



---

## Sachstand

---

**Ausgestaltung der Regelungen über den Umbau, den Anbau an und die Renovierung von bestehenden Bauten in ausgewählten Staaten der Europäischen Union**

---

## **Ausgestaltung der Regelungen über den Umbau, den Anbau an und die Renovierung von bestehenden Bauten in ausgewählten Staaten der Europäischen Union**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 008/19  
Abschluss der Arbeit: 06. März 2019  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straft- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Frankreich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Die Niederlande</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Österreich</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Schweiz</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Tschechien</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Vereinigtes Königreich</b>	<b>6</b>
7.1.	Erfordernis einer Baugenehmigung	7
7.2.	Erlaubte Bebauung	7
7.3.	Nutzungsänderungen	8
7.4.	Jüngste Änderungen und Entwicklungen	8

## 1. Einleitung

In Deutschland ist der Umbau, der Anbau an oder die Renovierung von bestehenden Bauten nicht in einem eigenen Gesetz geregelt. Vielmehr fallen diese Änderungen grundsätzlich unter dieselben Regelungen, die auch für die Errichtung neuer Bauten gelten.<sup>1</sup> Im Folgenden wird umrissen, wie sich die Rechtslage diesbezüglich in ausgewählten Ländern der Europäischen Union darstellt.

## 2. Frankreich

In Frankreich müssen Änderungen an bestehenden Bauten im Einklang mit den Regeln über die Errichtung neuer Bauten ausgeführt werden. Diese Regeln sind vor allem in zwei Gesetzen zu finden: dem Gesetz über Stadtplanung (*code de l'urbanisme*) und dem Gesetz über Bauen und Wohnen (*code de la construction et de l'habitation*).

## 3. Die Niederlande

In den Niederlanden sind auf die Renovierung und den Umbau bestehender Bauten ebenfalls die gleichen Regeln anwendbar wie auf den Bau neuer Bauten. Diese Regeln finden sich im Baugesetz (*Bouwbesluit*). Das Baugesetz enthält jedoch auch einige besondere Vorschriften für die Renovierung und den Umbau.

## 4. Österreich

In Österreich fällt das Baurecht in die Kompetenz der Länder. Alle neun Bauordnungen der Länder<sup>2</sup> erfassen die Errichtung, Änderung und Renovierung von Bauten sowie die Änderung des Verwendungszwecks gleichermaßen. Eine Genehmigungspflicht gilt grundsätzlich sowohl für Neubauten als auch für Änderungen. Für Änderungen bestehender Gebäude und kleinere Neubauten kommen jedoch vereinfachte Verfahren zum Tragen. Zum Teil sind typische Änderungen, wie der Einbau von Sanitärräumen oder die Anbringung von Solaranlagen am Dach, besonders privilegiert, d.h. der Behörde nur mitzuteilen oder völlig freie Bauvorhaben. Zum Teil werden Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt. So erlaubt Artikel V der Bauordnung für Wien die Bewilligung von Aufzugsbauten an bestehenden Gebäuden ausnahmsweise im Grünland, Wärmedämmungen dürfen 20 cm über die Fluchtlinie ragen bzw. es darf der oberste Gebäudeabschluss um 30 cm überschritten werden. Gemäß § 3a des Burgenländischen Baugesetzes kann die Baubehörde bei denkmalgeschützten Gebäuden und bei geschützten Kellergebäuden Ausnahmen von den Vorschriften hinsichtlich der Bauprodukte, der barrierefreien Gestaltung oder des Wärme-, Schall- und Brandschutzes etc. gewähren.

---

1 Für einen Überblick über die Rechtslage in Deutschland siehe Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, „Anbau, Umbau und Renovierung von Bestandbauten“, Sachstand vom 15.01.2019, Az. WD 7 – 3000 – 004/19.

2 Zu den verschiedenen Gesetzen siehe <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260200.html>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

Bis zum 31. Dezember 2018 galt das am 28. September 2015 erlassene Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden<sup>3</sup>. Gemäß dessen Artikel 3 konnte der Bundesminister für Inneres bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Nutzung und den Umbau von bestehenden Bauwerken oder die Aufstellung beweglicher Wohneinheiten auf Grundstücken, die im Eigentum des Bundes oder diesem zur Verfügung standen, zur Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden anordnen. Dieser Bescheid ersetzte alle bundes- und landesrechtlich vorgesehenen Bewilligungen für die Grundstücksnutzung bzw. den Gebäudeumbau.

