten ist, liegt auf der Hand. Vorsicht bei „Billigangeboten“, insbesondere für Verkleidungen.

An wen wenden?

Liegt Ihr Grundstück in einem Ensemble oder in der Nähe eines Baudenkmals oder eines Ensembles, sollten Sie möglichst frühzeitig Kontakt zur Bauaufsichtsbehörde als der unteren Denkmalschutzbehörde aufnehmen.

5. Auch örtliche Bauvorschriften müssen beachtet werden

Neben den Baugesetzen müssen Sie bei der Gestaltung Ihres Hauses auch Festsetzungen eines Bebauungsplans und in der Gemeinde etwa bestehende örtliche Bauvorschriften beachten. Die Gemeinden können nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO durch eine Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen, die besondere Anforderungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festlegen. Hierdurch können beispielsweise Regelungen über die Dachform und die Dacheindeckung, aber auch über die Gestaltung von Fassaden, Fassadenverkleidungen und Fenstern oder Ähnliches getroffen werden.

Ob solche Vorschriften für Ihr Grundstück bestehen und welche Bestimmungen im Einzelfall zu beachten sind, können Sie bei der Gemeinde erfragen.

8.

Umweltverträgliches Bauen

1. Bauen und Umwelt

Zweifelloos greift Bauen in die Umwelt ein. Man muss sich darüber im Klaren sein, dass es Ideallösungen im Spannungsfeld zwischen Bauen und Umwelt nicht geben kann. Aber die Auswirkungen lassen sich durch umweltverträgliches Bauen auf ein Minimum reduzieren.

Staat und Gemeinden stellen durch die Bauleitplanung die Weichen dafür und sollen durch Beratung das entsprechende Bewusstsein schaffen. Aber auch der einzelne Bauherr kann seinen Beitrag dazu leisten, nämlich durch

- landschaftsgerechtes Bauen,
- Verwendung umweltgerechter Baumaterialien,
- energiesparende Bauweise und entsprechendes Verhalten.

Landschaftsgerechtes Bauen

Eine große Chance bietet das landschaftsgerechte Bauen, das Rücksicht auf die Eigenarten des jeweiligen Geländes, der vorhandenen Gewässer und Bepflanzung nimmt. (Näheres siehe auch Kapitel 7.1)

2. Verwendung umweltgerechter Bauprodukte und Bauarten

Was sind umweltgerechte Bauprodukte und Bauarten? Darunter sind Bauprodukte und Bauarten zu verstehen, die die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Umwelt- und Gesundheitsschutz (z. B. Chemikalien-Verbotsverordnung und Gefahrstoffverordnung) erfüllen. Bei solchen Bauprodukten und Bauarten kann man deshalb davon ausgehen, dass von ihnen nach aktuellem Kenntnisstand keine Gefahren für die Umwelt – dazu zählen auch Leben und Gesundheit – ausgehen.

Bei der umweltbezogenen Bewertung eines Bauproduktes oder einer Bauart sind alle Auswirkungen und Emissionen beginnend von der Gewinnung der Rohstoffe, über den Herstellungsprozess, den Transport, den Einbau, den Einbauzeitraum und die Haltbarkeit bis hin zur Entsorgung bzw. zur Wiederverwertung oder Wiederverwendung zu berücksichtigen. Ein im Sinne der umweltbezogenen Bewertung positives Bauprodukt oder eine positive Bauart zeichnen sich dabei durch eine möglichst günstige Gesamtökobilanz aus.

Massive Baustoffe und Stahl

Massive Baustoffe, wie Ziegel, Beton und Stahl können in der Regel unbedenklich verwendet und wieder verwertet oder wieder verwendet werden. Ihre Herstellung ist zwar mit relativ hohem Energieaufwand verbunden; durch die lange Lebensdauer, ihre hohe Festigkeit und Widerstandskraft gegen äußere Einwirkungen (Wind- und Schneelasten) kann dies aber gerechtfertigt werden.

Holz

Ein Baustoff, der ständig neu nachwächst, ist das Holz. Im Unterschied zu anderen Baustoffen ist Holz in seinem Lebenszyklus CO₂-neutral. Die Gewinnung, Verarbei-

tung und der Transport des heimischen Bauholzes verursachen einen relativ geringen Energieaufwand. Unter diesen Gesichtspunkten sollte besonders auf die Verwendung von Holz aus heimischer Herkunft geachtet werden.

Brandschutz

Die baurechtlichen Vorschriften für den Brandschutz sind bei kleinen Wohngebäuden in Massivbauweise, aber auch in Stahl- und Holzbauweise problemlos einzuhalten. Dabei sind selbstverständlich die hierfür einschlägigen Vorschriften (z.B. DIN 4102) zu beachten.

Brände sind – glücklicherweise – seltene Ereignisse. Eine entscheidende Bedingung für rasche und wirksame Gegenmaßnahmen und die Flucht von Personen bei Bränden ist es, einen Brand rechtzeitig, bevor ein Raum oder gar das ganze Haus völlig verrauchte ist, zu bemerken. Die Gefahr, vom Brandrauch im Schlaf überrascht zu werden, ist besonders groß. Denn auch der Geruchssinn schläft nachts. Rauchwarnmelder sind einfach und schnell an die Zimmerdecke zu montieren. Sie können den gefährlichen Brandrauch frühzeitig erkennen und melden.

Weitere Informationen zum Thema „Rauchwarnmelder“ oder „Brandschutz in Privathaushalten“ erhalten Sie auch bei der örtlichen Feuerwehr oder im Internet unter www.stmi.bayern.de/service/publikationen/.

Dämmstoffe

Auf dem Markt findet sich eine Vielzahl von Dämmstoffen aus unterschiedlichsten Materialien. Sie haben alle nur einen Zweck: eine ruhende Luftschicht einzuschließen, die besonders wärmedämmend wirkt. Es gibt u. a.

- Schaumkunststoffe
- Mineralwolle (Glas, Stein, Schlacke)
- Schaumglas
- Perlite
- Blähton
- Holzwolle-Leichtbauplatten oder Holzfaserplatten
- Kork
- Schafwolle
- Zellulosefasern
- Hobelspäne

Dämmstoffe dürfen grundsätzlich nur verwendet werden, wenn sie entweder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen oder bauaufsichtlich zugelassen sind sowie ein Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) bzw. das Zeichen der Europäischen Union (CE-Kennzeichnung) tragen. In diesen Fällen kann man nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgehen, dass von solchen Dämmstoffen keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

3. Energie sparendes Bauen

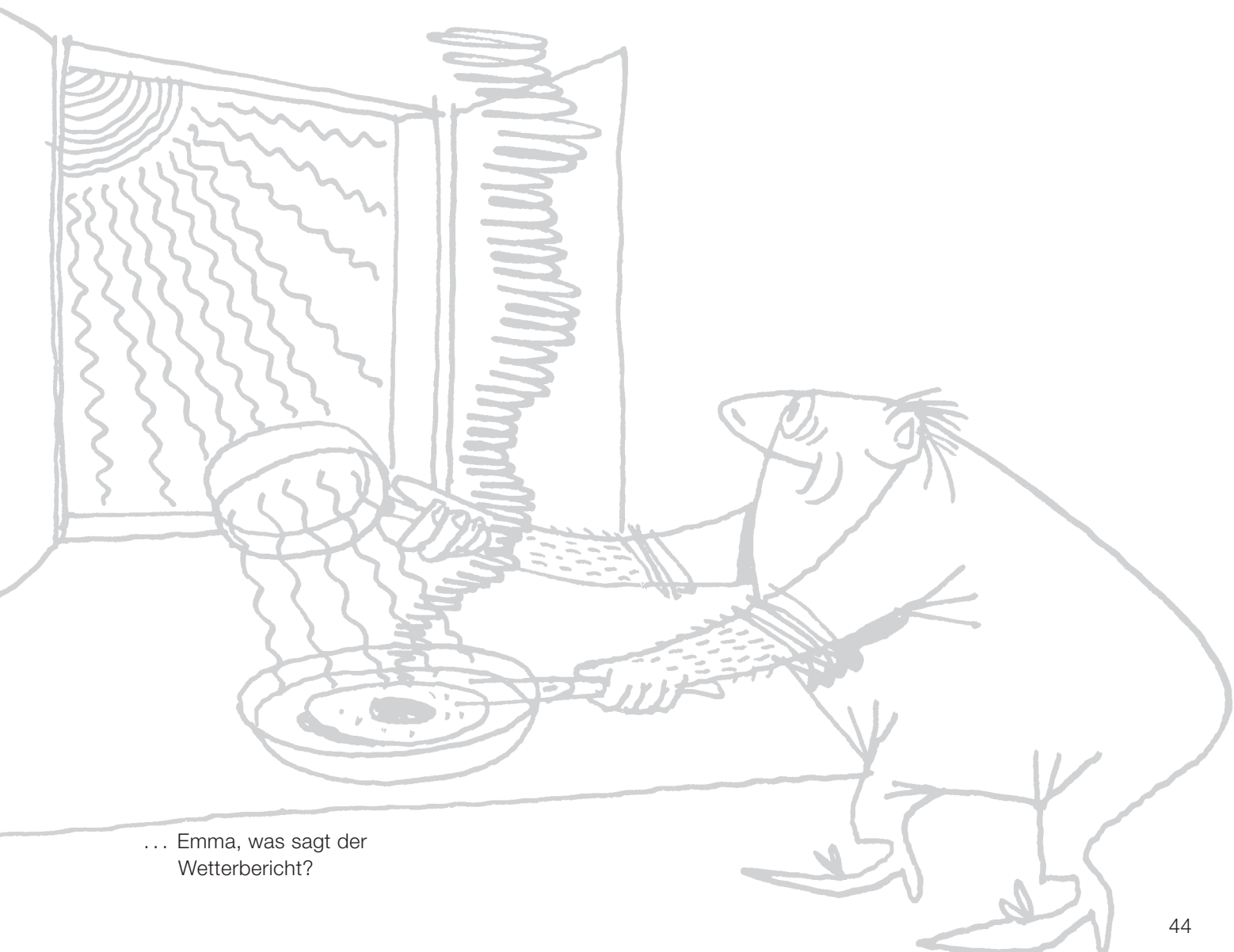
Über 30 Jahre nach der ersten Energiekrise wird uns angesichts stetig steigender Energiekosten bewusst, wie abhängig wir von der Energie und wie begrenzt die Energievorräte sind. Diese Entwicklung wird sich auch langfristig fortsetzen.

Umweltbelastung durch Energieverbrauch

Auch die mit Energiegewinnung und -verbrauch verbundenen Umweltbelastungen werden uns immer mehr bewusst. Besonders das Kohlendioxid (CO_2), das bei jedem Verbrennungsvorgang entsteht, reichert sich in der Atmosphäre an und trägt zur Erwärmung der Erde, dem so genannten Treibhauseffekt, bei. Die Bundesregierung hat sich in ihrem Integrierten Energie- und Klimaprogramm zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 % gegenüber 1990 zu reduzieren. Das Bauen kann und muss seinen Beitrag zu diesem zugegebenermaßen hoch gesteckten Ziel leisten.

Wussten Sie beispielsweise, dass vom Gesamtenergieverbrauch eines Privathaushalts (Mobilität ausgenommen) ca. 85% auf Raumheizung und Warmwasserbereitung entfallen? In erster Linie ist das auf die hohen Ansprüche an den Wohnkomfort zurückzuführen.

Wer auch in Zukunft auf solchen Wohnkomfort bei voraussichtlich höheren Energiepreisen nicht verzichten will, sollte sich allerdings rechtzeitig über den Energieverbrauch seines Bauvorhabens Gedanken machen. Die Energieeinsparverordnung gibt den Bauherren den energetischen Mindeststandard für einen geplanten Neubau vor und beinhaltet auch einzelne Anforderungen an bestehende Gebäude. So müssen



... Emma, was sagt der
Wetterbericht?

einige unbedingte Nachrüstpflichten auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb festgelegter Fristen erfüllt werden, wenn nach dem 1. Februar 2002 ein Eigentumsübergang stattgefunden hat:

- Außerbetriebnahme alter Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschürt und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden.
- Dämmung von Leitungen
- Dämmung oberster Geschossdecken

Hier einige Hinweise, wie Sie einen niedrigen Energieverbrauch beim Bau und auch beim späteren Betrieb Ihres Hauses am besten erreichen können:

Verbesserter Wärmeschutz – geringerer Energieverbrauch

Jede Verbesserung des Wärmeschutzes hat geringeren Wärmebedarf zur Folge und ermöglicht dadurch eine kleinere Heizungsanlage mit geringerem Energieverbrauch. Schon die Lage, Ausrichtung, äußere Gestaltung und Grundrissanordnung eines Gebäudes beeinflussen seinen Wärmeverlust. Ein freistehendes Haus braucht z. B. mehr Wärme als ein Reihenhäuser. Nach Süden ausgerichtete Fensterflächen moderner Bauart erzielen mit Hilfe der Sonneneinstrahlung einen Energiegewinn.

Bei allen diesen Fragen ist allerdings zu bedenken, dass Ausrichtung und Gestaltung Ihres Hauses nicht beliebig sind, sondern dafür baurechtliche Beschränkungen (z. B. durch Festsetzungen im Bebauungsplan) bestehen können.

