

Hinweisschreiben zu verfahrensfreien Dachgeschossausbauten

Mit dem ersten Modernisierungsgesetz wurden Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken und Dachgauben in den Art. 57 BayBO mit aufgenommen und sind somit seit dem 01.01.2025 verfahrensfrei. Der neu eingefügte **Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO** lautet:

„Verfahrensfrei sind Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.“

Diese neue Regelung ermöglicht, für bereits bestehende Wohngebäude den verfahrensfreien Dachgeschossausbau und den Aufbau von Dachgauben, wenn sich die Dachkonstruktion und äußere Gestalt im Übrigen nicht verändert. Dabei beschränkt sich die Vorschrift auf **Dachgauben**, für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gilt sie nicht. Eine Dachgaube ist konstruktiv auf dem Dach angebracht und das Hauptgebäude weist eine durchgängige Traufe auf. Im Gegensatz dazu steht ein Zwerchgiebel oder ein Zwerchhaus in der Flucht (Verlängerung) der Außenwand bzw. springt sogar aus der Fassade hervor.

Zudem gilt der **Art. 57 Abs. 7 BayBO**:

„Dachgeschossausbauten im Sinne von Abs. 1 Nr. 18 sind der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn in Textform anzuzeigen, Nutzungsänderungen nach Abs. 4 Nr. 1 zwei Wochen vor Aufnahme der geänderten Nutzung“.

Dies genügt in Textform, wie bspw. per E-Mail inkl. der Planunterlagen, z.B. Skizzen, Zeichnungen oder Pläne.

Das Unterlassen der Anzeige ist nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 Alt. 1 BayBO ordnungswidrig und bußgeldbewehrt.

Wie bei jedem verfahrensfreien Vorhaben gilt auch hier: „Verfahrensfrei“ heißt nicht „rechtsfrei“:

„Wenn Sie eine bauliche Anlage errichten oder ändern, die nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei ist, bedeutet dies nur, dass Sie keinen Bauantrag stellen müssen und keine Baugenehmigung brauchen. Eine Prüfung Ihres Bauvorhabens vor der Errichtung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt nicht. Sie sind selbst für die Einhaltung der geltenden Vorschriften [Art. 55 Abs. 2 BayBO] verantwortlich. Sie müssen zum Beispiel Abstandsflächen einhalten und Vorgaben eines Bebauungsplans [...] beachten. [...] Außerdem müssen Sie eigenverantwortlich prüfen, ob Sie für Ihr Bauvorhaben möglicherweise eine andere Genehmigung benötigen.“ (vgl. hierzu Homepage des StMB Verfahrensfreie Bauvorhaben -

https://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauaufsichtliches_verfahren/verfahrensfreiebauvorhaben/index.php

Für etwaige Rückfragen können Sie sich jederzeit an die Mitarbeiter des Bauamtes wenden.

Kontakt: bauamt@vg-rain.de