STADT LINNICH
Die Bürgermeisterin

-

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache **B-2/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	20.01.2026	öffentlich / 12.

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB4	06.01.2026	Herr Sierts	Ba 5230 (2021-207)

Bauantrag Legalisierung von baulichen Änderungen an einem Wohnhaus vom Voreigentümer durch den jetzigen Eigentümer

Finanzielle Auswirkungen

[X] Die Vorlage berührt nicht den Etat
[ ] Die Vorlage berührt den Etat auf der Einnahmeseite
[ ] Mittel stehen zur Verfügung
Hh.-Stelle
Haushaltsausgabereste
Bisher angeordnet
Investitionsprogramm
Verpflichtungsermächtigung
[ ] Mittel werden über-/außerplanmäßig bereitgestellt Hh.-Stelle

Deckungsvorschlag:

Linzenich
(Kämmerei)

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig
[ ] Mit Stimmenmehrheit Ja _____ Nein _____ Enthaltungen _____
[ ] Laut Beschlussvorschlag
[ ] Abweichender Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, das Einvernehmen gem. § 36 (1) BauGB zu dem Bauantrag zu erteilen/ nicht zu erteilen.

Problembeschreibung/Begründung:

Mit Schreiben vom 12.12.2025 (Eingang) bittet der Kreis Düren um Herstellung des Einvernehmens gemäß § 36(1) BauGB zu einer nachträglichen Legalisierung von baulichen Änderungen an einem Wohnhaus vom Voreigentümer durch den jetzigen Eigentümer, in Rurdorf, Alte Kirchstraße 30.

Dieses Gebäude wurde innerhalb des alten Gebäudes errichtet, ohne dafür eine Baugenehmigung zu beantragen. Nachdem das neue Gebäude innerhalb des alten Gebäudes bis zum Anfang des Daches errichtet wurde, hat man die Außenhülle des alten Wohnhauses entfernt (dazu liegt eine Abrissgenehmigung vor). Anschließend wurde durch eine Überprüfung des Kreises Düren festgestellt, dass für den Neubau keine Baugenehmigung oder andere Nachweise vorliegen (Statik, Brandschutz, Schallschutz usw.). Somit wurde das neue Gebäude illegal errichtet.

Zum Erlöschen des Bestandschutzes können bauliche Änderungen führen. Maßgebend ist dafür der Umfang der baulichen Änderungen. Führen die Änderungen in der Summe dazu, dass das Gebäude seine rechtliche Identität verliert und ein aliud entsteht, entfällt der Bestandschutz (BVerwG, Beschluss 21.03.2001, 4 B 18/1, NVwZ 2002,93). Die Aufrechterhaltung der Identität bei baulichen Anlagen setzt regelmäßig voraus, dass das ursprüngliche Gebäude nach wie vor als Hauptsache erscheint. Daran fehlt es etwa, wenn die erforderlichen Umbaumaßnahmen den Aufwand für einen Neubau erreichen, indem die Bausubstanz im Wesentlichen ausgetauscht, das Bauvolumen erweitert, die Baukosten die Kosten für einen Neubau erreichen oder eine statische Neuberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich wird (BVerwG, Urteil v. 17.01.1986, 4 C 80/82, BRS 6 Nr. 148). ZU Beachten ist, dass dem Bestreben des Folgeeigentümers einen rechtmäßigen Zustand herzustellen Rechnung getragen werden sollte. Allerdings darf durch die Genehmigung des Vorhabens kein Präzedenzfall geschaffen, der den Eindruck erweckt, es sei legitim, Bauten zu errichten und die Genehmigungen, falls eine Überprüfung stattfindet, nachzureichen.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als „gemischte Baufläche“ aus. Ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB liegt nicht vor, vielmehr wird dieses Gebiet gemäß § 34 BauGB (Abgrenzungssatzung Rurdorf) beurteilt.

Die Erschließung ist gesichert.

Durch die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Düren ist zu entscheiden, ob die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages gegeben sind.

gez. Schunck-Zenker
(digitaler Workflow, 07.01.2026)