Mehr Gestaltungsmöglichkeiten nach der Energieeinsparverordnung

In das Berechnungsverfahren nach der Energieeinsparverordnung fließen sowohl die Energieverluste und -gewinne der Gebäudehülle (baulicher Wärmeschutz), als auch die Effizienz der verwendeten Heizungsanlage und ihres Brennstoffes ein. Aus einer gemeinsamen Bilanz wird daraus in einem Rechenverfahren der sog. Primärenergiebedarf ermittelt. Bei diesem Wert sind auch die Verluste, die bei einem bestimmten Energieträger durch Transport, Gewinnung oder Umwandlung entstehen, berücksichtigt (z. B. Rohöl zu Heizöl oder Benzin). Je nach verwendetem Energieträger fallen diese Verluste unterschiedlich aus. Die Energieeinsparverordnung setzt davon abhängig Grenzen für den jeweiligen Bedarf an Primärenergie.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind für den Bauherrn grundsätzlich zwingend; der Bauherr ist allerdings frei in der Wahl der hierbei zu verwenden Baustoffe und Bauteile. Einen entsprechenden Nachweis hat der Bauherr grundsätzlich vor Baubeginn und nach Fertigstellung als Energieausweis von einem Fachmann erstellen zu lassen (vgl. Kapitel 14.4).

Baulicher Wärmeschutz

Wärmeverluste treten bei allen ein Gebäude umfassenden Bauteilen auf: bei Fußböden, Außenwänden, Dach, Fenstern und Außentüren.

Umfassungsbauteile schließen Ihr Haus zum Erdreich und zur Außenwelt ab. Die meiste Zeit des Jahres herrscht draußen eine niedrigere Temperatur als in Ihrer Wohnung. Wesentliche Wärmeverluste treten dadurch auf, dass die von der Heizung erzeugte kostbare Wärme wegen des vorhandenen Temperaturunterschiedes durch diese Bauteile nach außen abströmt.

Ziel des Bauherrn bzw. seines Planers muss es daher sein, den Wärmeschutz bei diesen Umfassungsbauteilen zu verbessern bzw. die hier auftretenden Wärmeverluste zu verringern. Hierfür bieten sich vor allem drei Möglichkeiten an:

- Sie verwenden für die Wände Baustoffe, die neben genügender Festigkeit eine höhere Wärmedämmung besitzen. Solche so genannten einschaligen Wände

(also Wände aus einem einheitlichen Material, z. B. aus Mauerwerk) sind nach der Energieeinsparverordnung jederzeit verwendbar!

- Sie statten die Wand zusätzlich mit einer Wärmedämmschicht aus.
- Sie verbessern den Wärmeschutz bei Fenstern:

Durch technische Neuentwicklungen und die Berücksichtigung solarer Energiegewinne muss das Fenster nicht mehr wie bisher der Schwachpunkt im Wärmeschutz sein. Moderne Wärmeschutzverglasungen haben eine um 30% und mehr verbesserte Dämmwirkung. Dass nur Doppelverglasungen einen solchen wirksamen Wärmeschutz erlauben, ist selbstverständlich. Auch Dreifachverglasungen können heute schon wirtschaftlich sein.

Durch undichte Stellen an den Fugen der Fenster und Fenstertüren entstehen oft beträchtliche Wärmeverluste. Auswahl und Einbau der Fenster und Fenstertüren verdienen daher besondere Aufmerksamkeit. Wird bei Gebäuden mittels einer besonderen Prüfung (sog. Blower-Door-Test) eine erhöhte Luftdichtheit nachgewiesen, so wird das in der Gesamtbilanz des Gebäudes mit einem Bonus belohnt. Die durch die Energieeinsparverordnung vorgegebenen Grenzwerte können somit leichter eingehalten werden.

Heizungsanlage

Wirkungsgrad der Heizungsanlage:

Auch der Wahl der Heizungsanlage kommt eine besondere Bedeutung in der Energieeinsparverordnung zu. Die Verwendung von moderner Heiztechnik und von erneuerbaren Energien zeigt sich ebenfalls positiv in der Gesamtenergiebilanz des Gebäudes und eröffnet damit Spielräume bei der Konstruktion oder Gestaltung anderer Bauteile. Moderne Brennwertkessel z. B. erzeugen Wärme wesentlich effektiver und wirtschaftlicher als früher übliche konventionelle Heizkessel.

Kosten:

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind grundsätzlich so bemessen, dass der zusätzliche Investitionsaufwand durch spätere Einsparungen beim Betrieb wieder erwirtschaftet werden kann.

Nutzerverhalten hat großen Einfluss

Energie zu sparen, haben Sie als Nutzer in der Hand. Wenn Sie die baulichen Voraussetzungen nicht nutzen, um tatsächlich Energie zu sparen, hilft die beste Maßnahme wenig. Bei verschiedenen Nutzern desselben Hauses kann der Heizenergieverbrauch um sage und schreibe 200 % schwanken!

Erheblich reduzieren können Sie die Energiekosten Ihres neuen Hauses durch richtige Einstellung und Wartung der eingebauten Anlagen. Vor allem sollten Sie eine Überheizung der Räume vermeiden; das ist nicht nur der Gesundheit abträglich, sondern vergeudet auch wertvolle Energie und kostet viel Geld. Bei unseren klimatischen Verhältnissen ist eine Raumlufttemperatur von etwa 20°C durchaus ausreichend. Das gilt vor allem dann, wenn Sie Ihr Haus gut gedämmt haben.

Spartipps für Heizungsbetrieb

Moderne Heizungsanlagen regeln zentral und selbsttätig die von Ihnen gewünschte Temperatur in Abhängigkeit von der Außentemperatur und der Tageszeit. Heute gehört es zum Standard, dass man die Regelung individuell programmieren kann, so dass nur voll beheizt wird, wenn die Wärme auch benötigt wird. Mit gewissen Einschränkungen (kleine Räume, Fußbodenheizungen) ist der Bauherr auch zur raumweisen Temperaturregelung, z. B. mit thermostatischen Heizkörperventilen, verpflichtet.

Die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen müssen sorgfältig bedient, gewartet und instand gehalten werden. Ein hydraulischer Abgleich, bei dem Heizstränge und Heizkörper einreguliert werden, optimiert das Heizsystem. Die Wartung des Brenners sowie der Steuer- und Regelanlagen sollten Sie dem Fachmann überlassen. Überhaupt sollten Sie die Planung und Ausführung Ihrer Heizungs- und Warmwasseranlage Ingenieuren und Fachfirmen übertragen.

4. Erneuerbare Energien

Mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das seit dem 1. Januar 2009 gültig ist, werden Eigentümer von Neubauten verpflichtet, Teile des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken = solare Strahlungsenergie, Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme. Diese Nutzungspflicht kann als Ersatzmaßnahme auch dadurch erfüllt werden, dass die Höchstwerte der Energieeinsparverordnung für Jahresprimärenergiebedarf und Wärmeschutz der Gebäudehülle von mindestens 15 % unterschritten werden. Dieser Nachweis wird mit dem Energieausweis geführt, dessen Muster Felder für die notwendigen Angaben enthält.

Aber auch bei bestehenden Gebäuden kann es sinnvoll sein, erneuerbare Energien zu nutzen. Mit Hilfe von Sonnenkollektoren, Solarzellen, Wärmepumpen oder Biomassekesseln können andere Energieträger (z. B. Öl) ersetzt und teilweise Energiekosten reduziert werden. Am Besten lassen Sie sich von einem Fachmann beraten, ob in Ihrem konkreten Fall der Einbau solcher Anlagen sinnvoll und wirtschaftlich ist.

5. Lüftungsanlage

Inzwischen werden immer mehr Häuser mit Lüftungsanlagen ausgestattet. Diese sorgen automatisch für einen geregelten Luftaustausch, sparen Energie und vermeiden zuverlässig Schimmel. Für Allergiker bietet eine Lüftungsanlage auch im Sommer große Vorteile; sonst ist der Betrieb besonders im Winter sinnvoll, wenn durch Fensterlüftung die Luftqualität schwierig zu gewährleisten ist. Entgegen manchen Vorurteilen darf man selbstverständlich auch bei Häusern mit einer Lüftungsanlage jederzeit die Fenster öffnen; auch „atmende Wände“ gibt es unabhängig vom verwendeten Material nicht!

9.

Welche Unterlagen sind nötig?

Vollständige
Unterlagen helfen
Zeit und damit
Geld sparen

Wie schon in Kapitel 6 näher beschrieben, sind auch im Fall der Genehmigungsfreistellung und beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren Unterlagen nötig. Bitte bedenken Sie, dass Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde nur mit Hilfe eindeutiger Unterlagen Ihr Vorhaben schnell beurteilen können. Die Mitarbeiter dieser Behörden kennen ja Ihr Bauvorhaben meist noch nicht.

Deshalb: Je übersichtlicher die Unterlagen geordnet und die Pläne und gegebenenfalls Berechnungen dargestellt sind, desto weniger Rückfragen sind notwendig. Für Sie als Bauherrn bedeutet das in jedem Fall Zeitgewinn.

Wer erteilt Auskunft?

Welche Unterlagen im Einzelfall erforderlich sind, ergibt sich aus der Bauvorlagenverordnung. Ihr Entwurfsverfasser wird Ihnen hierzu erschöpfend Auskunft erteilen und gegebenenfalls die Unterlagen selbst zusammenstellen.

Auch im Fall der Genehmigungsfreistellung und beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauantragsformulare verwendet werden (sie sind im Internet unter www.innenministerium.bayern.de/service/formulare zu finden). Sie sind vom Innenministerium vorgeschrieben und auf CD oder auch in Schreibwarengeschäften erhältlich. Weitere Auskünfte erteilen Ihnen Ihre Gemeinde, die Bauaufsichtsbehörde (Kapitel 12.1) oder Ihr Entwurfsverfasser.

Die Angaben zur Bautätigkeitsstatistik dienen als wichtige Erkenntnisquelle für die Entwicklung der Bautätigkeit und der Wohnraumversorgung in Bayern und müssen deshalb ebenfalls ausgefüllt werden.

Neben dem eigentlichen Antragsformular sind im Regelfall noch erforderlich:

- ein Lageplan auf einem beglaubigten Auszug aus dem Katasterwerk des staatlichen Vermessungsamtes,
- die Bauzeichnungen,
- die Baubeschreibung,
- die erforderlichen Angaben über Grundstücksentwässerung, Wasserversorgung und verkehrsmäßige Erschließung.

Bauvorlagen
meist dreifach
erforderlich

Die Bauvorlagen sind grundsätzlich in dreifacher Ausfertigung einzureichen; nur wenn die Gemeinde gleichzeitig Bauaufsichtsbehörde ist, genügt die zweifache Ausfertigung.

Warum gleich dreifache Ausfertigung?

Bedenken Sie bitte, dass sowohl Sie als Bauherr als auch die Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde je eine Ausfertigung der Baupläne brauchen.

Auch im Fall der Genehmigungsfreistellung ist es erforderlich, dass Sie einen Satz Pläne zurückbekommen, ein Plansatz bei der Gemeinde verbleibt und auch die Bauaufsichtsbehörde eine Ausfertigung zur Information erhält.

Achtung:

Bauherren, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bauen wollen, sollten so früh wie möglich, spätestens mit dem Bauantrag oder bei der Genehmigungsfreistellung mit der Vorlage der erforderlichen Unterlagen, ihren Förderungsantrag einreichen. Denn beim geförderten Wohnungsbau darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die öffentlichen Mittel bewilligt worden sind oder wenn die Bewilligungsstelle dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat. Sie sparen dadurch Zeit und nicht selten auch Geld. Zudem können bei paralleler Antragstellung Änderungen, die sich wegen der Förderungsbestimmungen oder aus baurechtlicher Sicht als notwendig erweisen, Zeit sparend bei beiden Anträgen gleichzeitig berücksichtigt werden.



10.

Nicht vergessen –
die Pläne den Nachbarn
vorlegen!1. Sinn der
Nachbarbeteiligung

Die Errichtung eines Gebäudes kann auch die Interessen und Rechtspositionen der benachbarten Grundstückseigentümer berühren. So wird es beispielsweise auch Ihnen nicht gleichgültig sein, was später einmal auf Ihrem Nachbargrundstück gebaut werden soll. Die Vorschriften über die Nachbarbeteiligung (Art. 58 Abs. 3 Satz 2, Art. 66 BayBO) sollen sicherstellen, dass die Nachbarn möglichst frühzeitig von den Bauabsichten Kenntnis erlangen, um ihre Rechtspositionen angemessen geltend machen zu können. Soweit es von der Genehmigungspflicht freigestellte Bauvorhaben betrifft, können die Nachbarn bei der Baugenehmigungsbehörde einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten stellen oder beim Verwaltungsgericht um (vorläufigen) Rechtsschutz im gleichen Sinne nachsuchen. Wird ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, so steht dem Nachbarn die Klage gegen die Baugenehmigung zum Verwaltungsgericht offen.

2. Wer ist Nachbar?

Zunächst müssen die Grundstücke benachbart sein. Beim Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern werden regelmäßig nur die unmittelbar angrenzenden sowie solche Grundstücke „benachbart“ sein, die vom Baugrundstück nur durch schmale Grundstücksstreifen oder Wege getrennt sind. Ein Verzeichnis der Eigentümer der benachbarten Grundstücke mit Namen und Anschriften der Nachbarn erhalten Sie beim staatlichen Vermessungsamt.

Nachbarn können grundsätzlich nur Eigentümer (Miteigentümer) oder die Inhaber eigentumsähnlicher Rechtspositionen (z. B. Erbbauberechtigte) sein. Wenn der Nachbar eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentümergesetz (WEG) ist, müssen Sie nicht jeden einzelnen Eigentümer verständigen; es reicht aus, wenn Sie deren Verwalter benachrichtigen.

3. Verfahren der
Nachbarbeteiligung

Wie die Beteiligung des Nachbarn erfolgt, hängt davon ab, ob Sie eine Baugenehmigung benötigen oder Ihr Haus von der Genehmigungspflicht freigestellt ist.

