

Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen

Besteht überhaupt eine Genehmigungspflicht?

Grundsätzlich ist für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen eine Baugenehmigung erforderlich (§ 59 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung – SächsBO). Ausnahmen bestehen nach §§ 60 bis 62, § 76 und § 77 SächsBO. Da der Ausbau von Dach- und Kellergeschossen eine Änderung einer baulichen Anlage (Gebäude) darstellt, ist dieser grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Wann ist keine Baugenehmigung erforderlich?

Der Dach- bzw. Kellergeschossausbau in vorhandenen Wohngebäuden ist verfahrensfrei, wenn das Gebäude kein Hochhaus ist und Nachweise über die Standsicherheit und den Brandschutz vorliegen. Dazu ist von einem Prüfsachverständigen oder einem Prüfamt (u.a. Landesstelle für Bautechnik bei der Landesdirektion Sachsen) bestätigen zu lassen, dass gegen den Ausbau keine Bedenken wegen der Standsicherheit sowie wegen brandschutztechnischer Belange bestehen (§ 61 Abs. 1 Nr. 11 f SächsBO).

Erst wenn diese Bestätigungen ausgestellt wurden, ist der Ausbau in einem solchen Wohngebäude ohne Baugenehmigung möglich. Die Verfahrensfreiheit umfasst den Dachgeschossausbau sowie den Einbau von Dachflächenfenstern.

Sollen gleichzeitig Veränderungen am Dach wie z.B. der Einbau von Dachgauben vorgenommen werden, sind die Baumaßnahmen – einschließlich des Ausbaues – baugenehmigungspflichtig. Der Einbau von Fenstern und Türen im Kellergeschoss ist jedoch nach § 61 Abs. 1 Nr. 11 c SächsBO verfahrensfrei möglich.

Wann ist ein Gebäude ein Hochhaus?

Hochhäuser beginnen nach der Sächsischen Bauordnung ab einer Höhe von mehr als 22 m. Als Maß für die Höhe wird die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, über der Geländeoberfläche im Mittel angesetzt (§ 2 Abs. 3 S. 2 und Abs. 4 Nr. 1 SächsBO).

Kann das Gebäude auch anders genutzt sein bzw. werden?

Die Vorschrift stellt nur den Ausbau von Kellergeschossen bzw. Dachgeschossen in Wohngebäuden frei. Eine andere, beispielsweise gewerbliche Nutzung im Gebäude bedeutet, dass der Ausbau genehmigungspflichtig ist.

Muss bei der Verfahrensfreiheit noch etwas beachtet werden?

Die Verfahrensfreiheit bedeutet lediglich, dass vorher keine Baugenehmigung eingeholt werden muss. Sämtliche andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind eigenverantwortlich zu beachten, beispielsweise Regelungen einer möglichen Gestaltungssatzung oder nach dem Denkmalrecht. Aber auch die Anforderungen der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten, wie z.B. Brandabstand.

Diese Hinweise sollten Ihnen einen Überblick über die Rechtslage geben. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes im Rahmen der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung außerhalb davon gern persönlich oder telefonisch zur Verfügung.