

[BAUPORTAL.NRW](#)

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Sie befinden sich hier

1. [Startseite](#)
2. [Bauen/Bauaufsicht](#)
3. [Informationen Baurecht](#)
4. [Erste allgemeine Informationen](#)
5. TOP 3 der größten Irrtümer

TOP 3 der größten Irrtümer

Irrtum 1 Wenn ich keine Baugenehmigung benötige, kann ich bauen wie ich will

Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen regelt für einige Bauvorhaben, dass sie ohne Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden dürfen (§§ 62, 63 BauO NRW 2018). Irrtümlicherweise wird des Öfteren davon ausgegangen, dass man bei Verfahrensfreiheit bzw. Genehmigungsfreistellung bauen kann, ohne auf Bauvorschriften achten zu müssen. Die Verfahrensfreiheit bedeutet jedoch lediglich, dass kein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden muss. Das spart Zeit, Verwaltungsaufwand und letztlich Gebühren, was auch erklärtes Ziel dieser Regelungen ist. Jedoch entbindet die Verfahrensfreiheit nicht von der Einhaltung der öffentlichen Vorschriften, die vorgeben wie, wo und was man bauen darf. Vorschriften, die z.B. Regelungen zu Abstandsflächen, Standsicherheit, Brandschutz etc. treffen, müssen stets eingehalten werden. Auch das Bauplanungsrecht ist einzuhalten. Bauherren müssen sich daher auch bei genehmigungsfreien Anlagen oder freigestellten Vorhaben vorher über das geltende öffentliche Recht informieren und dieses bei der Durchführung ihres Bauvorhabens beachten.

Irrtum 2 Wenn ich nichts baue, muss ich mich auch nicht an Bauvorschriften halten

Auch wenn gar keine neue Anlage errichtet werden soll, kann es sein, dass eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich wird. So sind z.B. eigentliche alle Baugenehmigungen für bestehende Gebäude auf eine bestimmte Nutzung beschränkt. In vielen Fällen kann eine geplante Nutzungsänderung genehmigungsbedürftig werden, sie kann aber auch rechtlich unzulässig sein. Augenscheinlich wird die rechtliche Bedeutung einer Nutzungsänderung, wenn

beispielsweise aus einer Wohnung eine Schreinerei oder aus dem Kuhstall eine Diskothek werden soll. In anderen Fällen ist die Genehmigungsbedürftigkeit oder Zulässigkeit der Nutzungsänderung nicht ganz so offensichtlich. Im Zweifel kontaktieren Sie Ihre zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Irrtum 3 Die Bauaufsicht plant mit mir mein Bauvorhaben

Die Zulässigkeit der Bebauung eines Grundstückes ist abhängig von verschiedenen Vorschriften. Es gibt eine Vielzahl von Gründen, die Ihrem konkreten Bauvorhaben entgegenstehen können (z.B. schwierige Grundstücksbeschaffenheit, fehlende Erschließung oder fehlende bauplanungsrechtliche Voraussetzungen).

Die Bauaufsichtsbehörden bieten Beratungsgespräche oder Sprechstunden im Vorfeld einer Bauantragsstellung an. In diesen Gesprächen kann häufig durch die Bauaufsichtsbehörde dargestellt werden, wie die rechtliche Situation auf dem Grundstück ist, ob z.B. die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigte Nutzung gegeben ist, Baulasten und besondere Abstände zu beachten sind oder besondere rechtliche Regelungen gelten. Es können allgemeine Fragen zum Verfahren besprochen und gegebenenfalls konkrete Planungen von der Tendenz her eingeschätzt werden. Ziel ist es, dem Bauherren den rechtlichen Rahmen zu verdeutlichen, der für ein Bauprojekt auf einem konkreten Grundstück gilt.

In komplizierteren Fällen, in denen beispielsweise die grundsätzliche Bebaubarkeit bzw. dessen Umfang fraglich ist oder in denen noch andere Behörden zu beteiligen sind, ist in der Regel eine schriftliche Bauvoranfrage erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde prüft das Anliegen und der Bauherr erhält eine verbindlichen Bauvorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018).

Die Bauaufsichtsbehörden übernehmen jedoch weder im Rahmen der Beratungsgespräche noch im Rahmen einer Bauvoranfrage die Planung des Bauprojekts. Ggfs. zeigen sich im Rahmen eines Beratungsgesprächs aber alternative Planungswege auf, sollte die ursprüngliche Planung nicht umsetzbar sein. Für die Planung eines rechtlich zulässigen Bauvorhabens trägt die Bauherrschaft oder die von der Bauherrschaft beauftragten Entwurfsverfasser die Verantwortung.