● Handelt es sich um ein von der Genehmigungspflicht nach Art. 58 BayBO freigestelltes Bauvorhaben, so müssen Sie spätestens mit der Vorlage der erforderlichen Unterlagen an die Gemeinde Ihren Nachbarn benachrichtigen. Das Gesetz überlässt es Ihnen als Bauherrn, wie Sie das tun, z. B. durch Vorlage der Eingabepläne beim Nachbarn oder durch eine bloße Postkartennachricht. Die Durchführung der Nachbarbeteiligung wird nicht nachgeprüft. In Ihrem eigenen Interesse sollten Sie jedoch zwei Dinge beachten: Empfehlenswert ist es zum einen, wenn Sie sich die Benachrichtigung des Nachbarn – auch wenn dieser die Entwurfsvorlagen selbst nicht unterschreibt – bestätigen lassen oder sich auf andere Weise einen Nachweis dafür verschaffen. Der Nachbar hat dann kaum Chancen, wenn er sich bei plangemäßer Bauausführung erst nach Baubeginn meldet und sich gegen das Bauvorhaben wendet. Können Sie als Bauherr die Beteiligung Ihres Nachbarn dagegen nicht nachweisen, wird die Bauaufsichtsbehörde viel eher zum Einschreiten und zur Über-

prüfung Ihres Bauvorhabens gezwungen sein. Gegebenenfalls kann das Verwaltungsgericht Sie auf Antrag Ihres Nachbarn im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes sogar dazu verpflichten. Zum anderen ist es empfehlenswert, wenn Sie die Beteiligung der Nachbarn wie bei Durchführung eines (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens vornehmen, also Ihren Nachbarn die Pläne zur Unterschrift vorlegen. Auf diese Weise verhindern Sie am ehesten Missverständnisse über Lage und Größe Ihres Vorhabens!

- Im (auch vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren muss ebenfalls der Bauherr den Nachbarn benachrichtigen, hier aber zwingend – durch die Vorlage des Lageplans und der Bauzeichnungen zur Unterschrift (Art. 66 Abs. 1 BayBO). Fehlen diese Unterschriften, kann eine Beteiligung der Nachbarn durch die Gemeinde nur erfolgen, wenn der Bauherr diese beantragt hat; die Beteiligung steht im Ermessen der Gemeinde.

4. Bedeutung der Nachbarunterschrift: Ein Nachbar unterschreibt nicht – darf ich bauen?

Unterschreibt der Nachbar die Bauvorlagen, so stimmt er damit dem Bauvorhaben zu (Art. 58 Abs. 3 Satz 2, Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Spätere Rechtsbehelfe des Nachbarn gegen die plangemäße Ausführung bzw. gegen die Baugenehmigung werden erfolglos bleiben. Für den Bauherrn bedeutet das also die größtmögliche Rechtssicherheit. Zu beachten ist allerdings, dass die Unterschrift vorbehaltlos sein muss. Im Fall eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens kann der Nachbar seine Zustimmung nur widerrufen, bis der Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Im Fall eines nach Art. 58 BayBO von der Genehmigungspflicht freigestellten Bauvorhabens wird die Nachbarunterschrift bei der Frage nach einem bauaufsichtlichen Einschreiten bedeutsam; auf eine Bindung an die Unterschrift kommt es hier nicht entscheidend an.

Unterschreibt der Nachbar nicht, nur unter Vorbehalten oder widerruft er seine Zustimmung rechtzeitig, so hat dies zwar keinen Einfluss auf die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Die beantragte Baugenehmigung wird immer dann erteilt, wenn das Bauvorhaben den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Allerdings wird die Genehmigungsbehörde in solchen Fällen verständlicherweise besonders sorgfältig prüfen, ob öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben möglicherweise verletzt sein könnten. Von wesentlicher praktischer Bedeutung ist jedoch, dass dem Nachbarn in diesem Fall eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt werden muss und er Klage gegen die Baugenehmigung erheben kann.

Ist das Vorhaben nach Art. 58 BayBO von der Genehmigungspflicht freigestellt, hat die verweigerte oder sonst fehlende Nachbarunterschrift ebenfalls keinen Einfluss auf Ihr Recht, mit der Bauausführung zu beginnen, wenn die Gemeinde nicht die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt. Von Bedeutung ist dieser Umstand aber wiederum für etwaige Rechtsbehelfe, mit denen der betreffende Nachbar ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen das Bauvorhaben erreichen will.

5. Tipp

Ein missgünstiger Nachbar lässt sich nie mit hundertprozentiger Sicherheit ausschließen. Aber je weniger er sich von Ihnen hintergangen und überrumpelt fühlt, desto aufgeschlossener wird er Ihrem Bauvorhaben in aller Regel gegenüberstehen. Und denken Sie daran: Auch wenn Ihr Nachbar einmal bauen möchte, werden Sie daran interessiert sein, ehrlich und umfassend informiert zu werden.

11.

Die Genehmigungs-
freistellung

Wenn Sie sich für ein Grundstück entschieden haben, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, ist, wie schon gesagt, der Bau Ihres Hauses unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei. Geregelt ist dieses Verfahren in Art. 58 Bay-BO. Soweit in anderen Kapiteln hierauf eingegangen wird, sind diese Textstellen gelb unterlegt.

Welche Voraussetzungen müssen genau erfüllt sein?

1. Nochmals die Voraussetzungen

- Die bauliche Anlage darf kein Sonderbau sein. Sonderbauten sind Vorhaben, die – wie z. B. Hochhäuser, größere Verkaufs- oder Versammlungsstätten, Krankenhäuser oder Schulen – im Hinblick auf die Standsicherheit oder dem Brandschutz besondere Schwierigkeiten aufweisen (vgl. die abschließende Aufzählung in Art. 2 Abs. 4 BayBO). Ein- und Zweifamilienhäuser sind keine Sonderbauten.
- Die Anlage muss im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, also in einem Gebiet, für das die Gemeinde in einem Bebauungsplan die Art der Nutzung (z. B. Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. die Geschossflächenzahl) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt hat. Einzelheiten hierzu finden Sie in Kapitel 2.
- Das Vorhaben muss in vollem Umfang den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen. Es muss also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sein und mit sonstigem Ortsrecht, wie z. B. Gestaltungssatzungen, im Einklang stehen.
- Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Straße muss gesichert sein (vgl. hierzu Kapitel 3).
- Es darf sich nicht um ein handwerkliches oder gewerbliches Bauvorhaben handeln, für das die Gemeinde im Bebauungsplan die Anwendung der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen hat.

Die Gemeinde kann verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Das wird sie immer dann tun, wenn sie die fachkundige Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde für notwendig hält. Sie kann auch eine vorläufige Untersagung des Bauvorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde beantragen, wenn sie eine Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt, das dafür erforderliche Verfahren durch öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss eingeleitet und konkrete Planungsabsichten hat, mit denen das Bauvorhaben nicht in Einklang steht.

Änderung bestehender Gebäude

Von der Genehmigungspflicht freigestellt sind auch Änderungen bestehender Gebäude und Nutzungsänderungen, wenn die Neuerrichtung des Gebäudes in der geänderten Form bzw. mit der geänderten Nutzung von der Genehmigung freigestellt wäre.

2. Wohin mit den Unterlagen?

Im Fall der Genehmigungsfreistellung muss der Bauherr keine Baugenehmigung beantragen, sondern lediglich die Gemeinde von seinem Bauvorhaben unterrichten. Der Bauherr spart wertvolle Zeit und die sonst anfallenden Genehmigungsgebühren.

Die Unterrichtung der Gemeinde geschieht mit dem normalen Bauantragsformular, bei dem der Bauherr „Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren“ ankreuzt und die übrigen Unterlagen beifügt.

Bitte denken Sie daran:

Spätestens mit der Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde müssen Sie auch Ihre Nachbarn von Ihrem Bauvorhaben benachrichtigen! Wie Sie das tun, bleibt Ihnen überlassen. Hinweise, wie Sie im Interesse eines guten Nachbarschaftsverhältnisses am besten vorgehen, finden Sie in Kapitel 10.

3. Was macht die Gemeinde?

Die Gemeinde soll durch die Vorlage der Pläne vor allem Gelegenheit erhalten, ihre eigenen planerischen Vorstellungen einzubringen. So ist beispielsweise der Fall denkbar, dass Vorhaben zwar dem Bebauungsplan entsprechen, die Gemeinde solche aber eigentlich gar nicht zulassen wollte und sie nunmehr den Bebauungsplan ändern will. Daneben kann die Gemeinde aber auch aus anderen Gründen ein Genehmigungsverfahren verlangen, etwa weil sie bezweifelt, dass der Bebauungsplan wirklich voll eingehalten ist oder weil sie Bedenken wegen der Gestaltung hat. Die Gemeinde wird kurz gesagt also dann ein Genehmigungsverfahren fordern, wenn der Fall aus ihrer Sicht unklar ist. Damit kein Missverständnis entsteht: Die Gemeinde ist zur Überprüfung der vorgelegten Pläne nicht verpflichtet. Und: Wenn die Gemeinde ein Genehmigungsverfahren verlangt, weil sie irgendwo ein Problem sieht, ist damit nicht das Bauvorhaben abgelehnt. Nur wird dann seine Zulässigkeit in einem Genehmigungsverfahren geprüft, wenn der Bauherr an seiner Planung festhält.

Änderungswünsche der Gemeinde

Die Gemeinde kann ihren Verzicht auf das Genehmigungsverfahren auch an Maßgaben binden, etwa an eine Veränderung des Vorhabens in Einzelheiten. Sind Sie damit nicht einverstanden, ist die entsprechende Erklärung der Gemeinde im Zweifel als Erklärung zu verstehen, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Baubeginn

Will die Gemeinde, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, muss sie dies spätestens einen Monat, nachdem Sie ihr die erforderlichen Unterlagen vorgelegt haben, verlangen. Äußert sich die Gemeinde innerhalb dieser Frist nicht oder erklärt sie schon vorher schriftlich, kein Genehmigungsverfahren zu verlangen, dürfen Sie mit dem Bau beginnen.

Achtung:

Denken Sie bitte daran, dass vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, die Nachweise über Standsicherheit sowie Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz sowie der Energienachweis nach Energieeinsparverordnung erstellt sein müssen (vgl. Kapitel 14.4). Außerdem müssen Sie den Baubeginn eine Woche vorher schriftlich mit dem hierfür verbindlich eingeführten Formular und die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung Ihres Hauses zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzeigen.

4. Die Gemeinde verlangt ein Genehmigungsverfahren – kein Problem

Macht die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch und verlangt ein Genehmigungsverfahren, werden Ihre Unterlagen automatisch als Bauantrag weiterbehandelt, wenn Sie auf dem Vordruck das entsprechende Kästchen angekreuzt haben. Da es sich nicht um einen Sonderbau handelt, kommt auch in diesem Fall das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (siehe Kapitel 12) zur Anwendung. Sie müssen dann lediglich noch, falls Sie das noch nicht getan haben, die Nachbarn förmlich, d. h. durch Vorlage der Pläne zur Unterschrift, beteiligen. Haben Sie erklärt, dass Sie keine Weiterbehandlung als Bauantrag wünschen, erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück und können damit neu einen Bauantrag stellen.

12.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Wenn Ihr Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt oder Sie sich nicht in vollem Umfang an dessen Festsetzungen halten wollen sowie in den Fällen, in denen es die Gemeinde verlangt, müssen Sie eine Baugenehmigung beantragen. Für Bauvorhaben die – wie Ein- und Zweifamilienhäuser – keine Sonderbauten sind, sieht die Bayerische Bauordnung ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren vor (Art. 59 BayBO). Dieses Verfahren läuft wie ein „normales“ Baugenehmigungsverfahren ab, jedoch ist der Prüfungsumfang noch weiter eingeschränkt. Das bedeutet, dass die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von der Behörde nur in den wichtigsten Punkten überprüft und ansonsten der Eigenverantwortung des Bauherrn überlassen wird.

1. Wer ist Genehmigungsbehörde?

Genehmigungsbehörde ist die jeweils örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde; das sind:

- die kreisfreien Städte,
- die Landratsämter für die Genehmigung von Bauvorhaben im Landkreisgebiet, soweit nicht die nachgenannten kreisangehörigen Gemeinden selbst Bauaufsichtsbehörde sind,
- die großen Kreisstädte,
- die Städte Burghausen, Feuchtwangen, Friedberg, Sulzbach-Rosenberg, Waldkraiburg, Alzenau i. UFr. sowie der Markt Garmisch-Partenkirchen und die Gemeinde Vaterstetten,
- die Städte Eggenfelden, Neustadt a. d. Aisch, Pfaffenhofen a. d. Ilm, Waldsassen, Bad Wörishofen und Wunsiedel, jedoch nur für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 (d.h. mit einer Höhe von max. 7 m) oder sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 BauNVO genutzt werden, einschließlich ihrer jeweiligen Nebengebäude und Nebenanlagen, wenn diesem im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen.

2. Wo wird der Bauantrag eingereicht?

Der Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen muss bei der Gemeinde eingereicht werden. Die Gemeinde führt eine Vorprüfung durch und leitet den Bauantrag, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, unverzüglich mit ihrer Stellungnahme an diese weiter.

Die Gemeinden sind Träger der Planungshoheit in ihrem Gebiet. Die Planungshoheit umfasst in erster Linie die bauliche Entwicklung in der Gemeinde. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die Gemeinden im Baugenehmigungsverfahren mitwirken und mitentscheiden.

