

# KREISSTADT HOMBURG (SAAR)

## Untere Bauaufsichtsbehörde



### Merkblatt

#### Nutzungsänderungen / Zweckentfremdung

Stand 2023

##### Räume anders genutzt

Dass Vorhaben wie Neubau, Umbau oder Erweiterung unter die Landesbauordnung (LBO) fallen, ist meist schon wegen der damit verbundenen Bautätigkeiten verständlich. Große Unwissenheit herrscht dagegen, wenn es um die sogenannte "Nutzungsänderung" und deren Einordnung hinsichtlich baurechtlicher und bautechnischer Belange geht. Betroffen davon sind vor allem Existenzgründer, die ein Handwerk in bestehenden Räumlichkeiten ausführen möchten, aber auch alle Anmieter bzw. Pächter von Räumen zur gewerblichen Nutzung.

Eine "Nutzungsänderung" liegt immer dann vor, wenn für eine bestehende bauliche Anlage - wenigstens teilweise - die tatsächliche Nutzung geändert wird.

Die Nutzungsänderung steht grundsätzlich der Errichtung eines Gebäudes gleich. Daher werden unter Nutzungsänderungen nicht nur bauliche Veränderungen verstanden. Eine Nutzungsänderung liegt auch dann vor, wenn Gebäuden oder Räumlichkeiten eine andere Zweckbestimmung gegeben wird bzw. gegeben werden soll. Unter einer anderen Zweckbestimmung kann eine Funktionsänderung der Anlage verstanden werden. Beispiele für "nichtbauliche" Nutzungsänderungen durch neue bzw. geänderte Zweckbestimmungen oder Funktionsänderungen sind Stall in Werkstatt, Schlosserei in Schreinerei, Lager in Konditorei, Modeboutique in Friseursalon oder Wohnung in Büro.

Auch eine Erweiterung der ursprünglichen Nutzung stellt oftmals eine Nutzungsänderung dar, wenn einer Anlage eine zusätzliche Zweckbestimmung oder eine zusätzliche Nutzung gegeben wird, beispielsweise wenn in einer Schreinerei zukünftig auch Lackierarbeiten durchgeführt werden sollen oder wenn in einer Halle für Kfz-Handel zusätzlich Fahrzeuge repariert und instand gesetzt werden sollen.

Eine Nutzungsänderung kann auch vorliegen, wenn die bisherige Zweckbestimmung aufgegeben bzw. eingestellt wird. Gibt zum Beispiel der Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes diesen auf, entfällt für sein Wohnhaus die Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Betrieb" und es besteht nur noch die tatsächliche Nutzung "Wohnen" fort.

Grundsätzlich liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung i.S.d. § 60 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) immer dann vor, wenn für die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die im Baugenehmigungsverfahren nach § 65 LBO zu prüfen sind, als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, (§ 61 Abs. 3 LBO).

##### Nutzungsänderungen bedürfen wie Neubauten einer Baugenehmigung

Nutzungsänderungen nach dem oben beschriebenen Verständnis sind - auch ohne technische Änderungen der Bausubstanz oder sonstige bauliche Maßnahmen - grundsätzlich baugenehmigungspflichtig, das bedeutet, dass ein Baugenehmigungsverfahren gemäß § 60 Abs. 1 LBO durchgeführt werden muss. Allerdings enthalten die Nummern 2 bis 4 des § 61 Abs. 3 LBO auch (voneinander unabhängige) Aspekte nach denen solche Änderungen verfahrensfrei sind.

Durch die Änderung/Erweiterung der Nutzung oder der Zweckbestimmung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen können sich die vormaligen baurechtlichen Voraussetzungen und/oder Anforderungen ändern z.B. hinsichtlich

- Stellplatzbedarf
- Anzahl der Mitarbeiter
- Brandschutzanforderungen
- Flucht- und Rettungswege
- Raumhöhen, Belichtung und Belüftung
- Schallschutz
- Lüftungs- Abwasser- und Hygienetechnik

Die möglichen Veränderungen durch die geplante neue bzw. geänderte Nutzung werden von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft, indem die in Betracht kommenden Anforderungen für die neue Nutzung festgestellt und gegebenenfalls mit denen für die bisherige Nutzung verglichen werden. Dazu ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

##### Bauantrag für Nutzungsänderungen

Ein Antrag auf Nutzungsänderung entspricht einem "normalen" Bauantrag ("Antrag auf Baugenehmigung gem. § 60 LBO"). Er stellt einen kostenpflichtigen Verwaltungsakt der unteren Bauaufsichtsbehörde dar, der insbesondere in Abhängigkeit der Gebäudeklasse nach einem der drei möglichen Baugenehmigungsverfahren behandelt wird:

- die Genehmigungsfreistellung (§ 63 LBO),
- das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64 LBO) und
- das ("normale") Baugenehmigungsverfahren (§ 65 LBO).

Wie für den Bauantrag müssen der Baubehörde neben dem eigentlichen Änderungsantrag verschiedene Planunterlagen (Bauvorlagen), Berechnungen oder falls erforderlich Gutachten vorgelegt werden. Der Antrag auf Nutzungsänderung kann auch zusammen mit beabsichtigten Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen gestellt werden. Wenn bauliche Änderungen mit der neuen Zweckbestimmung vorgesehen sind und das Gebäude der Gebäudeklasse 4 oder 5 gemäß § 2 Abs.3 LBO angehört oder wenn es sich um einen Sonderbau nach § 2 Abs. 4 LBO handelt, ist in jedem Fall ein bauvorlagenberechtigter Entwurfsverfasser nach § 66 LBO erforderlich.

