

Umbau ohne Baugenehmigung: Was ist in Baden-Württemberg erlaubt?

Nicht jede Baumaßnahme erfordert eine Baugenehmigung. Die jeweilige Landesbauordnung (LBO) regelt, welche Vorhaben genehmigungsfrei sind. In Baden-Württemberg gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser der Gebäudeklassen 1 und 2 ein erweiterter Spielraum: Auch Änderungen an der Tragstruktur sind verfahrensfrei.

Mit der LBO-Reform vom Juni 2025 wurden bauliche Änderungen im Bestand erleichtert. Bei Dachausbauten und Aufstockungen zu Wohnzwecken gelten vereinfachte Brandschutzanforderungen; zusätzliche Wandhöhe für bis zu zwei Geschosse wird nicht auf die Abstandsflächen angerechnet, sofern die Baugenehmigung des Bestandsgebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt. Ersatzbauten ohne Erweiterung dürfen außerdem von Abstandsflächenregelungen abweichen.

Neben dem Bauordnungsrecht regelt der Bebauungsplan der Gemeinde zusammen mit der Baunutzungsverordnung, was auf einem Grundstück zulässig ist – etwa durch Vorgaben zu Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe oder Dachform. Aufstockungen oder Nutzungsänderungen, die bauordnungsrechtlich möglich sind, können daher am Bebauungsplan scheitern. Wo kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch.