

Illegales Bauen – kein „Kavaliersdelikt“

Es kommt immer häufiger vor, dass bebaute Grundstücke veräußert werden sollen und sich bei der Bauberatung der Verkäufer oder der Kaufinteressenten herausstellt, dass nicht für alle Gebäude oder Nutzungen auf dem Grundstück entsprechende Baugenehmigungen vorliegen.

Grundsätzlich hat der Eigentümer gegenüber der Behörde die Nachweispflicht, dass die vorhandene Bausubstanz genehmigt ist.

Bei Gebäuden, die nach 1970 errichtet wurden, liegen der Bauverwaltung oder der Kreisverwaltung Bad Dürkheim i.d.R. Bauunterlagen vor, die der Eigentümer einsehen kann.

Sind keine Baupläne archiviert, ist davon auszugehen, dass es sich um sehr alte Bausubstanz handelt.

Wer ein Anwesen kauft, sollte sich unbedingt davon überzeugen, dass alle baulichen Anlagen genehmigt sind.

Eine nachträgliche Baugenehmigung ist nicht in allen Fällen möglich.

Viele Bürgerinnen und Bürger gehen davon aus, dass auch eine illegale Bebauung irgendwann Bestandsschutz genießt und dann nicht mehr gegen das Bauwerk bauaufsichtlich eingeschritten werden kann (Nutzungsuntersagung, Abriss,...). Diese Rechtseinschätzung ist falsch!

Es gibt keinen Bestandsschutz für ungenehmigte Bausubstanz!

Viele Käufer vertrauen den Aussagen der mit dem Kauf betrauten Immobilienmakler, die leider nicht immer auf Schwierigkeiten hinweisen. Auch der Notar ist nur für die rechtmäßige Beurkundung des Kaufvertrages zuständig und nicht, wie sehr häufig angenommen wird, für die Zusicherung, dass mit dem Baugrundstück / Anwesen alles rechtlich in Ordnung ist.

Insofern empfehlen wir allen Interessenten keine übereilten Kaufentscheidungen zu treffen und sich anhand der Baugenehmigung vom Verkäufer nachweisen zu lassen, dass alle baulichen Anlagen genehmigt sind und auch so errichtet und genutzt werden, wie in der Baugenehmigung dargestellt. Ferner empfiehlt es sich vor einer Kaufentscheidung einen Architekten oder Sachverständigen zu Rate zu ziehen, der den Bauzustand einschätzen kann und damit auch den Kaufpreis.

Die genehmigten Baupläne sollten an den neuen Eigentümer übergeben werden! Ist eine Nachgenehmigung von baulichen Anlagen notwendig, empfiehlt es sich den Kauf erst zu tätigen, wenn die Baugenehmigung erteilt wurde oder ein entsprechendes Rücktrittsrecht in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Die Beratung hierzu (Privatrecht) erfolgt durch Anwälte und Notare.