

## Nutzungsänderung – Änderung der Zweckbestimmung von Gebäuden, Räumen und Freiflächen

Vielen Bürgern ist nicht bekannt, dass auch dann eine Baugenehmigung erforderlich sein kann, wenn Gebäude, Räume und Freiflächen in ihrer Nutzung geändert werden. Nachfolgende Ausführungen sollen vorrangig dazu dienen, die baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung etwas näher zu erläutern.

### I.

Gemäß § 59 Abs. 1 Thüringer Bauordnung (ThürBO) bedürfen neben der Errichtung und Änderung von Anlagen auch deren Nutzungsänderung einer Baugenehmigung, soweit in der ThürBO nichts anderes bestimmt ist. So regelt beispielsweise § 60 Abs. 2 ThürBO, wann eine Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei ist und somit keiner Baugenehmigung bedarf. Das ist dann der Fall, wenn für die Änderung der Nutzung von Anlagen für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder die Errichtung oder Änderung der vorgenannten Anlagen grundsätzlich verfahrensfrei wäre.

Unter dem **bauordnungsrechtlichen Begriff der Nutzungsänderung** ist die Aufnahme einer neuen, andersartigen Nutzung einer Anlage zu verstehen. Auch die bloße Änderung der (subjektiven) Zweckbestimmung einer baulichen Anlage bei Beibehaltung der Nutzungsart stellt danach eine Nutzungsänderung dar (z. B. Änderung von Kuhstall in Schweinestall).

Baurechtlich relevant ist eine Nutzungsänderung dann, wenn abstrakt bzw. bereits lediglich die **Möglichkeit** besteht, dass die Änderung baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften berühren kann. Das ist dann der Fall, wenn von der neuen Nutzung andere – auch günstigere - Wirkungen auf die Umgebung ausgehen **können**. Danach ist ein Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung einer Nutzungsänderung bereits dann bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen, wenn eine solche Nutzungsänderung vorliegen **könnte**.

Während die o. g. Änderung der Nutzung eines Kuhstalls in einen Schweinestall einer Baugenehmigung bedarf, ist beispielsweise die Nutzungsänderung eines Kinderzimmers in ein Arbeitszimmer innerhalb einer Wohnung nicht baugenehmigungspflichtig.

Ist sich ein Bauherr nicht über die Genehmigungspflicht einer beabsichtigten Nutzungsänderung im Klaren, empfiehlt es sich zur Vermeidung späterer Unannehmlichkeiten, ein entsprechendes Antragsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde einzuleiten.

### II.

Mit dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Nutzungsänderung unter I. stimmt der eigenständige **bauplanungsrechtliche Begriff der Nutzungsänderung** gemäß § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) überein. Danach liegt eine Nutzungsänderung im bauplanungsrechtlichen Sinn vor, wenn für die neue Nutzung andere und weitergehende Vorschriften gelten als für die alte. Es liegt aber auch dann eine solche Nutzungsänderung vor, wenn sich die Zulässigkeit der neuen Nutzung nach derselben Vorschrift bestimmt, nach dieser Vorschrift aber anders zu beurteilen ist als die frühere Nutzung. In diesem Sinne ist beispielsweise eine Änderung der Nutzung dann bodenrechtlich relevant, wenn sie für die

Nachbarn erhöhte Belastungen mit sich bringt, wie z. B. die Erweiterung eines Gaststättenbetriebes von "drinnen" nach "draußen" (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. November 2002, 4 B 64/01- juris).

### III.

Sollte eine Nutzungsänderung keiner Baugenehmigung bedürfen, so hat auch eine solche Nutzungsänderung die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Die Baugenehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung dieser Vorschriften. Insoweit sollte der Bauherr vor der Realisierung seines Bauvorhabens eine entsprechende Prüfung vornehmen. Sollten sich in diesem Zusammenhang Fragen ergeben, empfiehlt sich die Einholung fachlichen Rates.