3. Die Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Vollständigkeit des Bauantrages zu überprüfen und gegebenenfalls auf fehlende Unterlagen hinzuweisen. So dann gibt sie eine Stellungnahme ab, in der sie insbesondere erklärt, ob sie dem

Bauantrag zustimmt. Innerhalb der Gemeinde ist für diese Entscheidung grundsätzlich der Gemeinderat oder – soweit ein solcher besteht – ein beschließender Bauausschuss zuständig. Insbesondere in größeren Gemeinden und bei unproblematischen Fällen kann aber auch der erste Bürgermeister oder in seinem Auftrag die Gemeindeverwaltung zuständig sein. Dies gilt vor allem für Vorhaben, die mit qualifizierten Bebauungsplänen übereinstimmen.

Bitte haben Sie Verständnis, wenn die Behandlung Ihres Bauantrages bei der Gemeinde etwas Zeit in Anspruch nimmt, etwa weil eine Ortseinsicht durchgeführt oder die nächste Sitzung des Gemeinderats oder Bauausschusses abgewartet werden muss.

Die Stellungnahme der Gemeinde ist für die Genehmigungsbehörde grundsätzlich nicht bindend. Wenn sich die Gemeinde etwa zur äußeren Gestaltung Ihres Bauvorhabens äußert, so kann und muss die Genehmigungsbehörde sogar möglicherweise hiervon abweichen.

Etwas anderes gilt hinsichtlich einzelner Teilaspekte eines Bauvorhabens, für die das Gesetz ausdrücklich das Einvernehmen der Gemeinde (= Zustimmung) zwingend vorschreibt (z. B. § 36 Abs. 1 BauGB, Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO). In der Praxis ist das gemeindliche Einvernehmen nur dann nicht erforderlich, wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt (§§ 30 Abs. 1, 2, 12 BauGB) und für das Vorhaben keine Ausnahmen und Befreiungen erforderlich sind. Ein- und Zweifamilienhäuser sind dann allerdings ohnehin von der Genehmigungspflicht freigestellt. In allen übrigen Fällen darf die Genehmigungsbehörde die Baugenehmigung nicht erteilen, solange nicht das Einvernehmen hergestellt ist. Hat die Gemeinde ihr Einvernehmen rechtswidrig verweigert, kann es die Genehmigungsbehörde notfalls mit der Erteilung der Baugenehmigung ersetzen.

Übrigens: Die Stellungnahme der Gemeinde ist ein behördeninterner Vorgang. Wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert, können Sie also förmliche Rechtsbehelfe nicht unmittelbar gegenüber der Gemeinde ergreifen. Anfechtbar ist nur der abschließende Bescheid der Baugenehmigungsbehörde.

Erklärt die Gemeinde ihr Einvernehmen, sind Sie der beantragten Baugenehmigung einen guten Schritt näher. Bitte bedenken Sie aber, dass das Einvernehmen der Gemeinde nur eine Voraussetzung für die Baugenehmigung ist. Die abschließende und rechtsverbindliche Entscheidung wird allein durch die Genehmigungsbehörde getroffen. Immer wieder kommt es vor, dass eine Baugenehmigung trotz Zustimmung der Gemeinde nicht erteilt werden kann, weil das Vorhaben den baurechtlichen Anforderungen nicht genügt. Das Einvernehmen der Gemeinde bindet also die Genehmigungsbehörde nicht.

4. Das Verfahren bei der Genehmigungsbehörde

Nach Eingang des Bauantrags bei der Genehmigungsbehörde wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Leider kommt es in der Praxis oft vor, dass noch einzelne Unterlagen fehlen oder die Vorlagen ergänzungsbedürftig sind. Sollte dies der Fall sein, wird Sie die Genehmigungsbehörde zur Behebung der Mängel auffordern und Ihnen dafür eine Frist setzen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, gilt Ihr Bauantrag als zurückgenommen; die Genehmigungsbehörde wird ihn daher nicht weiter bearbeiten! Doch auch wenn die fehlenden Unterlagen in der zur Nachbesserung gesetzten Frist beigebracht werden, vergeht hier oft wertvolle Zeit. Der sorgfältig und kostenbewusst planende Bauherr kann hier wesentlich zu einer Verkürzung des Genehmigungsverfahrens beitragen, indem er gleich vollständige Unterlagen einreicht.

Im Einzelnen durchläuft Ihr Bauantrag folgende Verfahrensschritte:
Ist der Bauantrag vollständig, prüft die zuständige Bauabteilung – je nach Einzelfall

schaltet diese noch andere Fachabteilungen (z. B. zur Frage des Lärmschutzes) oder Fachbehörden (z. B. Landesamt für Denkmalpflege) ein – folgende Punkte:

- Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Bauplanungsrecht und den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften,
- beantragte Abweichungen sowie
- sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren nur deshalb eine Rolle spielen, weil der Gesetzgeber vorsieht, dass die Baugenehmigung eine andere Entscheidung ersetzt, wie z. B. die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Selbstverständlich muss dabei nach dem Grundsatz der Priorität vorgegangen werden. Der Antrag, der zuerst eingeht, wird auch zuerst behandelt; auch Sie hätten zu Recht kein Verständnis, wenn später eingehende Anträge Ihrem eigenen Bauantrag vorgezogen würden.

Im Einzelfall kann auch eine Ortseinsicht unumgänglich sein, z. B. wenn es darum geht, ob sich das Bauvorhaben im Sinn von § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Abschluss der Überprüfung und Feststellung der Genehmigungsfähigkeit wird die Baugenehmigung ausgefertigt und Ihnen zugestellt. Dem Nachbarn wird ein Abdruck der Baugenehmigung zugestellt, wenn er dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat.

5. Der problematische Bauantrag

Das Baugenehmigungsverfahren wird länger dauern, wenn das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen zum reduzierten Prüfprogramm im (vereinfachten) Genehmigungsverfahren gehörenden baurechtlichen Vorschriften entspricht. In diesem Fall müssten Sie zwar nicht mit einer Ablehnung rechnen. Immerhin kann Ihr Bauvorhaben dann aber ohne Umplanung nur noch genehmigt werden, wenn Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften oder den sonstigen einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gewährt werden. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können Sie dabei noch verhältnismäßig leicht erreichen: Hier hat die Gemeinde in ihrem Bebauungsplan bereits selbst vorgesehen, dass von einzelnen Festsetzungen unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann. Soweit Ihr Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Ausnahme zu erteilen. Allerdings muss die Gemeinde dazu zwingend nach § 36 Abs. 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird erforderlich, wenn Ihr Vorhaben Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht und eine Ausnahme davon nicht vorgesehen oder nicht möglich ist. Darüber hinaus können Befreiungen nach § 36 Abs. 1 BauGB ebenfalls nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden; auch sind die nachbarlichen Interessen mit zu berücksichtigen.

Von den bauaufsichtlichen Anforderungen der Bayerischen Bauordnung oder der auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften, d. h. insbesondere der örtlichen Bauvorschriften, können Abweichungen (Art. 63 BayBO) zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu beantragen und zu begründen; der Abweichungsantrag ist mit dem Bauantrag zu stellen (Art. 63 Abs. 2 BayBO).

Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan. Ansonsten ist grundsätzlich die Bauaufsichtsbehörde zuständig, die aber – wie bereits dargelegt – das Einvernehmen der Gemeinde benötigt.

Bei vielen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, deren Genehmigungsfähigkeit zweifelhaft ist. Vor allem die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks spielt oft eine entscheidende Rolle. Müsste der Bauherr hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Bauplänen einreichen, so wäre dies umständlich und Zeit raubend. Bei negativem Ausgang des Genehmigungsverfahrens wären oft beträchtliche Planungskosten umsonst gewesen. Gleiches gilt beim Erwerb eines Grundstücks: Stellt sich hier erst beim konkreten Bauantrag heraus, dass das Grundstück unbebaubar ist, so sind wertvolle Zeit und viel Geld (Notar- und Planungskosten) verloren.

Eine Hilfe für den Bauherrn – der Vorbescheid

In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Nach Art. 71 BayBO kann der Bauherr, noch bevor er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorweg entscheiden lassen. Ist der Vorbescheid negativ, so ist er wie die Versagung der Baugenehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so kann während seiner Geltungsdauer ein späterer Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand der Prüfung des Vorbescheidsantrags waren. Dies gilt aber nur, wenn der spätere Bauantrag mit der dem Vorbescheid zugrunde liegenden Planung übereinstimmt.

Der Vorbescheid gilt im Allgemeinen drei Jahre; seine Geltung kann auf Antrag wiederholt um jeweils zwei Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt.

Welche Unterlagen sind dem Antrag auf Vorbescheid beizufügen?

Es sind die Bauvorlagen beizufügen, die erforderlich sind, um die in dem Antrag angesprochenen Fragen beurteilen und beantworten zu können. Wenn Sie z. B. die Bebaubarkeit eines Grundstücks mit einem Einfamilienhaus klären wollen und die Abwasserbeseitigung problematisch erscheint, so werden Sie zweckmäßigerweise vorlegen:

- Lageplan mit Auszug aus dem Katasterwerk,
- Bauvorentwurf,
- Entwässerungsplan mit der Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung.

Die Anzahl der Ausfertigungen ist abhängig von der Art der Bauvorlagen und davon, ob Ihre Gemeinde Bauaufsichtsbehörde ist oder nicht. Die Einzelheiten können Sie den Antragsformularen (siehe www.innenministerium.bayern.de/service/formulare) entnehmen. Grundsätzlich sind die Anlagen in dreifacher Fertigung einzureichen. Zweifache Ausfertigung genügt, wenn Ihre Gemeinde zugleich Bauaufsichtsbehörde ist.

Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem Baugenehmigungsverfahren, d. h. nach Beteiligung der Nachbarn (auf die aber auf Antrag des Bauherrn verzichtet werden kann) wird der Antrag bei der Gemeinde eingereicht, die ihn, wenn sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, an diese weiterleitet.

Zusagen

Die Gebühren für den Vorbescheid bewegen sich in einem Gebührenrahmen von 40 Euro bis 2.500 Euro.

Die abschließende und rechtsverbindliche Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren fällt erst mit der Erteilung der schriftlichen Baugenehmigung. Davor werden rechtsverbindliche Zusagen in aller Regel nicht erteilt. Vor allem können und dürfen Sie nicht davon ausgehen, dass alle schriftlichen und mündlichen Äußerungen von Bearbeitern Ihres Bauantrags bereits die Wirkung rechtsverbindlicher Zusagen haben.

Die wesentlichen Voraussetzungen für eine rechtsverbindliche Zusage sind vielmehr:

- Die Zusage muss schriftlich erteilt werden.
- Die Zusage muss von einer Person erteilt werden, die nach der Geschäftsverteilung der Genehmigungsbehörde hierfür zuständig ist. Bei Landratsämtern ist dies z. B. in aller Regel der juristische Staatsbeamte als Leiter der Bauabteilung. Hingegen können Kreisbaumeister, die für die technische Überprüfung der Baupläne verantwortlich sind, grundsätzlich keine rechtsverbindlichen Zusagen erteilen.

Häufig wird ein Bauherr sein Vorhaben auch schon während der Planung mit Vertretern der Gemeinde besprechen. In vielen Fällen ist dies sogar erforderlich und ratsam. Bitte bedenken Sie aber, dass die Erklärung der Gemeindevertreter – sei es des ersten Bürgermeisters, eines Gemeinderatsmitglieds oder eines Angehörigen des Bauamtes – fast nie als rechtsverbindliche Zusage gemeint ist und auch nicht als solche ausgelegt werden kann. Um unliebsame Überraschungen von vornherein zu vermeiden, sollten Sie daher Folgendes wissen:

- Selbstverständlich kann die Gemeinde nur Zusagen machen, soweit sie zur Mitwirkung berufen ist, also z. B. nur Zusagen über das Einvernehmen geben. Eine Bindung für die Bauaufsichtsbehörde kann damit aber nicht begründet werden. Wenn die Gemeinde Bauaufsichtsbehörde ist, kann sie dagegen auch weitergehende, unter den oben genannten Voraussetzungen verbindliche Zusagen machen.
- Die Zusage muss auf einer Entscheidung des für das Einvernehmen oder die Baugenehmigungsentscheidung zuständigen Gemeindeorgans – in der Regel also des Gemeinderats oder des Bauausschusses – beruhen. Zusagen des ersten Bürgermeisters, die nicht durch einen solchen Beschluss gedeckt sind, haben also regelmäßig keine rechtsverbindliche Wirkung. Maßgeblich ist hierfür aber die in der Geschäftsordnung des Gemeinderats vorgesehene Geschäftsverteilung zwischen Bürgermeister und Gemeinderat bzw. Ausschuss.

6. Die Genehmigungsgebühren

Die Baugenehmigungsgebühr wird im Allgemeinen 2‰ der Baukosten betragen, bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 1‰. Dazu kommen noch Auslagen der Behörde, wie etwa Gebühren für besondere Prüfungen.

7. Der Bauantrag wird abgelehnt – was tun?

Die Bauaufsichtsbehörde kann Ihrem Bauantrag nicht entsprechen, wenn zwingende Vorschriften einer Genehmigung des Vorhabens entgegenstehen. Dies muss jedoch nicht immer und nicht zwingend dazu führen, dass Sie Ihre Bauabsichten für das Grundstück völlig aufgeben müssten. Selbstverständlich können Sie gegen eine Ablehnung der Baugenehmigung den Rechtsweg beschreiten.

Oft kann auch durch Umplanung der Ablehnungsgrund ausgeräumt werden. Dann wägen Sie ab, ob Sie es auf eine (Teil-)Ablehnung Ihres Bauvorhabens und einen anschließenden Rechtsstreit ankommen lassen wollen oder ob eine Änderung der Baupläne für Sie vorteilhafter ist.

Dabei überlegen Sie:

- Wie wichtig ist der beanstandete Teil für das Gesamtbauvorhaben?
- Welche Kosten sind mit der Umplanung verbunden?

