



ERESING



FINNING



WINDACH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WINDACH

Verwaltungsgemeinschaft Windach | Von-Pfetten-Füll-Platz 1 | 86949 Windach

Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Informationsschreiben bezüglich der Meldepflicht von Dachgeschossausbauten; Mögliche Beitragspflicht

Dachgeschossausbauten einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie bestimmte gebietstypische Nutzungsänderungen sind in Bayern seit dem 1. Januar 2025 in vielen Fällen verfahrensfrei. Diese neue Regelung ermöglicht, für bereits bestehende Wohngebäude den verfahrensfreien Dachgeschossausbau und den Aufbau von Dachgauben, wenn sich die Dachkonstruktion und äußere Gestalt im Übrigen nicht verändert. Dabei beschränkt sich die Vorschrift auf Dachgauben, für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gilt sie nicht.

Ziel der gesetzlichen Regelung ist es, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu erleichtern. Allerdings gilt auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben weiterhin eine Anzeigepflicht gegenüber der Gemeinde. Der Dachgeschossausbau muss in der Regel mindestens zwei Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Gemeinde angezeigt werden. Erfolgt der Baubeginn ohne vorherige Anzeige, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einem Bußgeld und gegebenenfalls mit einer Rückbauverpflichtung geahndet werden kann.

Bauherren sind zudem selbst dafür verantwortlich, alle einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, da keine behördliche Prüfung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erfolgt. Die erforderlichen Unterlagen, wie zum Beispiel Skizzen, Zeichnungen oder Pläne sind mit der Baubeginnsanzeige rechtzeitig beim Bauamt einzureichen.

Bei einem Dachgeschossausbau werden außerdem die beitragsrechtlichen Aspekte berücksichtigt. Wenn der Ausbau nicht nur eine kurzfristige Nutzung, sondern auch einen dauerhaften Aufenthalt ermöglicht, kann dies zu einer Pflicht der Nacherhebung des Geschossflächenbeitrags (Herstellungsbeitrag) führen. Dies gilt insbesondere, wenn der Ausbau eine höhere Nutzungsmöglichkeit im Vergleich zu der typischen Dachbodennutzung darstellt, wie z. B. durch die Errichtung einer Sauna, eines Fitnessraumes oder weiterer Schlafzimmer.

Sofern Sie Fragen zum verfahrensfreien Dachgeschossausbau oder der Nacherhebung von Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgungsanlagen unserer Mitgliedsgemeinden haben, wenden Sie sich bitte an unser nichttechnisches Bauamt in der Verwaltungsgemeinschaft Windach.

Ansprechpartner Baurecht:

- Herr Schmid (Gemeinde Windach), Durchwahl -20; schmid@vg-windach.de
- Frau Peischer (Gemeinde Finning), Durchwahl -41; peischer@vg-windach.de
- Frau Grüner (Gemeinde Eresing), Durchwahl -19; gruener@vg-windach.de

Ansprechpartner Beitragsrecht:

- Frau Grüner Durchwahl -19; gruener@vg-windach.de

Quellen:

Gesetzesstellen Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO, Art. 57 Abs. 7 BayBO, Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 Alt. 1 BayBO, Art. 55 Abs. 2

Verwaltungsgemeinschaft Windach
Von-Pfetten-Füll-Platz 1
86949 Windach
Telefon 08193/93 05 - 0
Telefax 08193/93 05 - 23
info@vg-windach.de

www.vg-windach.de

Sprechzeiten:
Montag - Freitag 08.00 – 12.00 Uhr
Montag 14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Bankkonten:
Kto. 180 000 Sparkasse Landsberg-Diessen BLZ 700 520 60
IBAN: DE75 7005 2060 0000 1800 00
BIC: BYLADEM1LLD

Kto. 28 54 651 VR-Bank Landsberg-Ammersee eG BLZ 700 916 00
IBAN: DE29 7009 1600 0002 8546 51
BIC: GENODEF1DSS