

Nutzungsänderung Bayern: Checkliste für Immobilieneigentümer 2025

Eine systematische Vorbereitung ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Nutzungsänderung in Bayern. Diese Checkliste führt Sie Schritt für Schritt durch die wichtigsten Prüfpunkte vor der Beantragung.

Phase 1: Grundlagenermittlung

- **Bebauungsplan prüfen:** Liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor?
Welche Nutzungsarten sind zulässig?
- **Bestandsunterlagen sammeln:** Vorhandene Grundrisse, letzte Baugenehmigung und Katasterauszug beschaffen.
- **Zweckentfremdung ausschließen:** Gilt in Ihrer Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung?

Phase 2: Rechtliche Einordnung

- **Verfahrensart bestimmen:** Bauantrag, Genehmigungsfreistellung oder verfahrensfreie Nutzungsänderung?
- **Sonderbau-Status klären:** Wird durch die Nutzungsänderung ein Sonderbau geschaffen?
- **Stellplätze berechnen:** Ändert sich der Stellplatzbedarf durch die neue Nutzung?

Phase 3: Technische Anforderungen

- **Brandschutz bewerten:** Sind zusätzliche Brandschutzmaßnahmen erforderlich?
- **Bauordnung Bayern beachten:** Entspricht das Gebäude den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen?
- **Bestandsschutz Nutzungsänderung Bayern:** Welche bestehenden Rechte bleiben erhalten?

Phase 4: Antragsstellung vorbereiten

- **Entwurfsverfasser beauftragen:** Qualifizierten Architekten mit Planvorlageberechtigung finden.
- **Bauvoranfrage für Nutzungsänderung Bayern erwägen:** Bei komplexen Fällen Machbarkeit vorab klären.
- **Kosten kalkulieren:** Behördengebühren und Planungskosten einplanen.