- Welche Erfolgsaussichten hat ein etwaiger Rechtsstreit?
- Ist die damit verbundene zeitliche Verzögerung für Sie vertretbar?

Wenn die Bauaufsichtsbehörde Ihr Bauvorhaben insgesamt für nicht genehmigungsfähig hält oder eine Umplanung für Sie nicht in Betracht kommt, müssen Sie sich fragen, ob Sie gegen die Ablehnung einen Rechtsbehelf einlegen wollen.

Oft empfiehlt es sich, diese Frage noch vor Erlass eines Ablehnungsbescheides zu entscheiden. Denn bis zu diesem Zeitpunkt können Sie noch den Bauantrag kostengünstig zurücknehmen. Dann wird die Gebühr auf ein Zehntel bis drei Viertel der für die Baugenehmigung zu zahlenden Gebühren reduziert. Zurücknehmen sollten Sie den Bauantrag, wenn Sie gegen die Ablehnung sowieso keinen Rechtsbehelf einlegen wollen oder wenn Sie einen etwaigen Rechtsbehelf für aussichtslos halten.

Die Bauaufsichtsbehörden verfahren in der Praxis häufig so, dass den Bauherren vor Erlass eines förmlichen Ablehnungsbescheides eine Überlegungsfrist für eine etwaige Antragsrücknahme eingeräumt wird. Rechtlich verpflichtet hierzu sind sie allerdings nicht.

8. Klage zum Verwaltungsgericht

Wird Ihr Bauantrag abgelehnt, können Sie in der Regel innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides Klage erheben. Die Klage muss schriftlich bei dem zuständigen Verwaltungsgericht eingereicht werden. Einzelheiten können Sie der dem Bescheid beigefügten Rechtsbehelfsbelehrung entnehmen. Wesentlich ist vor allem die Einhaltung der Einmonatsfrist. Wird die Frist nicht eingehalten, so wird die Klage als unzulässig abgewiesen.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist die Vertretung durch einen Rechtsanwalt grundsätzlich nicht erforderlich. Das Verwaltungsgericht erhebt einen Kostenvorschuss.

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts kann Berufung zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof nur eingelegt werden, wenn sie besonders zugelassen ist. Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann schließlich unter bestimmten engen Voraussetzungen mit der ebenfalls besonders zuzulassenden Revision zum Bundesverwaltungsgericht angegriffen werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist dabei an den durch das Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt gebunden. Es prüft nur noch, ob die Entscheidung des Berufungsgerichts auf der Verletzung von Bundesrecht beruht. Vorgeschrieben ist dort und vor dem Verwaltungsgerichtshof eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt oder einen Hochschullehrer mit Befähigung zum Richteramt.

13.

Der
Dachgeschossausbau

Eine kostengünstige Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist der Dachgeschossausbau, gleichgültig ob er sofort mit dem Neubau oder erst nachträglich erfolgt.

1. Verfahrensfreiheit bei Ausbau nur einzelner Aufenthaltsräume

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. c BayBO ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude verfahrensfrei, sofern die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise geändert werden. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer örtlichen Bauvorschrift ist dabei auch der Einbau von Dachgauben genehmigungsfrei, sofern in dem Bebauungsplan oder der örtlichen Bauvorschrift Regelungen über die Zulässigkeit von Dachgauben getroffen sind und die beabsichtigte Dachgaube damit übereinstimmt. Der Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss dagegen ist genehmigungspflichtig, egal ob dies von Anfang an oder nachträglich erfolgt.

2. Erfordernis einer isolierten Befreiung bei Überschreitung der Geschossfläche oder Geschossflächenzahl

Sollen im Dachgeschoss nachträglich einzelne Aufenthaltsräume ausgebaut werden und liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, auf den die Bau-nutzungsverordnung in einer vor 1990 geltenden Fassung Anwendung findet – ob das der Fall ist, können Sie problemlos bei der Gemeinde oder der Baugenehmigungsbehörde erfragen –, müssen Aufenthaltsräume auf die Geschossfläche angerechnet werden. Wird dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten, so brauchen Sie für einen im Übrigen verfahrensfreien Dachgeschossausbau eine isolierte Befreiung.

Dem Antrag auf diese isolierte Befreiung ist lediglich ein Bauplan für den beabsichtigten Ausbau in dreifacher Fertigung beizugeben. Zweifach genügt, wenn die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist.

Anders ist es, wenn für die Beurteilung des Dachgeschossausbaus maßgeblicher Bebauungsplan schon die Baunutzungsverordnung 1990 gilt. Dann ist das dargestellte Verfahren nur erforderlich, wenn die Gemeinde zusätzlich festgesetzt hat, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. Fehlt eine solche Regelung, kann durch den Dachgeschossausbau das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß nicht überschritten werden.

3. Anforderungen an den Dachgeschossausbau

Sie müssen beachten, dass das Wohnen im Dachraum nur bei ausreichender Raumhöhe zulässig ist (Art. 45 Abs. 1 BayBO). Bei schrägen Wänden berechnet sich die erforderliche Mindesthöhe nach den Raumteilen, die eine größere Höhe als 1,5 Meter haben. Mehr als die Hälfte der sich so ergebenden Nutzfläche muss 2,2 Meter hoch sein. Dies gilt allerdings nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäu-

den der Gebäudeklass 1 und 2 (d.h. max. 7 m hoch, max. 2 Nutzungseinheiten mit insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen somit hinsichtlich der Raumhöhe regelmäßig keine besonderen Anforderungen an Aufenthaltsräume.

Die allgemeinen bautechnischen Anforderungen an die Stand- und Feuersicherheit (Art. 3, 10, 12 BayBO) gelten auch beim verfahrensfreien Dachgeschossausbau. Für den Fall eines Brandes muss eine sichere Fluchtmöglichkeit gegeben sein. Die Innentreppe allein reicht hierfür nicht aus. Die Räume müssen einen zweiten baulichen Rettungsweg haben oder mit der Feuerwehrleiter sicher zu erreichen sein (Art. 31 BayBO). Giebelfenster werden diesen Anforderungen in der Regel gerecht; bei liegenden Dachflächenfenstern und bei Dachgauben können sich je nach Höhe und Neigung des Daches sowie Größe und Anordnung der Fenster Probleme ergeben. In allen Zweifelsfällen sollten Sie sich von der Bauaufsichtsbehörde beraten lassen.

14.

Es kann losgehen

Ist Ihr Vorhaben genehmigungsfrei gestellt bzw. ist Ihnen die Baugenehmigung zugestellt worden und liegt der Bauaufsichtsbehörde Ihre Baubeginnsanzeige vor, kann der Bau beginnen, sofern die Ausschreibungsergebnisse für die Handwerkerleistungen vorliegen und für die Bauausführung die Detailpläne gezeichnet sind. Fangen Sie mit dem Bau bereits früher an – und sei es auch nur mit dem Aushub der Baugrube – so riskieren Sie nutzlose Investitionen. Außerdem droht Ihnen eine nicht unerhebliche Geldbuße. Beachten Sie aber auch, dass im Baugenehmigungsbescheid und den genehmigten Plänen Auflagen und Planrevisionen enthalten sein können, die eventuell eine Änderung oder Ergänzung der Werkpläne für die Bauausführung erfordern.

Achtung bei der sozialen Wohnraumförderung: Hier darf mit dem Bau erst dann begonnen werden, wenn auch bereits die staatlichen Mittel bewilligt worden sind oder aber die Bewilligungsstelle dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat.

Baubeginnsanzeige

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen = Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 7 BayBO). Das Staatsministerium des Innern hat hierzu einen eigenen Vordruck bekannt gemacht und verbindlich eingeführt. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist sowie die ggf. erforderlichen Bescheinigungen bautechnischer Nachweise und die Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen, Art. 68 Abs. 5 BayBO.



Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung gilt vier Jahre; bis dahin muss mit dem Bau begonnen worden sein (Art. 69 BayBO). Die Vierjahresfrist kann auf schriftlichen Antrag hin wiederholt um jeweils zwei Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer schriftlich beantragt. Ist Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt, müssen Sie, wenn Sie erst nach mehr als vier Jahren, nachdem die Bauausführung zulässig geworden ist, mit dem Bau beginnen, das Genehmigungsverfahren neu durchlaufen. Auch im Übrigen denken Sie bitte daran, dass sich Rechtsvorschriften, die Sie beachten müssen, ändern können. Dafür, dass beispielsweise auch Ihr erst nach einem Jahr begonnenes Vorhaben immer noch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, sind Sie verantwortlich!

Wenn die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt hat bzw. Sie die Baugenehmigung in Händen haben, sollte der Verwirklichung Ihres Vorhabens in der Regel nichts mehr im Wege stehen.

Zwei Stolpersteine sind allerdings noch denkbar, die Sie als vorsichtiger Bauherr bereits frühzeitig beiseite räumen sollten:

- Ein Nachbar ergreift Rechtsbehelfe; auf diesen Fall wird im nächsten Kapitel eingegangen.
- Die Baugenehmigung bzw. die Mitteilung an die Gemeinde im Fall der Genehmigungsfreistellung betreffen nur die Vereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Ob das Vorhaben auch privatrechtlich durchführbar ist, ob Sie also zum Beispiel Eigentümer des Baugrundstücks sind, wird auch im Genehmigungsverfahren grundsätzlich nicht geprüft (vgl. Art. 68 Abs. 4 BayBO). Bestehende private Rechte Dritter – z. B. Geh- und Fahrrechte auf Ihrem Baugrundstück, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten – bleiben unberührt; der Inhaber dieser Rechte ist nicht verpflichtet, eine Verletzung seiner Rechte durch die Bauausführung zu dulden, bloß weil Sie „grünes Licht“ von der Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde bekommen haben.

1. Private Rechte

2. Die Bauausführung muss sich an die Baupläne halten

Es liegt auf der Hand, dass Sie sich bei der Bauausführung nach den genehmigten bzw. der Gemeinde vorgelegten Bauplänen zu richten haben. Sonst riskieren Sie, dass Ihr Bau eingestellt wird. Sofern die planabweichende Bauausführung gegen baurechtliche Vorschriften verstößt, müssen Sie damit rechnen, dass Sie diese rückgängig machen müssen und Ihnen eine Geldbuße auferlegt wird.

Die Baueinstellung ist regelmäßig erforderlich, um der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit zu geben, die geänderte Planung zu prüfen. Oft werden auch die Nachbarn erneut zu beteiligen sein. Auch Ihnen wäre es sicher nicht gleichgültig, wenn Ihr Nachbar bei seinem Bauvorhaben von den Bauplänen abweichen würde, die Sie kennen und denen Sie zugestimmt haben.

Wenn Sie von den genehmigten bzw. der Gemeinde vorgelegten Bauplänen abweichen wollen, so sollten Sie zunächst und unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde bzw. die Gemeinde unterrichten. Regelmäßig wird dann bei genehmigungspflichtigen Vorhaben eine Nachtrags-(oder so genannte Tektur-)genehmigung erforderlich sein.

Falls Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt war und die geänderte Ausführung die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung ebenfalls erfüllt, müssen Sie die geänderten Unterlagen nochmals der Gemeinde vorlegen. Erfüllt die geänderte Planung die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nicht, müssen Sie einen Bauantrag stellen. So halten Sie sich nicht nur an das Gesetz, sondern sparen auch Zeit, Geld und nervenaufreibenden Ärger.

3. Insbesondere: Die Baugenehmigung unter Auflagen

Häufig werden Baugenehmigungen unter einer Reihe von Auflagen erteilt. Die Auflage ist eine Nebenbestimmung der Baugenehmigung, die vom Bauherrn ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen verlangt. Eine Baugenehmigung kann z. B. unter der Auflage erteilt werden, dass bei der Bauausführung bestimmte Bäume nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die der Baugenehmigung beigefügten Auflagen zu erfüllen. Kommt er einer Auflage nicht nach, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Erfüllung der Auflage mit Zwangsmitteln, vor allem mit Zwangsgeldern, durchsetzen. Darüber hinaus kann eine Geldbuße festgesetzt werden.

Sind Sie als Bauherr mit einer Auflage nicht einverstanden, so können Sie die Auflage durch Klage anfechten. Selbstverständlich muss dabei die Klagefrist von einem Monat gewahrt werden. Ihr Rechtsmittel wird Erfolg haben, wenn für die konkrete Auflage keine oder keine ausreichende Rechtsgrundlage vorhanden ist.

4. Bautechnische Nachweise

Bevor mit dem Bau begonnen wird, überprüfen Sie bitte, ob die erforderlichen bautechnischen Nachweise erstellt sind. Von den bautechnischen Nachweisen müssen allenfalls die Nachweise über Standsicherheit und Brandschutz bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen sowie Gebäuden der Gebäudeklasse 5 (d.h. über 13 m hoch oder über 7 m hoch, wenn eine Nutzungseinheit eine Fläche von mehr als 400 m² hat) bereits mit den Bauvorlagen (vgl. Kapitel 9) vorgelegt werden. Im Übrigen reicht es, wenn der Bauaufsichtsbehörde mit der Baubeginnsanzeige eine etwa erforderliche Sachverständigenbescheinigung der Standsicherheits- und Brandschutznachweise vorgelegt wird.

Bautechnische Nachweise, die nicht bereits mit den Bauvorlagen vorgelegt wurden, müssen ab Baubeginn an der Baustelle vorliegen.

