



## Checkliste zur Baugenehmigung

### Wann wird eine Baugenehmigung benötigt?

Es wird zwischen drei Arten von Bauvorhaben unterschieden:

1. Geringfügige Bauvorhaben: Instandhaltung, Verbesserung und Sanierungen (z. B. Fenstertausch, Fassade, ...).
2. Anzeigepflichtige Bauvorhaben: Errichtung oder Umbau kleinerer Gartenhäuser, Zäune, Garagen, Wintergärten und Terrasse etc., aber auch die Änderung von Raumeinteilungen und Einbau eines Badezimmers.
3. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben: Errichtung neuer Gebäude, sowie Zu- und größere Umbauten.

Geringfügige und anzeigepflichtige Bauvorhaben können von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein. Ihr LAGERHAUS Baufachberater kennt sich mit den regionalen Besonderheiten aus und hilft Ihnen gerne weiter.

Ein Hausbau zählt somit zu den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Bevor Sie also mit dem Bau beginnen können, benötigen Sie eine Baugenehmigung. Haben Sie diese nicht, kann ein Abriss im Nachhinein die Folge sein. Um die Baugenehmigung zu erhalten, müssen Sie einen Bauantrag beim zuständigen Bauamt stellen. Dieser Antrag ist sehr umfangreich und muss mit Sorgfalt zusammengestellt werden. Ihr LAGERHAUS Baufachberater begleitet Sie gerne durch diesen Papierdschungel. Er verfügt über die nötige Erfahrung und kennt alle Tipps und Tricks.

### Was ist Sinn und Zweck einer Baugenehmigung?

Sie dient Ihnen als Bestätigung, dass Sie als Bauherr mit Ihrem Projekt sämtliche Vorschriften einhalten. Außerdem legen Sie sich damit gegenüber dem Bauamt fest, dass Sie den Bau genau so durchführen, wie Sie ihn in Ihrem Antrag detailliert beschrieben haben. Alle etwaigen Änderungen müssen neu beantragt werden.

### Welche Unterlagen benötige ich für den Bauantrag?

Auf Wunsch stellt Ihr LAGERHAUS Fachberater alle Unterlagen für Sie zusammen und unterstützt Sie bei der Einreichung. Grundsätzlich umfasst ein Bauantrag folgendes:

- Formular des Bauansuchens
- Aktueller Grundbuchauszug
- Einreichplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Die Baubeschreibung



- Energieausweis bzw. bauphysikalischer Nachweis (auch Schallschutz)
- Die vollständigen statischen Berechnungen

Je nach regional geltenden Vorschriften/Bestimmungen können auch zusätzlich Unterlagen verlangt werden.

## Was kostet mich eine bewilligte Baugenehmigung?

Die anfallenden Gebühren orientieren sich an der Größe Ihres Bauvorhabens. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus schlägt mit etwa 100 – 200 Euro zu Buche.

## Was muss ich sonst noch beachten?

- Nachbarn

Je nach Umfang Ihres Bauvorhabens müssen vor einer Bewilligung evtl. Ihre (zukünftigen) Nachbarn noch die Gelegenheit erhalten, Einspruch zu erheben. In manchen Bundesländern kann es auch zu einer Bauverhandlung kommen. Diese erfolgt nach Überprüfung aller eingereichten Unterlagen. Dazu werden alle Personen eingeladen, die im Bauprojekt involviert sind (Bauherr, Bauführer, Nachbarn, Behörde etc.). Damit soll allen Beteiligten die Möglichkeit gegeben werden, ihre Rechte und Interessen geltend zu machen. Falls kein Einspruch erfolgt, steht der Baugenehmigung nichts mehr im Wege.

- Fristen

Eine Baubewilligung ist nur bis zu einer festgesetzten Frist gültig. D. h. wenn das Bauvorhaben nicht rechtzeitig begonnen bzw. fertiggestellt wird, erlischt diese wieder. In manchen Bundesländern kann ein Antrag auf Fristverlängerung gestellt werden.

Ebenso ist auch die Anzeige des Baubeginns („Baubeginnsanzeige“) regional unterschiedlich geregelt. Ob Sie diese benötigen, erfahren sie von Ihrem LAGERHAUS Baufachberater.



## Details zum Einreichplan

### Eine wichtige „Zutat“ Ihres Bauantrags: der Einreichplan

Nachdem Sie in der Planungsphase zusammen mit Ihrem LAGERHAUS Baufachberater einen ersten Entwurfsplan erstellt haben, ist es nun in der Baugenehmigungsphase an der Zeit, einen detaillierteren Plan anfertigen zu lassen, um dem Bauamt Ihr Vorhaben konkreter zu beschreiben.

### Was umfasst der Einreichplan?

- Einen Lageplan Ihres Grundstücks im Maßstab 1:200 oder 1:500 mit Informationen zur Größe des Bauplatzes sowie zur bebauten und umbauten (Nachbar) Fläche
- Grundrisse sämtlicher Stockwerke im Maßstab 1:100 mit allen zum Gebäude gehörenden Informationen, wie z. B. Gesamtmaße des Gebäudes sowie der Räume, Raumwidmungen, Rauch- und Abgasfänge, Abluftfänge, Abwässerbeseitigung, etc.).
- Schnitte im Maßstab 1:100 von Stiegen, diverse Bemaßung der Höhen in cm (Raum- und Geschosshöhen, Bodenaufbauten etc.).
- Angabe zu den zu verwendenden Baustoffen
- Legende, die Beschriftungen und Farben der Pläne beschreibt

Außerdem anzugebende Daten:

- Bauherr
- Grundstückseigentümer
- Planverfasser
- Bauleiter
- Grundstücksnummer



- Einlagezahl Grundbuch
- Katastralgemeinde
- Alle Angaben, die notwendig sind, um das Bauvorhaben zu beurteilen z. B. Fenster- und Türgrößen, Ein- und Ausfahrten, etc.