

## HAUS IM AUSSENBEREICH Bei Renovierung beachten



Ich lebe in einem Haus im Außenbereich, das meiner Familie seit zwei Generationen gehört. Der Keller ist über 200 Jahre alt, ebenso ein Teil des Hauses, der Rest stammt aus den 1950er-Jahren. Alles ist inzwischen sehr heruntergekommen und überaltert. Das Grundstück liegt genau an der Straße, neben meinem Haus stehen zwei weitere im Außenbereich. Deren Eigentümer sind mit Umbauvorhaben und Erweiterungsplänen gescheitert, da die Häuser im Außenbereich stehen. Ich möchte das Haus grundsaniern. Was muss ich beachten?

MARTIN G. (34), LANDKREIS STARNBERG

„Wenn ein Haus im Außenbereich liegt, also Paragraf 35 des Baugesetzbuchs einschlägig ist, dann ist die wichtigste Frage, die zunächst geklärt werden muss, ob eine Baugenehmigung besteht und was in dieser steht“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Denn nach dem Krieg seien vielerorts auch nur befristete Genehmigungen erteilt worden. Wenn der Genehmigungszeitraum abgelaufen ist, dann kann es sein, dass das Gebäude geduldet werde, doch rechtlich sei es dann ein Schwarzbau, bei dem die Baubehörden auch den Abriss verlangen können. „Schwarzbau bleibt Schwarzbau“, sagt Stürzer. Ist das Haus genehmigt, dann könnte in ganz engen Grenzen das Recht bestehen, dass es grundsaniert wird, was rechtlich als Neubau gilt. Voraussetzung dann ist, dass es mindestens vier Jahre vom Eigentümer bewohnt ist und ein Gutachter feststellt, dass es etwa wegen des Kellers grundsaniert werden muss. „Aber hier sollte der Betroffene unbedingt vorher einen Vorbescheid beantragen und damit die rechtlichen Möglichkeiten ausloten, denn sonst investiert er eventuell in ein Haus, das abgerissen werden muss“, warnt Stürzer. Dies komme vielfach vor: Bei der Mai-käfersiedlung in München verhinderte nur ein Beschluss des Stadtrats den Abriss. Findet der tz-Leser bei seinen Recherchen keine Hinweise auf eine Baugenehmigung, dann sollte er sehr vorsichtig sein.

svs/Foto: dpa-Pleul