Grundsätzlich genügt für die Berechtigung zur Erstellung des Nachweises die Bauvorlagenberechtigung (siehe Kapitel 6.2). Etwas anderes gilt jedoch in bestimmten Fällen für den Standsicherheits- und Brandschutznachweis:

- Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, dürfen nur folgende Personen den Standsicherheitsnachweis erstellen:
 - Personen mit berufsqualifizierendem Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit mindestens dreijähriger Berufserfahrung in der Tragwerksplanung, die in eine entsprechende, bei der jeweiligen Kammer geführte Liste eingetragen sind, oder
 - staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs mit dreijähriger zusammenhängender Berufserfahrung und Zusatzqualifikation im Rahmen ihrer Bauvorlagenberechtigung oder
 - Absolventen eines Studiengangs der Fachrichtung Holzbau und Ausbau, den das Bayerische Staatsministerium des Innern als gleichwertig anerkannt hat, für bestimmte Bauvorhaben in Holzbauweise im Rahmen ihrer Bauvorlagenberechtigung
- Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 (ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen) dürfen den Brandschutznachweis erstellen:
 - für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigte, die die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen haben und in eine entsprechende

Liste der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau eingetragen sind oder

- Prüfsachverständige für Brandschutz als Brandschutzplaner.

In jedem Fall muss auch ein so genannter Energieausweis ausgestellt werden, der die wesentlichen Ergebnisse des Energienachweises zusammenfasst.

5. Sachverständigenbescheinigungen

Die Bayerische Bauordnung sieht in bestimmten Fällen – allerdings grundsätzlich nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern – vor, dass der Standsicherheitsnachweis und der Brandschutznachweis von der Bauaufsichtsbehörde, einem Prüfsachverständigen oder einem Prüfsachamt geprüft bzw. von einem Prüfsachverständigen bescheinigt werden müssen (vgl. Art. 62 Abs. 3 BayBO). Liegt eine Bescheinigung eines Prüfsachverständigen vor, gelten die durch die Bescheinigung abgedeckten Anforderungen als eingehalten. Die Bauaufsichtsbehörde prüft somit diese Anforderungen nicht mehr, sondern lediglich, ob die genannten Sachverständigenbescheinigungen mit der Baubeginnsanzeige vorgelegt werden. Der Sachverständige wird vom Bauherrn unmittelbar und privatrechtlich beauftragt.

Welche Sachverständigen gibt es und welche Aufgaben erfüllen sie?

Prüfsachverständige im Bauwesen gibt es für folgende Fachbereiche:

- Standsicherheit,
- Brandschutz,
- Vermessung im Bauwesen,
- sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen und
- Erd- und Grundbau.

Wer ist Sachverständiger?

Welche Voraussetzungen diese Prüfsachverständigen im Einzelnen erfüllen müssen, regelt die Verordnung über die Prüfsachverständigen, Prüfsachämter und Prüfsachfachstellen im Bauwesen (PrüfVBau). Wer zugelassen bzw. eingetragen ist, kann bei der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau und bei der Bayerischen Architektenkammer, die die Listen über die Prüfsachverständigen führen, abgefragt werden.

Wann muss ein Sachverständiger eingeschaltet werden?

Wie bereits oben beschrieben, ist beim Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses grundsätzlich keine Bescheinigung eines Prüfsachverständigen im Bauwesen erforderlich.

Selbstverständlich möchte jeder so kostengünstig wie möglich bauen. Sie werden regelmäßig Angebote verschiedener Firmen einholen und deren Leistungen und Preisvorstellungen unter fachkundiger Beratung Ihres Planers kritisch überprüfen und vergleichen.

6. Ein Thema für sich – Schwarzarbeit

Ein Weg, der sehr vordergründig und nur scheinbar Preisvorteile bietet, ist die Schwarzarbeit. Sie sollten wissen, dass Schwarzarbeit mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann. Die Geldbuße kann auch dem Auftraggeber auferlegt werden. Gefälligkeiten oder Nachbarschaftshilfen sind übrigens keine Schwarzarbeit.

Hände weg von Schwarzarbeit!

Was Sie als verantwortungsbewussten Bauherrn aber noch mehr interessieren wird: Mündliche wie schriftliche Verträge mit Schwarzarbeitern verstoßen gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und sind daher nicht rechtswirksam. Das hat schwerwiegende Folgen für den Bauherrn: Er hat möglicherweise bei Baumängeln keine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Schwarzarbeiter. Dies wirkt sich besonders nachteilig aus, weil gerade bei Schwarzarbeit nicht selten unsachge-

mäße oder schlechte Bauausführung festgestellt wird. Manchmal ergeben sich daraus sogar erhebliche Sicherheitsmängel (z. B. bei der Elektroinstallation). Schwarzarbeit schädigt zudem die Allgemeinheit, weil sie zu Steuerausfall führt. Werden Arbeitslose tätig, kassieren diese zudem unberechtigtes Arbeitslosengeld oder Arbeitslosenhilfe.

Kurzum:

Schwarzarbeit ist kein Kavaliersdelikt und macht unterm Strich Ihr Bauvorhaben nur teurer.

7. Die Verantwortung des Bauherrn bei der Bauausführung

Wer ist Bauherr?

Von den am Bau beteiligten Personen sind Sie als Bauherr die wichtigste. Sie entscheiden maßgeblich darüber, wo, wann und was gebaut werden soll. Dem entspricht Ihre Verantwortung für den Bau.

Bauherr im Sinne der baurechtlichen Vorschriften ist, wer auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt. Bauherr ist aber auch derjenige, der die Vorbereitung oder Ausführung des Baus einem Dritten, z. B. einem Generalunternehmer, überträgt. Nicht erforderlich ist es, dass der Bauherr auch Eigentümer des Baugrundstücks ist.

Die wichtigsten Aufgaben und Pflichten des Bauherrn

Die Bayerische Bauordnung hat dem Bauherrn eine Reihe bedeutsamer Aufgaben und Pflichten übertragen. Hier die wichtigsten:

- Der Bauherr muss für die Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines Bauvorhabens, gleichgültig ob es genehmigungspflichtig oder nach Art. 58 Bay-BO von der Genehmigungspflicht freigestellt ist, einen geeigneten Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO) und geeignete Unternehmer (Art. 52 BayBO) bestellen. Führt der Bauherr selbst Bauarbeiten für den Eigenbedarf aus, braucht er keinen Unternehmer zu bestellen, wenn die Arbeiten mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit vorgenommen werden.
- Wichtig: Der Bauherr darf nur geeignete Personen heranziehen. Die erforderliche Eignung fehlt z. B., wenn der Betreffende bereits mehrfach gegen Bauvorschriften verstoßen hat oder ihm die Gewerbeausübung wirksam untersagt worden ist. Unabhängig davon sollten Sie aber als sorgfältig kalkulierender Bauherr bei dieser Auswahl vor allem immer daran denken: Eine sorgfältige Auswahl der wichtigsten Auftragnehmer zahlt sich letztlich immer aus, auch wenn Sie hier vielleicht ein wenig „zulegen“ müssen. Denken Sie daran, dass Ihr Haus Jahrzehnte halten soll und dass Fehler und Nachlässigkeiten bei Planung und Bauausführung Sie – ganz abgesehen von dem Nerven- und Zeitaufwand – teuer zu stehen kommen können.
- Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die in der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Anträge (z. B. Bauantrag) und Anzeigen (z. B. Baubeginnsanzeige) rechtzeitig und vollständig abgegeben werden. Zu seiner Entlastung kann der Bauherr allerdings diese Verpflichtungen auf den Entwurfsverfasser übertragen oder er kann beliebige Dritte bevollmächtigen, die Anträge und Anzeigen in seinem Namen einzureichen. Seiner sicherheitsrechtlichen Verantwortung kann er sich dadurch aber nicht entziehen.
- Der Bauherr trägt die Verantwortung dafür, dass die erforderlichen Nachweise für Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz und Energieeinsparung sowie Brand- und Erschütterungsschutz rechtzeitig vorliegen.

Wenn Sie die Baugenehmigung in Händen haben oder – bei Genehmigungsfreistellung – die Gemeinde kein Genehmigungsverfahren verlangt hat, sind Ihre Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde noch nicht erfüllt. Die Bauaufsichtsbehörde ist

berechtigt, die Bauausführung zu überprüfen (Art. 77 BayBO). Dies gilt auch dann, wenn Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt ist. Von ihrer Überwachungsbefugnis wird die Bauaufsichtsbehörde nach ihrem Ermessen stichprobenartig sowie in konkreten Verdachtsfällen Gebrauch machen.

Mit der Bauüberwachung soll in erster Linie sichergestellt werden, dass die baurechtlichen Bestimmungen und die Baupläne eingehalten werden. Hierzu haben die Bauaufsichtsbehörde und ihre Beauftragten das Recht, jederzeit die Baustelle zu betreten und in die für die Bauausführung wesentlichen Unterlagen Einsicht zu nehmen (Art. 54 Abs. 2 Satz 4 und 77 Abs. 5 BayBO).

8. Anzeigepflichten

Zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung werden dem Bauherrn einige Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten auferlegt:

Bautafel

- An der Baustelle ist bei genehmigungspflichtigen und genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach Art. 58 BayBO an gut sichtbarer Stelle eine Bautafel anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens sowie die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss (Art. 9 Abs. 3 BayBO).

Schnurgerüst

- Noch vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage und ihre Höhenlage festgelegt sein (Art. 68 Abs. 6 Satz 1 BayBO). Dazu gehört auch, dass die Grenzen des Baugrundstücks jederzeit klar ersichtlich sind. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, das staatliche Vermessungsamt hinzuzuziehen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben kann die Bauaufsichtsbehörde einen Nachweis darüber verlangen, ob die genehmigten Baupläne eingehalten sind (so genannte Schnurgerüstabnahme, Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO).

Die Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen (Kapitel 14.5) sind für diese Aufgabe besonders qualifiziert. Sie messen das Schnurgerüst auf der Basis der genehmigten Bauvorlage selbst ein und dokumentieren diese Absteckung in Form einer Sachverständigenbescheinigung (Einmessbescheinigung). Eine Einmessbescheinigung kostet für ein durchschnittliches Einfamilienhaus etwa 1 500 Euro.

Beugen Sie Ärger vor:

Die genaue Festlegung von Lage und Höhe des Bauvorhabens ist die wichtigste „Schaltstelle“ bei der Bauausführung, wegen der Einhaltung der Abstandsflächen auch und gerade im Verhältnis zum Nachbarn. Deshalb liegt diese Maßnahme nicht nur in Ihrem eigenen Interesse.

- Von Baubeginn an müssen Baugenehmigung (soweit erforderlich), Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt und etwa erforderliche Sachverständigenbescheinigungen nach Art. 62 Abs. 3 BayBO an der Baustelle vorliegen (Art. 68 Abs. 6 Satz 3 BayBO).
- Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung muss zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden (Art. 78 Abs. 2 BayBO).

Bauzustandsbesichtigungen

Die Anzeigen sollen der Bauaufsichtsbehörde ermöglichen, neben den Kontrollen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung den Bau zu besichtigen, wenn sie das nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen für notwendig hält.

Kommt der Bauherr den dargestellten Anzeigepflichten schuldhaft nicht nach, so kann ihm hierfür eine Geldbuße auferlegt werden.

9. Gebäudeeinmessung

Neue Gebäude werden nach Bauvollendung durch die staatlichen Vermessungsämter kostenpflichtig eingemessen (s. Kapitel 4.3).

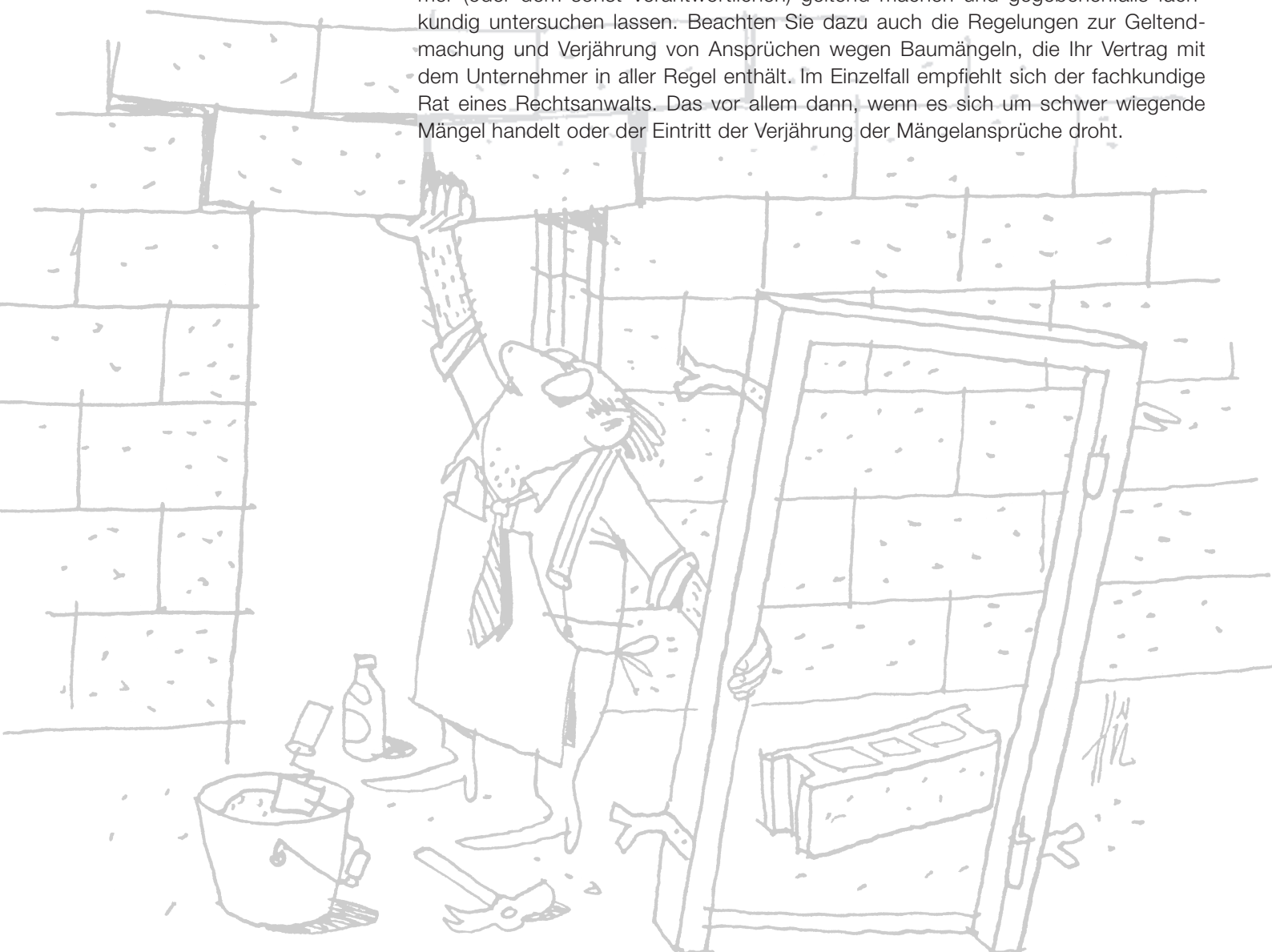
10. Baumängel: Wer haftet?