## 5. Schweiz

In der Schweiz sind der Umbau und die Renovierung von bestehenden Bauten sowie der Anbau an diese nicht in einem eigenen Gesetz geregelt.

Das Planungs- und Baurecht der Schweiz setzt sich aus Erlassen des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zusammen. Der Bund hat die Kompetenz zur Grundsatzgesetzgebung im Bereich der Baugesetze. Er hat sich bei der Gesetzgebung auf Grundsätze zu den Zielvorstellungen und Planungsinstrumenten zu beschränken. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)<sup>4</sup> und die dazugehörige Verordnung<sup>5</sup> beinhalten die Ziele der Raumplanung für die ganze Schweiz. Die konkrete Umsetzung ist im Wesentlichen Aufgabe der Kantone, die wiederum einen Teil der Aufgabe den Gemeinden übertragen können. Die Kantone erlassen die Ausführungsgesetze zum RPG. Die Raumplanungs- und Baugesetze sowie die Verordnungen der Kantone enthalten das kantonale öffentliche Raumplanungs- und Baurecht.

Bezüglich der kommunalen Bau- und Planungsgesetzgebung delegieren die Kantone oft die Nutzungsplanung an die Gemeinden. Dazu gehört unter anderem der Erlass der kommunalen Nutzungspläne. Dazu zählt z.B. der Zonen- und Erschließungsplan samt den dazugehörigen Vorschriften wie beispielsweise das Baureglement. Baurechtliche Normen sind nicht nur in den eigentlichen Baugesetzen zu finden, sondern oftmals auch in weiteren Erlassen wie zum Beispiel den kantonalen Einführungsgesetzen zum Zivilgesetzbuch. Die einschlägigen Gesetzeserlasse sind auf den Internetseiten der Kantone zu finden.

Weitere Bundesgesetze wie das Umweltschutzgesetz, die Luftreinhalteverordnung oder die Lärmschutzverordnung enthalten zusätzliche Vorgaben für die kantonalen Gesetze. Das bau-rechtsrelevante Umweltschutzrecht beinhaltet zum Beispiel das Immissionsschutzrecht (Lärm-schutz, Lufthygiene, Erschütterungen). So stützen sich die Lärmempfindlichkeitsstufen einzelner Nutzungszonen direkt auf die Lärmschutzverordnung.

---

3 BGBl I 2015/120.

4 Bundesgesetz über die Raumplanung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

5 Raumplanungsverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20000959/index.html>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

Das Rechtssystem der Schweiz hat zur Folge, dass im Bereich der Baugesetze eine regelrechte Rechtszersplitterung und regional große Unterschiede herrschen. Das führt zu schwierigen Situationen. So wird in der Schweiz die Gebäudehöhe in jedem Kanton anders definiert.

Im Jahr 2010 wurde das Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gegründet. Die IVHB ist ein Vertrag zwischen den Kantonen. Das Konkordat hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die IVHB harmonisiert 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abstände und Geschosse. Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB in ihr Planungs- und Bau-recht zu übernehmen. Seit der Gründung sind 16 Kantone dem Konkordat beigetreten. Vier weitere Kantone treffen zurzeit Vorbereitungen, um sich dem Konkordat anschließen zu können. Das IVHB und die damit einhergehende Harmonisierung der Baubegriffe sind der erste Schritt hin zu einer Vereinheitlichung und Vereinfachung der schweizerischen Bau- und Planungsgesetzgebung.

Die Baunormen, insbesondere jene, die vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverband SIA herausgegeben werden, sind nur gültig, wenn dies zwischen den Vertragsparteien so vereinbart worden ist. Nur wenige Normen werden in Gesetzen und Bauvorschriften bezeichnet und erhalten somit einen gesetzlichen Charakter.

## 6. Tschechien

In Tschechien gibt es kein spezifisches Gesetz, welches den Umbau oder die Renovierung bestehender Bauten regelt. Die meisten Vorschriften für das Bauwesen, wie solche über die kommunale Planung, die Bebauung und Baugenehmigungen, sind im Baugesetz Nr. 183/2006<sup>6</sup> enthalten. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes umfasst der Begriff Bau auch den Umbau oder die Umgestaltung eines Bauwerks. Folglich finden sich in dem Gesetz keine speziellen Vorschriften für die Umgestaltung. Vielmehr sind die allgemeinen Regeln zu befolgen. Für gewöhnlich muss der Antragsteller zuerst eine Genehmigung für die Flächennutzung erlangen, die mit der örtlichen Planung übereinstimmen muss. Anschließend benötigt er für die spezifischen technischen Einzelheiten eine Baugenehmigung. Kleine Familienhäuser, Garagen und andere Bauvorhaben haben Anspruch auf ein vereinfachtes Verfahren, welches jedoch auch diese beiden Schritte umfasst; dann in Form einer vereinfachten Genehmigung für die Flächennutzung und einer vereinfachten Baugenehmigung.

