

# Genehmigungspflichten nach Bundesland

## Permit Requirements by Federal State

### Baugenehmigung bei Sanierungen / Building Permits for Renovations

Die Genehmigungspflicht für Sanierungsmaßnahmen variiert stark nach Bundesland und Art der Maßnahme. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen genehmigungsfreien, verfahrensfreien und genehmigungspflichtigen Vorhaben.

### Kategorien der Baugenehmigung / Building Permit Categories

**Genehmigungsfrei:** Keine Genehmigung erforderlich, Bauherr trägt volle Verantwortung

**Verfahrensfrei:** Keine Genehmigung, aber Anzeigepflicht bei der Baubehörde

**Vereinfachtes Verfahren:** Reduzierte Prüfung, schnellere Bearbeitung

**Vollständiges Genehmigungsverfahren:** Umfassende Prüfung aller Aspekte

## Typische Sanierungsmaßnahmen und Genehmigungspflicht

Maßnahme	Meist genehmigungsfrei	Genehmigung erforderlich
Fassadendämmung	Bei Bestandsdicke	Bei Änderung der Ansichtsfläche > 10%
Dachdämmung	Innen ohne Aufstockung	Mit Dachaufstockung oder -ausbau
Fenstertausch	Format und Teilung bleiben gleich	Bei Denkmalschutz
Heizungserneuerung	Gleicher Energieträger	Neuer Schornstein oder Öltank
Solaranlage	Auf bestehendem Dach < 10m <sup>2</sup>	Bei Denkmalschutz oder > 10m <sup>2</sup>
Wärmepumpe	Luftwärmepumpe ohne Fundament	Sole-Wasser mit Tiefenbohrung
Lüftungsanlage	Dezentrale Geräte	Zentrale Anlage mit Außenkanälen

# **Übersicht nach Bundesland / Overview by Federal State**

## **Baden-Württemberg**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO)

Liberalisierung: Stark liberalisiert seit 2019

Besonderheit: Verfahrensfrei für viele Wohngebäude-Sanierungen im Bestand

## **Bayern**

Rechtsgrundlage: Bayerische Bauordnung (BayBO)

Liberalisierung: Mittleres Niveau

Besonderheit: Verfahrensfrei bei reiner Instandsetzung ohne Nutzungsänderung

## **Berlin**

Rechtsgrundlage: Bauordnung Berlin (BauO Bln)

Liberalisierung: Moderat liberalisiert

Besonderheit: Besondere Auflagen in Denkmalschutzbereichen

## **Brandenburg**

Rechtsgrundlage: Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Liberalisierung: Mittleres Niveau

Besonderheit: Vereinfachtes Verfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser

## **Bremen**

Rechtsgrundlage: Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Liberalisierung: Moderat

Besonderheit: Genehmigungsfreistellung für bestimmte Anbauten

## **Hamburg**

Rechtsgrundlage: Hamburgische Bauordnung (HBauO)

Liberalisierung: Stark liberalisiert

Besonderheit: Umfangreiche Genehmigungsfreistellungen seit 2020

## **Hessen**

Rechtsgrundlage: Hessische Bauordnung (HBO)

Liberalisierung: Stark liberalisiert

Besonderheit: Viele Sanierungsmaßnahmen verfahrensfrei

## **Mecklenburg-Vorpommern**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

Liberalisierung: Mittleres Niveau

Besonderheit: Besondere Regelungen in Küstenbereichen

## **Niedersachsen**

Rechtsgrundlage: Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Liberalisierung: Moderat liberalisiert

Besonderheit: Vereinfachungen für Wohngebäude seit 2019

## **Nordrhein-Westfalen**

Rechtsgrundlage: Bauordnung NRW (BauO NRW)

Liberalisierung: Stark liberalisiert

Besonderheit: Weitreichende Verfahrensfreiheit bei Wohngebäuden

## **Rheinland-Pfalz**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBauO)

Liberalisierung: Mittleres Niveau

Besonderheit: Genehmigungsfreistellung für viele Standardmaßnahmen

## **Saarland**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO)

Liberalisierung: Moderat

Besonderheit: Vereinfachtes Verfahren für kleinere Vorhaben

## **Sachsen**

Rechtsgrundlage: Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Liberalisierung: Mittleres Niveau

Besonderheit: Besondere Auflagen in historischen Stadtzentren

## **Sachsen-Anhalt**

Rechtsgrundlage: Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Liberalisierung: Moderat liberalisiert

Besonderheit: Verfahrensfreiheit für Standardsanierungen

## **Schleswig-Holstein**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO)

Liberalisierung: Stark liberalisiert

Besonderheit: Umfangreiche Genehmigungsfreistellungen

## **Thüringen**

Rechtsgrundlage: Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Liberalisierung: Mittleres Niveau

## Besonderheit: Vereinfachtes Verfahren bei Bestandsgebäuden

## Erforderliche Unterlagen / Required Documents

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Bauantrag mit amtlichem Formular / Building application with official form
- Baubeschreibung / Construction description
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) / Construction drawings
- Lageplan / Site plan
- Statische Berechnungen (bei Eingriffen in Tragwerk) / Structural calculations
- Brandschutznachweis / Fire protection certificate
- Wärmeschutznachweis nach GEG / Thermal protection certificate
- Standsicherheitsnachweis / Structural safety certificate
- Baugrubenbegutachtung (bei Tiefbau) / Soil report
- Nachweis der Bauvorlageberechtigung / Proof of authorization
- Nachbarschaftszustimmungen (wenn erforderlich) / Neighbor consents
- Denkmalschutzgenehmigung (falls relevant) / Monument protection permit

## Bearbeitungszeiten / Processing Times

Verfahrensart	Durchschnittliche Dauer	Gesetzliche Frist
Vereinfachtes Verfahren	2-4 Wochen	1 Monat
Vollständiges Verfahren	6-12 Wochen	3 Monate
Denkmalschutz zusätzlich	+4-8 Wochen	Keine Frist
Befreiungen/Abweichungen	+2-6 Wochen	Ermessensentscheidung