Kann der Bauherr von der Bauaufsichtsbehörde Schadenersatz verlangen, wenn diese bei einer Bauüberwachung bestehende Mängel übersieht? Dazu gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung, die hier nicht im Einzelnen dargestellt werden kann. In seinem eigenen Interesse und zur Vermeidung unliebsamer Überraschungen sollte der Bauherr aber zumindest Folgendes wissen:

- Bei Baumängeln kommt eine Haftung des Bauunternehmers, des Architekten oder von besonderen Fachleuten (z. B. Statikern) in Betracht.
- Hat die Bauaufsichtsbehörde Mängel bei einer Bauüberwachung übersehen, so kann der Bauherr sie hierfür nur in ganz seltenen Ausnahmefällen haftbar machen. Denn Zweck der Bauüberwachung ist es nicht, den Bauherrn vor finanziellen Schäden zu bewahren, sondern im allgemeinen Interesse Leben und Gesundheit der Benutzer eines Gebäudes vor Gefährdungen zu schützen.

Weitere Auskunft: Rechtsanwalt

Deshalb muss der Bauherr selbst möglichen Mängeln zum einen vorbeugen und zum anderen sorgfältig nachgehen. Das kann er tun, indem er z. B. einen Fachmann mit der Überwachung der Bauausführung beauftragt, ein Bautagebuch führen lässt und den Bauzustand in allen wesentlichen Stadien fotografiert. Festgestellte Mängel sollte der Bauherr so rasch wie möglich gegenüber dem verantwortlichen Unternehmer (oder dem sonst Verantwortlichen) geltend machen und gegebenenfalls fachkundig untersuchen lassen. Beachten Sie dazu auch die Regelungen zur Geltendmachung und Verjährung von Ansprüchen wegen Baumängeln, die Ihr Vertrag mit dem Unternehmer in aller Regel enthält. Im Einzelfall empfiehlt sich der fachkundige Rat eines Rechtsanwalts. Das vor allem dann, wenn es sich um schwer wiegende Mängel handelt oder der Eintritt der Verjährung der Mängelansprüche droht.



15.

Eine kritische Situation –
ein Nachbar ergreift
Rechtsbehelfe

Wenn ein Nachbar mit Ihrem Vorhaben nicht einverstanden ist, können sich unter Umständen noch unliebsame Unterbrechungen ergeben, nämlich wenn er bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei Gericht um Rechtsschutz nachsucht.

Welcher Art dieser Rechtsschutz ist, hängt davon ab, ob es sich um ein genehmigungspflichtiges oder um ein von der Genehmigung nach Art. 58 BayBO freigestelltes Bauvorhaben handelt.

Regelmäßig erfolglos wird ein Rechtsschutzbegehren des Nachbarn immer dann sein, wenn der Nachbar die Bauvorlagen unterschrieben, d. h. zugestimmt hat und Sie sich bei der Bauausführung genau an diese Bauvorlagen bzw. die Baugenehmigung halten.

Im Fall eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens stellt sich die Situation wie folgt dar:

1. Klage bewirkt grundsätzlich keinen vorläufigen Baustopp

Wird von Ihrem Nachbarn, dem eine Baugenehmigung zugestellt worden ist, weil er die Bauvorlagen nicht unterschrieben hat, innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben, so hat dies nicht zur Folge, dass Sie von der Baugenehmigung keinen Gebrauch machen und nicht weiterbauen dürfen. § 212 a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung hat. Der Bauherr darf also von der Baugenehmigung Gebrauch machen und mit der Bauausführung beginnen bzw. fortfahren, obwohl sie angefochten ist. Das tut er dann allerdings auf eigenes Risiko.

2. Wie kann der Nachbar den (Weiter-)Bau verhindern?

Damit nicht zu Lasten des Nachbarn vollendete Tatsachen geschaffen werden, hat er folgende Möglichkeiten, den (Weiter-)Bau vorläufig – d. h. bis zu einer Entscheidung über die Anfechtungsklage – zu unterbinden: Der Nachbar kann beim Verwaltungsgericht den Antrag stellen, die aufschiebende Wirkung seiner Klage anzuordnen. In der Praxis bedeutet dies, dass, falls das Gericht stattgibt, die Baugenehmigung nicht mehr vollziehbar ist. Sie dürfen dann also von ihr vorläufig keinen Gebrauch machen und damit nicht (weiter-)bauen.

Statt an das Verwaltungsgericht kann sich der Nachbar aber auch an die Bauaufsichtsbehörde wenden und dort vorläufigen Rechtsschutz beantragen. Die Behörde darf dieselben Anordnungen treffen wie das Gericht.

Was können Sie dagegen tun?

Erwirkt der Nachbar bei der Bauaufsichtsbehörde einen vorläufigen Baustopp, so haben Sie im Gegenzug die Möglichkeit, sich ebenfalls an diese Behörde oder an das Verwaltungsgericht zu wenden, um dort die sofortige Vollziehbarkeit der Baugenehmigung wiederherstellen zu lassen. Wenn Sie damit Erfolg haben, dürfen Sie wieder weiterbauen – auf eigenes Risiko. Dasselbe gilt, wenn das Verwaltungsge-

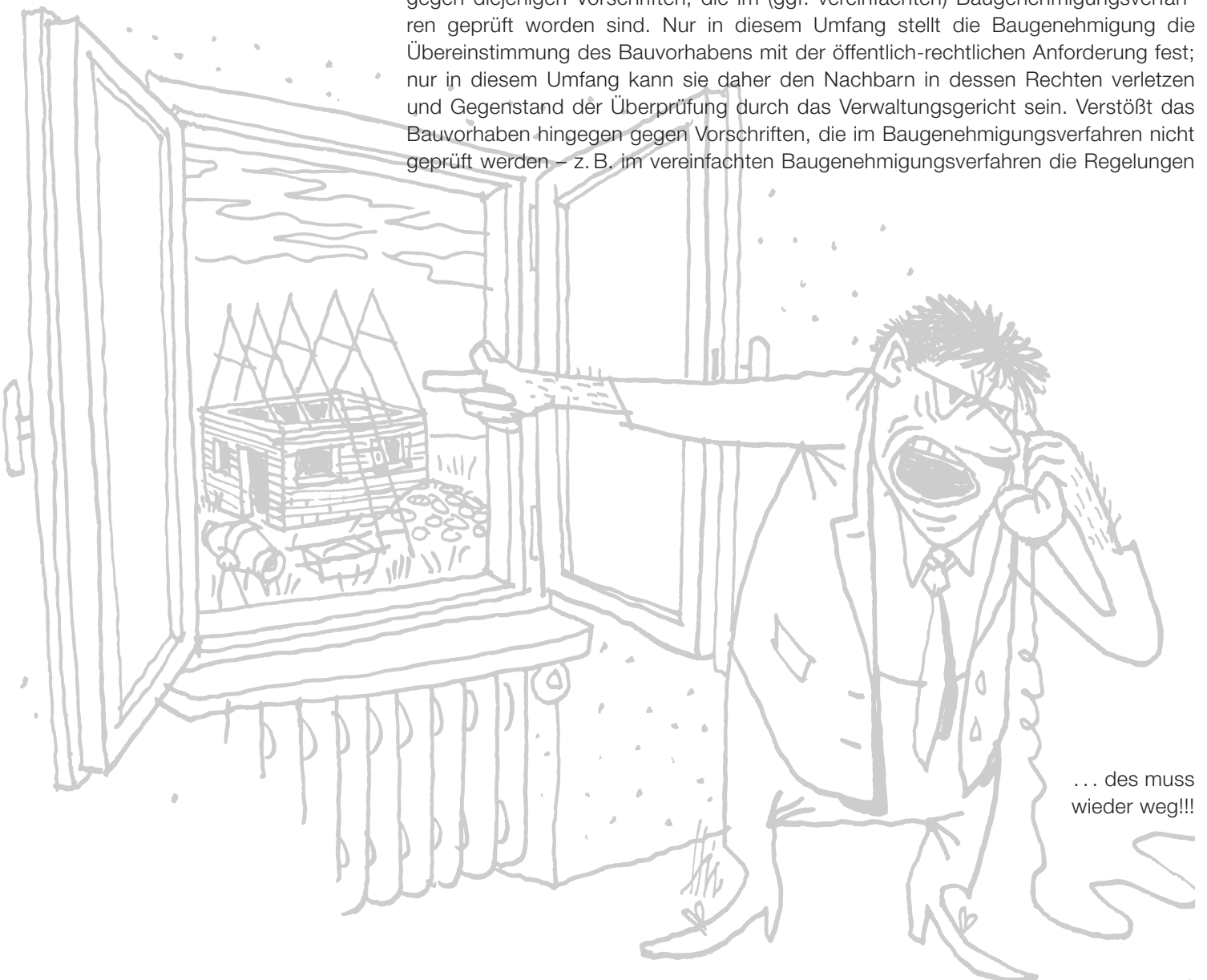
richt auf Antrag Ihres Nachbarn die aufschiebende Wirkung anordnet. Dann können Sie gegen diese Entscheidung des Verwaltungsgerichts Beschwerde einlegen. Wird Ihrem Begehren stattgegeben und die sofortige Vollziehbarkeit wiederhergestellt, dürfen Sie von der Baugenehmigung wieder Gebrauch machen und (weiter-)bauen – wie gesagt aber auf eigenes Risiko.

3. Wann sind die Rechtsbehelfe erfolgreich?

Die Anfechtungsklage des Nachbarn ist nach geltendem Recht nur dann erfolgreich, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig und der Nachbar dadurch in seinen Rechten verletzt ist. Es muss also eine Rechtsvorschrift verletzt sein, die zumindest auch die Rechte des Nachbarn schützen soll (so genannte nachbarschützende Vorschrift). Nachbarschützend sind vor allem die Festsetzungen von Bebauungsplänen über die Art der baulichen Nutzung und im Bauordnungsrecht die Abstandsflächenvorschriften.

Auch bei der Entscheidung darüber, ob bei Nachbarrechtsbehelfen weitergebaut werden darf oder nicht, sind die Erfolgsaussichten ausschlaggebend: Nur bei offensichtlich aussichtslosem (unzulässigem oder unbegründetem) Rechtsbehelf von Nachbarn muss nicht mit einem – zeitweiligen – Baustopp gerechnet werden.

Die Klage gegen die Baugenehmigung erfasst aber immer nur (mögliche) Verstöße gegen diejenigen Vorschriften, die im (ggf. vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren geprüft worden sind. Nur in diesem Umfang stellt die Baugenehmigung die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der öffentlich-rechtlichen Anforderung fest; nur in diesem Umfang kann sie daher den Nachbarn in dessen Rechten verletzen und Gegenstand der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht sein. Verstößt das Bauvorhaben hingegen gegen Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden – z. B. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Regelungen



... des muss wieder weg!!!

über die Abstandsflächen –, muss der Nachbar versuchen, die Bauaufsichtsbehörde zu bauaufsichtlichen Maßnahmen zu veranlassen, zunächst zu einer Baueinstellung, später, wenn sich ein Nachbarrechte verletzender Verstoß herausstellt, zu einer Beseitigungsanordnung. Weigert sich die Bauaufsichtsbehörde, solche Maßnahmen zu ergreifen, kann der Nachbar Verpflichtungsklage zum Verwaltungsgericht erheben. Ist ein schnelles Vorgehen notwendig, um zu verhindern, dass der Bauherr zu Lasten des Nachbarn vollendete Tatsachen schafft, kann der Nachbar – bleibt die Bauaufsichtsbehörde untätig – beim Verwaltungsgericht einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 123 VwGO stellen. Auf einen solchen Antrag hin kann das Verwaltungsgericht entweder selbst die Baueinstellung anordnen oder die Bauaufsichtsbehörde dazu verpflichten. Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten – Bauherrn, Nachbarn und Bauaufsichtsbehörde – die Beschwerde zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu.

Lohnt sich ein Rechtsstreit?

Deshalb sollte der umsichtige Bauherr sorgfältig abwägen, ob er es auf einen Rechtsstreit mit dem Nachbarn ankommen lassen will. Erwägen Sie dabei:

- Kann den Einwendungen des Nachbarn ohne größere Aufwendungen oder Umpfanungen entsprochen werden?
- Welche Erfolgsaussichten hat der Rechtsbehelf des Nachbarn?
- Welche Kostensteigerungen ergeben sich durch die Bauverzögerung? Hier ist z. B. an die Fortzahlung einer Mietwohnung und vor allem an die zu erwartende Baukostensteigerung zu denken.
- Wie lebt es sich auf Dauer mit dem Nachbarn – auch nach einem gewonnenen Prozess?