## 7. Vereinigtes Königreich

Im Vereinigten Königreich ist das Planungsrecht keine zentral geregelte Angelegenheit. Das Briefing der House of Commons Library *Comparisons of the planning systems of the four UK countries*<sup>7</sup> beschreibt und vergleicht Aspekte der aktuellen Raumplanungssysteme der vier Länder im

---

6 Eine nicht offizielle englische Übersetzung des Gesetzes findet sich unter Building Act No. 183/2006 Coll., [https://www.cka.cz/en/chamber/legislation/building\\_act/building\\_act\\_aj](https://www.cka.cz/en/chamber/legislation/building_act/building_act_aj), zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

7 Comparison of the planning systems in the four UK countries: 2016 update, <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP-7459>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

---

Vereinigten Königreich, insbesondere, inwieweit sich die Systeme inzwischen voneinander unterscheiden. Im Folgenden wird die Situation in England umrissen.

Die wichtigsten Vorschriften für den Umbau und die Renovierung von Gebäuden finden sich im *Town and Country Planning Act 1990*<sup>8</sup> und den Änderungen an diesem Gesetz sowie in der *Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015*<sup>9</sup>.

### 7.1. Erfordernis einer Baugenehmigung

Für die Arbeiten für den Umbau oder die Renovierung eines Gebäudes kann, je nachdem, wie diese ausgestaltet sind, eine Baugenehmigung erforderlich sein. Nach section 57 des *Town and Country Planning Acts 1990* benötigen alle Vorhaben oder Arbeiten, die unter die gesetzliche Definition eines Bauvorhabens fallen, eine Baugenehmigung. Diese Definition findet sich in section 55 des *Town and Country Planning Acts 1990*. Danach fallen unter Bauvorhaben folgende Arbeiten: Bauarbeiten wie Strukturänderungen, Wiederaufbauten und die meisten Abrisse, wesentliche Änderungen in der Nutzung der Grundstücke und Gebäude, Ingenieurstätigkeiten wie Erdarbeiten, Bergbauaktivitäten, andere Tätigkeiten, die normalerweise von einer Person ausgeübt werden, die ein Unternehmen als Baumeister führt, sowie die Unterteilung eines Gebäudes oder eines Teils eines Gebäudes, welches als Wohnraum genutzt wird, zur Nutzung als zwei oder mehrere separate Wohnhäuser.<sup>10</sup> Section 55 Absatz 2 des *Town and Country Planning Acts 1990* beschreibt diejenigen Arbeiten, die keine Bauvorhaben darstellen. Zu diesen zählen der Innenausbau mit Ausnahme von Zwischengeschossen, die die Nutzfläche von Einzelhandelsflächen um mehr als 200 Quadratmeter erhöhen, Baumaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigen und Änderungen der Hauptnutzung von Grundstücken oder Gebäuden, wenn die Nutzung vor und nach der Änderung in die gleiche Nutzungsklasse fällt.

### 7.2. Erlaubte Bebauung

In einigen Fällen ist die Bebauung nach den zulässigen Entwicklungsrechten erlaubt. Dabei handelt es sich um Rechte für kleinere Bauvorhaben, für die das Parlament eine Baugenehmigung erteilt hat und für die daher keine Baugenehmigung der örtlichen Planungsbehörde erforderlich ist.

---

8 Town and Country Planning Act 1990, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/contents>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

9 The Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015, <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/596/contents/made>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

10 Eine Übersicht darüber, wann eine Baugenehmigung erforderlich ist, findet sich in der *Planning Policy Guidance (PPG)* der Regierung zu dieser Frage, <https://www.gov.uk/guidance/when-is-permission-required>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

Die zulässigen Entwicklungsrechte sind in der *Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015* festgelegt. Die Regierung hat zudem eine technische Anleitung zu zulässigen Entwicklungsrechten für Haushalte<sup>11</sup> herausgegeben.