**Notwendige Planunterlagen (Bauvorlagen) für die Beantragung einer Nutzungsänderung ("Baugenehmigung") sind:**

- Antrag auf Nutzungsänderung ("Antrag auf Baugenehmigung"; Formblätter unter [https://www.saarland.de/mibs/DE/portale/bauenundwohnen/service/downloads/downloads\\_node.html#doc3edf76d6-9e61-423f-abbd-aa4e8479335bbodyText7](https://www.saarland.de/mibs/DE/portale/bauenundwohnen/service/downloads/downloads_node.html#doc3edf76d6-9e61-423f-abbd-aa4e8479335bbodyText7))
- amtlicher Lageplan (Ausschnitt aus der Flurkarte) mit Benennung der Eigentümer aller angrenzenden Nachbargrundstücke (wenn eine Nachbarbeteiligung erforderlich ist)
- Betriebsbeschreibung, Flächenberechnungen
- Bauzeichnungen: Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Beschreibung der baul. Anlage und des Baugrundstückes
- Stellplatznachweis / Stellplatzberechnung
- Freiflächengestaltungsplan mit Lageplan
- Statistischer Erhebungsbogen je Gebäude (Bautätigkeitsstatistik)
- in Sonderbauten: Brandschutznachweis nach § 11 BauVorIVO, Standsicherheitsnachweis (bei Arbeiten an tragenden Bauteilen)
- ggf. Berechnungen und Gutachten (z. B. über Lärm, Staub, Gerüche)

Empfehlung: Wie bei einem Bauantrag, so ist es auch bei einer Nutzungsänderung ratsam, sich vorab mittels einer Bauvoranfrage (Vorbescheid) nach Artikel 76 LBO bei der Bauaufsichtsbehörde darüber zu informieren, ob es sich bei der geplanten Nutzung (der zu mietenden oder zu pachtenden Räume) um ein verfahrensfreies Vorhaben oder um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt und eine Baugenehmigung benötigt wird. Dabei lässt sich gleich abklären, welche Planunterlagen für die Beantragung erforderlich sind. Der Bauherr bzw. der Eigentümer (Vermieter, Verpächter) ist dafür verantwortlich, dass die erforderlichen Genehmigungen von den zuständigen Behörden eingeholt werden.

**Notwendige Planunterlagen (Bauvorlagen) für einen Vorbescheid zu einer geplanten Nutzungsänderung sind:**

- amtlicher Vordruck "Antrag auf Vorbescheid" [https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/mibs/tp\\_bauen\\_und\\_wohnen/formulare\\_verfahren\\_lbo/neue\\_formulare\\_ab\\_maerz\\_22/22\\_Antrag\\_Vorbescheid.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/mibs/tp_bauen_und_wohnen/formulare_verfahren_lbo/neue_formulare_ab_maerz_22/22_Antrag_Vorbescheid.pdf?__blob=publicationFile&v=3)
- amtlicher Lageplan
- Lageplan / Bauvorentwurf (Kopie vom amtlichen Lageplan im Maßstab 1:1000, in dem in das betroffene Gebäude eingezeichnet ist), mit Größenangaben und Grenzabständen
- formlose Beschreibung der beantragten (Nutzungs-)Änderung (Nutzungsbeschreibung), eventuell mit Skizze(n) der Ansicht(en) sowie Gebäudeschnitt

Der Bauvorbescheid gilt im Allgemeinen 3 Jahre; die Frist kann auf Antrag wiederholt um jeweils 1 Jahr verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheides schriftlich beantragt.

Aber Achtung: Mit der Bauvoranfrage ist keine Baufreigabe verbunden. Dies bedeutet, dass der Bauherr keinesfalls mit dem Bau bzw. der Mieter/Pächter mit der neuen Nutzung beginnen darf.

#### **Zweckentfremdung: Nutzung eines Wohnraumes als Büro oder Werkstatt**

Sobald Sie bestehenden Wohnraum oder auch nur Teile von Wohnungen für gewerbliche oder berufliche Zwecke nutzen möchten, benötigen Sie dafür eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde für die Nutzungsänderung

#### **Bauvorlageberechtigungen**

Die Bauvorlagen dürfen nur von qualifizierten, also geeigneten Entwurfsverfassern angefertigt werden. Welche Personen die Bauvorlageberechtigung haben, ist in § 66 LBO geregelt.

Gemäß § 66 Abs. 3 LBO werden bei weniger umfänglichen und technisch einfacheren Vorhaben geringere Anforderungen an die Erfahrung und Sachkunde bauvorlagenberechtigter Personen gestellt.

Danach dürfen auch

- Ingenieure der Fachrichtungen Architektur, Hochbau und Bauingenieurwesen,
- Meisterinnen und Meister des Maurer-, Betonbauer-, Stahlbetonbauer- oder Zimmererhandwerks und
- staatlich geprüfte Bautechniker

die zum Bauantrag folgender Maßnahmen vorzulegenden Unterlagen erstellen und unterzeichnen:

- Baumaßnahmen an Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis zu einer Erweiterung des BRI von 100 m<sup>3</sup>
- Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden bis zu 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche, ausg. Sonderbauten
- Behelfs- und untergeordnete Gebäuden,
- Garagen bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die zuständigen Sachbearbeiter bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Homburg (Frau Rünzi, 06841/101 431 und Herr Kirch, 06841/101 424).