Zu raten ist also:

Gehen Sie bei Ihrer Planung „auf die sichere Seite“! Wer ausreizen will, was das Nachbarrecht hergibt, ist für die Folgen selbst verantwortlich.

4. Rechtsschutzmöglichkeiten gegen von der Genehmigungspflicht freigestellte Bauvorhaben

Bei verfahrensfreien oder nach Art. 58 BayBO genehmigungsfrei gestellten Vorhaben gibt es keine Baugenehmigung, die von Nachbarn angefochten werden könnte.

Deshalb muss sich der Nachbar hier an die Bauaufsichtsbehörde wenden, damit diese gegen das Bauvorhaben einschreitet, wenn es nachbarrechtswidrig ist. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen. Dabei wird ganz wichtig sein, ob Sie Ihren Nachbarn über Ihr Bauvorhaben gründlich und sorgfältig unterrichtet haben (vgl. näher bei Kapitel 10.3). Im Übrigen kommt es wie bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben darauf an, ob es nachbarschützende Rechte verletzt. Ist das der Fall, dann muss die Bauaufsichtsbehörde regelmäßig den Bau einstellen und die Beseitigung der Bauteile verlangen, die Nachbarrechte verletzen.

Bleibt die Bauaufsichtsbehörde untätig, kann der Nachbar das Verwaltungsgericht anrufen, um eine Baueinstellung herbeizuführen. Wenn es schnell gehen muss, stellt er einen Antrag auf einstweilige Anordnung (§ 123 VwGO). Erfolg haben solche Nachbarrechtsbehelfe nur, wenn die Bauaufsichtsbehörde einschreiten muss und davon nicht – etwa in Bagatellfällen – absehen darf. Gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist Beschwerde zum Verwaltungsgerichtshof möglich.

16.

Der Umzug ist
überstanden – was ist
noch zu beachten?1. Bald eingrünen
und anpflanzen –
der Aufwuchs
braucht Zeit

Spätestens wenn es um die Anlage Ihres Gartens geht, werden Sie sich wahrscheinlich über jeden erhaltenen Baum und Strauch freuen. Eine Neuanlage kostet viel Geld und vor allem auch Zeit. Es zahlt sich daher aus, wenn Sie den vorhandenen Grünbestand von Anfang an in Ihre Planung einbezogen haben und möglichst bald mit der Anpflanzung beginnen. Verpflichtet sind Sie dazu, grundsätzlich die nicht überbauten Grundstücksflächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Darüber hinaus enthalten möglicherweise auch der für Ihr Baugrundstück gültige Bebauungsplan oder eine Gemeindefestsetzung Festsetzungen über die Bepflanzung, denen Sie zugleich mit der Bebauung nachkommen müssen. Diese Bestimmungen dienen einer ansprechenden und im notwendigen Umfang einheitlichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sollen sicherstellen, dass bei der Bebauung auch den Verpflichtungen des Umweltschutzes Rechnung getragen wird.

Ob es nun eigens vorgeschrieben ist oder nicht – Sie sollten daran denken, dass eine Bepflanzung natürlicher wirkt, wenn möglichst viele heimische, so genannte standortgemäße Gehölze verwendet werden. Was unsere Dorfplätze, Alleen und Wirtsgärten so liebenswert macht, sind doch die großen Laubbäume. Wenn Ihr Garten zur Heimat werden soll, sollten Sie auch herbstlichen Laubfall nicht scheuen.

Auf ein Wort:

Zunehmender Beliebtheit erfreut sich die Anlage von kleinen Teichen und Tümpeln im eigenen Garten. So ökologisch wertvoll und nett anzusehen diese Einrichtungen auch sein mögen, sollten Sie doch bedenken, dass, sofern Sie kleine Kinder haben, damit eine Gefahrenquelle verbunden ist. Da Kinder nicht ständig beaufsichtigt werden können, sollten Sie, solange die Kinder sich dieser Gefahrenquelle selbst noch nicht bewusst sind, davon absehen, einen solchen Gartenteich anzulegen, oder sollten diesen entsprechend absichern.

2. Aufpassen –
auch nachträgliche
kleinere Baumaß-
nahmen können
genehmigungs-
pflichtig sein

Wenn die ersten Monate und Jahre in dem neuen Haus vergangen sind, kommt sehr häufig der Wunsch auf, nachträglich kleinere Baumaßnahmen in Angriff zu nehmen, die sich im Nachhinein als notwendig oder zweckmäßig erweisen oder die aus finanziellen Gründen zunächst zurückgestellt worden sind. Beispiele hierfür sind etwa die Errichtung von Einzäunungen, Mauern, Überdachungen und Gartenhäuschen, Wintergärten, der nachträgliche Einbau eines Schwimmbads, einer Sauna oder die Errichtung zusätzlicher Garagen.

Um unliebsame Überraschungen und nutzlose Investitionen von vornherein zu vermeiden, sollte vor allem die Frage der Genehmigungspflicht sehr sorgfältig und frühzeitig geprüft werden. In jedem Fall verahrensfrei sind die in Art. 57 BayBO abschließend aufgezählten Vorhaben. Hierzu zählen vor allem baulich unbedeutende Anlagen, wie z. B. Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, nicht überdachte Pergolen oder Spiel- und Sportgeräte, aber auch bestimmte größere Vorhaben.

Der Gesetzgeber hat bei den letzten Novellierungen der Bayer. Bauordnung die verfahrensfreien Tatbestände erheblich ausgeweitet. So sind nunmehr z. B. die vielfältigen, bei der Wohnungsmodernisierung anfallenden Baumaßnahmen in aller Regel nicht mehr genehmigungspflichtig. Aber auch für viele andere Maßnahmen, wie etwa den Einbau von Schwimmbecken oder unter bestimmten Voraussetzungen sogar die Errichtung von Garagen gilt dies. Auf einige besonders wichtige Einzelfälle soll kurz eingegangen werden:

Die Errichtung von Gartenzäunen um Baugrundstücke ist unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei. Hat die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder einer örtlichen Satzung für das Baugrundstück festgelegt, wie die Einfriedung aussehen muss, so bedarf der Zaun keiner Genehmigung, wenn er diesen Vorschriften entspricht (vgl. Art. 57 Abs. 2 Nr. 5 BayBO). Existieren solche für das Baugrundstück geltenden gemeindlichen Vorschriften nicht, so sind – außer im Außenbereich – Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 Metern verfahrensfrei (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO). Andererseits können in bestimmten Fällen die Gemeinden die Errichtung von Einfriedungen sogar ganz untersagen. Bevor Sie einen Zaun errichten, sollten Sie sich über den genauen Verlauf der Grundstücksgrenzen vergewissern. Das staatliche Vermessungsamt kann dazu Auskünfte geben.



Für Gartenhütten mit einem Aufenthaltsraum benötigen Sie in der Regel keine Baugenehmigung: Gebäude bis 75 Kubikmeter umbauten Raums sind innerorts verfahrensfrei. Bitte prüfen Sie vor der Errichtung eines Gerätehäuschens in Ihrem Garten auch, ob nicht Festlegungen eines Bebauungsplans solche so genannten Nebenanlagen verbieten oder bestimmte Anforderungen an ihre Größe und Gestaltung stellen.

Nachträgliche Umbauten und Änderungen während der Bauausführung sind in vielen Fällen nicht mehr genehmigungspflichtig, auch wenn die Neuerrichtung des Hauses genehmigungspflichtig war. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. b BayBO können in Wohngebäuden sogar tragende und aussteifende Bauteile ohne Genehmigung geändert werden. Bitte beachten Sie in Ihrem eigenen Interesse, dass bei unsachgemäßer Änderung tragender Teile die Standfestigkeit Ihres Hauses gefährdet sein kann und zu befürchten ist, dass Ihnen buchstäblich die Decke auf den Kopf fällt!

Die Genehmigungsfreiheit darf also auf keinen Fall als „Bastlerparagraph“ missverstanden werden!

Oft ist es nicht einfach, die genehmigungspflichtigen von den verfahrensfreien Bauvorhaben abzugrenzen. Es empfiehlt sich daher im Zweifel, noch vor Baubeginn Auskunft bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzuholen. Um eine verlässliche Auskunft zu erhalten, sollten Sie dabei alle für die Beurteilung des Vorhabens bedeutsamen Unterlagen, vor allem Lageplan und Planentwurf, mitbringen. Wird Ihnen die Verfahrensfreiheit des Vorhabens bestätigt, so sollten Sie es im eigenen Interesse auch so ausführen, wie Sie es der Bauaufsichtsbehörde geschildert haben.

Was oft vergessen wird:

Auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben müssen die materiellen Vorschriften des Baurechts eingehalten werden. Das Gesetz weist auf diese Verpflichtung sogar ausdrücklich hin (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO). So dürfen diese Vorhaben z. B. nicht verunstaltend (vgl. Art. 8 BayBO) sein oder den technischen Anforderungen des Baurechts widersprechen. Jeder Bauherr und Unternehmer einer solchen verfahrensfreien Maßnahme muss um diese Verantwortung wissen und sich darüber im Klaren sein, dass er bei Verstößen (vor allem bei krassen) mit Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde rechnen muss.

Freistellung von der Genehmigungspflicht

Wenn Ihr Haus im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, kann auch sein Umbau von der Genehmigungspflicht freigestellt sein. Dies ist immer dann der Fall, wenn der Neubau des Gebäudes in der geänderten Form die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung erfüllen würde (vgl. hierzu Kapitel 11). Bitte beachten Sie aber, dass Sie in diesem Fall – wie beim Neubau – die Gemeinde von Ihrem Vorhaben unterrichten müssen.

3. Vorsicht bei nachträglichen Ausbauten

Wie bereits dargestellt (Kapitel 1.3, Kapitel 6.3), setzen die meisten öffentlichen Förderungsmaßnahmen u. a. voraus, dass bestimmte Größen nicht überschritten werden.

Es liegt auf der Hand, dass diese Voraussetzungen nicht nur bei Antragstellung und Bezugsfertigkeit, sondern vielmehr während der gesamten Bindungszeit der Förderung vorliegen müssen.

Bei nachträglichen Baumaßnahmen, insbesondere bei den in der Praxis besonders häufigen Ausbauten im Dach- oder Kellergeschoss, ist daher erhöhte Vorsicht geboten. Schon der Ausbau einzelner Räume zu Wohnzwecken kann zu einer Über-

schreitung der zulässigen Größe und damit zum Verlust der öffentlichen Förderung führen. Ihr gesamter Finanzierungsplan kann durch eine solche unbedachte Bau-
maßnahme in Gefahr geraten.

Bei baulichen Änderungen an Gebäuden, die in der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, muss deshalb die vorherige Zustimmung der Bewilligungsstelle eingeholt werden.

Erkundigen Sie sich daher vor einem solchen Ausbau in jedem Fall bei Ihrer für diese Fragen zuständigen Stelle (Landratsamt; Stadt oder Gemeinde, die untere Bauaufsichtsbehörde ist, oder Bewilligungsstelle für staatliche Förderdarlehen bei der Bezirksregierung).

Hierbei wird vor allem geprüft, ob die jeweils maßgeblichen Größen nicht überschritten werden. Werden sie überschritten und liegt eine Zustimmung der Bewilligungsstelle hierfür nicht vor, so wird die Förderung künftig entfallen.

4. Kein Rechtsanspruch auf ungeschmälerte Erhaltung der schönen Aussicht

Wohl dem, der ein Haus im Grünen hat, in aufgelockerter Bebauung und mit schöner Aussicht! Der vorausschauende Bauherr sollte jedoch wissen, dass dieser Zustand nicht von Dauer sein muss. Auch Ihre Nachbargrundstücke werden regelmäßig bebaubar sein oder werden. Vielleicht ist auch in dem einen oder anderen Fall das auf dem Grundstück liegende Baurecht noch nicht voll ausgeschöpft; dann ist es nur legitim, wenn Ihr Nachbar bei Bedarf anbaut oder aufstockt. Genauso ist es denkbar, dass die Gemeinde in Ihrer Nachbarschaft neue Baugebiete ausweist.

Manche Enttäuschung ließe sich vermeiden, wenn sich der Bauherr von vornherein darüber im Klaren wäre, dass bauliche Veränderungen auf den Nachbargrundstücken auf Dauer nicht auszuschließen sind. Vertrauen kann er allerdings darauf, dass Bauvorhaben seiner Nachbarn nur nach Maßgabe der bestehenden Gesetze genehmigt bzw. errichtet werden.

Starthilfe für Bauherren

Tipps · Ratschläge · Informationen
für die eigenen vier Wände

„Informationen zum Thema „Bauen“ finden Sie auch im Internet:
www.innenministerium.bayern.de

Diese Broschüre finden Sie unter
www.innenministerium.bayern.de/service/publikationen
Rubrik „Bauen Baurecht“,
die Formulare für den Bauantrag unter
<http://www.innenministerium.bayern.de/service/formulare>
und die einschlägigen Rechtsvorschriften unter
<http://www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht/vorschriften>.

Herausgeber:
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München
15. Überarbeitung
Stand: Januar 2011

Karikaturen:
Ernst Hürlimann, München

Gestaltung:
Marion und Rudolf Schwarzbeck, Gauting



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon **089 12 22 20** oder per E-Mail unter **direkt@bayern.de** erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskünfte zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Die Servicestelle kann keine Rechtsberatung in Einzelfällen geben.