Es gibt eine Reihe von Tatbeständen, die von den zulässigen Entwicklungsrechten in England ausgeschlossen sind. Beispielsweise gibt es Schutzgebiete, die als „Artikel 2-Abs. 3-Land“ bekannt sind. Zu diesen gehören: Naturschutzgebiete, Gebiet von herausragend schöner Natur, Nationalparks und Weltkulturerbestätten.

### 7.3. Nutzungsänderungen

Eine Baugenehmigung ist möglicherweise nicht erforderlich, wenn die bestehende und die vorgeschlagene Nutzung in die gleiche Nutzungsklasse fallen. Diese Nutzungsklassen wurden durch die *Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987*<sup>12</sup> definiert und durch die *Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015* geändert.

Das Briefing der House of Commons Library zur Planung: Nutzungsänderung<sup>13</sup> umreißt diese Nutzungsklassen. Weitere Informationen zu Nutzungsklassen finden sich auf der Website des Planungsprotals<sup>14</sup>. Es obliegt den lokalen Planungsbehörden zu bestimmen, in welche Klasse eine bestimmte Nutzung fällt.

### 7.4. Jüngste Änderungen und Entwicklungen

Im Jahr 2018 hat die Regierung Änderungen erlassen, die es erlauben, bestehende Landwirtschaftsgebäude auf Ackerland in bis zu fünf neue Wohnhäuser umzuwandeln. Die zulässigen Entwicklungsrechte, die unter Umständen temporäre Landnutzung, landwirtschaftliche Gebäude unter einer bestimmten Größe, Forstgebäude sowie Campingplätze und verwandte Gebäude umfassen, sind auf gov.uk<sup>15</sup> zusammengefasst. Das PPG über das Bedürfnis einer Baugenehmigung<sup>16</sup> stellt die drei Nutzungsarten dar (flexible Nutzung, Bildungsnutzung oder Wohnnutzung), in die ein landwirtschaftliches Gebäude im Rahmen der zulässigen Entwicklungsrechte umgewandelt werden kann, und weist darauf hin, dass mit diesen Rechten Größenschwellen, Beschränkungen

---

11 Permitted development rights for householders: technical guidance, <https://www.gov.uk/government/publications/permited-development-rights-for-householders-technical-guidance>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

12 The Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987, <http://www.legislation.gov.uk/uksi/1987/764/contents/made>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

13 Planning: change of use, <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN01301>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

14 Planning Portal, Change of use, Use Classes, [https://www.planningportal.co.uk/info/200130/common\\_projects/9/change\\_of\\_use](https://www.planningportal.co.uk/info/200130/common_projects/9/change_of_use), zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

15 Planning permission for farms, <https://www.gov.uk/planning-permissions-for-farms/permited-development>, zuletzt abgerufen am 06.03.2019.

16 Siehe oben Fn. 10.



---

und Bedingungen verbunden sind. Der Leitfaden weist auch darauf hin, dass das zulässige Entwicklungsrecht davon ausgeht, dass das landwirtschaftliche Gebäude als Wohnung nutzbar ist, und stellt den Unterschied zwischen Umbau und Wiederaufbau fest.

Im Oktober 2018 beriet die Regierung, wie einige Änderungen in der Planungspolitik die Regeneration der Hauptstraßen unterstützen könnten. In dieser Konsultation wurden unter anderem vorgeschlagen, neue zulässige Entwicklungsrechte einzuführen, damit bestehende Räumlichkeiten in für Hauptstraßen typische Nutzungen in ein breiteres Nutzungsspektrum umgewandelt werden können, das mehr Freizeit- und Gemeinschaftsnutzung wie Fitnessstudios, Bibliotheken, Gesundheits- und Büronutzung sowie Wohnungen ermöglicht. Zudem soll die Modernisierung von Hauptstraßen unterstützt und es Unternehmen ermöglicht werden, sich an die veränderten Verbraucheranforderungen anzupassen. Es wurden Änderungen für Nutzungsklassen für häufig in der Hauptstraße vorkommende Nutzungszwecke diskutiert, um es für bestimmte Nutzungszwecke einfacher zu machen, die Nutzung zu ändern. Ferner wurde die Einführung eines neuen zusätzlichen Entwicklungsrechts zur Erweiterung bestimmter bestehender Gebäude nach oben vorgeschlagen um zusätzlichen, gut gestalteten Wohnraum zur Deckung des lokalen Wohnungsbedarfs bereitzustellen.