



Abriss bei wesentlicher Abweichung von der Baugenehmigung

Wer von seiner Baugenehmigung abweicht, riskiert im schlimmsten Fall den kompletten Abriss. Damit ein Bauwerk noch als das ursprünglich genehmigte Vorhaben gilt, müssen die wesentlichen Merkmale unverändert bleiben. Zu diesen Merkmalen gehören vor allem Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Zweck, Höhe, Dachform und das äußere Erscheinungsbild.

Ändern sich diese Punkte, kommt es darauf an, wie stark die Änderungen sind und ob sie wesentliche Auswirkungen haben. Maßgeblich ist, ob durch die Änderungen neue rechtliche Fragen entstehen oder Interessen betroffen sind, die bei der Genehmigung bisher keine Rolle spielten.

Wandhöhen sind besonders wichtig. Denn werden die Wände höher oder niedriger gebaut als genehmigt, lässt sich das nicht ohne großen Aufwand und massive Eingriffe in die Gebäudestruktur korrigieren. Deshalb ist eine Abweichung bei der Wandhöhe fast immer entscheidend.

Ein Teilabriss statt vollständiger Beseitigung ist nur möglich, wenn man dadurch einen weitgehend legalen Zustand herstellen kann. Reicht ein Teilrückbau nicht aus, um das Bauwerk im Wesentlichen genehmigungskonform zu machen, darf die Behörde den kompletten Abriss verlangen.