

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Postfach 90 03 62 · 99106 Erfurt

LOVT1
Dipl.-Ing. H. Leutloff
Am Alten Nordhäuser Bahnhof 6
99085 Erfurt

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Cornelius Deckert

Durchwahl
Telefon +49 (361) 57-4111211
Telefax +49 (361) 57-4111299

cornelius.deckert@
tml.thueringen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
21. Mai 2019

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-4102/3-1- 27711/2019

Erfurt, 27. Mai 2019

Gebäudeklasse bei nicht ausgebautem Dachgeschoss

Ihr Schreiben vom 21. Mai 2019

Sehr geehrter Herr Leutloff,

bei der Frage, ob Dachgeschosse bzw. oberste Geschosse von Gebäuden für die Einordnung in eine Gebäudeklasse maßgeblich sind, kommt es nach § 2 Abs. 3 Satz 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) auf die Möglichkeit und Zulässigkeit eines Aufenthaltsraumes an.

Aufenthaltsräume sind nach Nr. 2.3.4, Satz 2 der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) immer dann möglich, wenn die Mindestvoraussetzungen für Aufenthaltsräume nach § 47 ThürBO erfüllt sind oder ohne bauaufsichtliches Verfahren geschaffen werden können sowie dann, wenn Aufenthaltsräume durch eine Abweichung nach § 66 ThürBO zugelassen werden. Sie sind jedenfalls in Vollgeschossen möglich.

Die im Jahr 2014 aufgenommene Ergänzung der VollzBekThürBO, nach der bei der Berücksichtigung des obersten Geschosses auch darauf abgestellt wird, ob dort ein Aufenthaltsraum zulässig ist, soll Unsicherheiten über die Behandlung solcher Geschosse Rechnung tragen, bei denen wie bei größeren Dachböden die Schaffung eines Aufenthaltsraums zwar technisch möglich ist, aufgrund der Baugenehmigung oder aus anderen Gründen aber rechtlich nicht zulässig ist.

Ein Aufenthaltsraum ist nach Nr. 2.3.4, Satz 4 VollzBekThürBO nicht zulässig, wenn nach den Bauvorlagen eine Nutzung für andere Zwecke vorgesehen ist. Werden entgegen den Angaben in den Bauvorlagen Aufenthaltsräume eingebaut und ändert sich dadurch die Gebäudeklasse, kann dadurch das Gebäude materiell und formell rechtswidrig werden. Das gilt auch, wenn die erforderlichen Ausbaumaßnahmen nach § 60 ThürBO verfahrensfrei sind.

**Thüringer Ministerium für
Infrastruktur und Landwirtschaft**
Telefon +49 (361) 57-4111000
Telefax +49 (361) 57-4111099
poststelle@tml.thueringen.de
www.tml.info

Dienstgebäude 1
Abt. „Zentralabteilung“
Abt. „Städte- und Wohnungsbau,
Staatlicher Hochbau“
Abt. „Verkehr und Straßenbau“
Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt

Dienstgebäude 2
Abt. „Demografiepolitik, Kataster-
und Vermessungswesen,
Flurneuordnung“
Abt. „Strategische
Landesentwicklung, Forsten“
Max-Reger-Straße 4-8
99096 Erfurt

Dienstgebäude 3
Abt. „Landwirtschaft und ländlicher
Raum“
Beethovenstraße 3
99096 Erfurt

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl die technische Möglichkeit als auch die rechtliche Zulässigkeit einer Aufenthaltsnutzung vorliegen müssen, um das Dachgeschoss für die Einstufung der Gebäudeklasse heranzuziehen. Die theoretische Möglichkeit einer ggf. missbräuchlichen Aufenthaltsnutzung allein reicht nicht aus, da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Bestimmungen der Baugenehmigung beachtet werden. Bei etwaigen Zweifeln besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Bauüberwachung oder bei späteren Baukontrollen die Einhaltung der Bestimmungen der Baugenehmigung zu überprüfen und ggf. Verstöße zu ahnden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Cornelius Deckert