Nutzungsänderung

Sie haben ein Gewerbe angemeldet und möchten für Ihren Betrieb neue Räume anmieten? Haben Sie vor, Ihre Betriebsimmobilie neu zu nutzen? Dann sollten Sie wissen, dass Sie mit der Gewerbeanmeldung nicht automatisch eine Genehmigung nach dem Baurecht (Bau- oder Nutzungsgenehmigung) erlangt haben. Eventuell muss eine Nutzungsänderung beantragt werden. Dies ist immer dann erforderlich, wenn für eine bestehende Anlage – wenigstens teilweise- die tatsächliche Nutzung geändert wird.

Wann benötige ich eine Nutzungsgenehmigung?

Für eine Nutzungsänderung benötigen Sie eine bauaufsichtliche Genehmigung, wenn Ihre geplante Nutzung von der bisher für Ihr Gebäude vorgesehenen Nutzung abweicht. Um das abzuklären, ist die Einsicht in die Baugenehmigung erforderlich. Hier ist beschrieben, ob das Gebäude für Wohn- oder Gewerbezwecke genehmigt wurde. Oft liegt eine Beschreibung der betrieblichen Anlagen bei. Eine Nutzungsänderung müssen Sie beantragen, wenn Sie zum Beispiel

- eine Wohnung in ein Büro
- einen Lebensmittelladen in eine Werkstatt
- einen Blumenladen in eine Tischlerei
- ungenutzten Dachraum in Wohnraum

oder ähnliches umwandeln wollen.

Auch wenn Ihre Räume bereits vorher gewerblich genutzt wurden, kann für die neue Nutzung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich sein, besonders dann, wenn sich wesentliche Anforderungen an das Gebäude ändern, wie zum Beispiel

- der Brandschutz
- die Anzahl der Mitarbeiter
- der Stelllplatzbedarf
- die Belastung durch Geräusche und Geruch

Wer gibt Auskunft?

Sie sollten sich auf jeden Fall mit dem Bauordnungsamt oder mit der Bürgerberatung Ihrer Gemeinde in Verbindung setzen. Hier wird geklärt, ob ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden muss oder ob die vorhandene Genehmigung ausreicht.

Was muss ich einreichen?

Nutzungsänderungen sind der Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen. Der Antrag kann für einfache Vorgänge manchmal formlos erfolgen; oft besteht die Baubehörde jedoch auf einem Baugenehmigungsverfahren. Deswegen ist es aus Gründen der Zeitersparnis ratsam, die Unterlagen beizulegen, die auch im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sind.

Dazu gehören im Allgemeinen

- ein Antragsformular
- eine Betriebsbeschreibung
- Lageplan, Flurkarte, Deutsche Grundkarte
- Bauzeichnungen der Geschosse, die von der Nutzugsänderung betroffen sind
- Bei technischen Anlagen: Angaben zur Schall- bzw. Schadstoffemission
- Gutachten (in Einzelfällen für Schallschutz oder Brandschutz erforderlich)
- Flächenberechnungen
- Herstellungskosten
- Stellplatznachweis/berechnung (im Falle einer wesentlichen Nutzungsänderung)
- Baubeschreibung (im Falle baulicher Veränderungen)

Eine genaue Auflistung erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Bauaufsichtsamt.

Kosten

Bitte beachten Sie, dass die zuständigen Genehmigungsbehörden für den Bearbeitungsaufwand Kosten in Rechnung stellen. Werden Nutzungsänderungen für Mieter einer Gewerbeimmobilie beantragt, sollten Vermieter und Mieter vorher regeln, wer diese Kosten übernimmt.

Wer reicht Nutzungsänderungen ein?

Sind mit der Nutzungsänderung keine baulichen Änderungen verbunden, so können manchmal auch „Baulaien“ die erforderlichen Unterlagen zusammenstellen und abgeben; ansonsten müssen bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/innen beauftragt werden.

Was passiert, wenn eine erforderliche Nutzungsänderung nicht beantragt wurde?

Bitte klären Sie vorher ab, ob eine Nutzungsänderung beantragt werden muss. Bei der Nutzung von Gebäuden ohne entsprechende Genehmigung drohen Untersagungen und Bußgeldverfahren. Die mit Nutzungsänderungen verbunden Fragen lassen sich meistens schnell und unbürokratisch klären!