

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Geschoss mehr auf dem Bestandsgebäude: Eine Aufstockung konkret vorprüfen

Drei Häuser weiter wurde aufgestockt. Das ist eine interessante Beobachtung, aber noch keine Antwort für das eigene Gebäude.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Drei Häuser weiter wurde aufgestockt. Das ist eine interessante Beobachtung, aber noch keine Antwort für das eigene Gebäude. Grundstück, Bestand, Planungsrecht und technische Voraussetzungen können anders sein. Eine gute erste Anfrage beschreibt deshalb das konkrete Vorhaben und seine offenen Voraussetzungen, statt nur auf das höhere Nachbarhaus zu zeigen.

Bestand und Wunsch als zwei Fassungen führen

Sammele vorhandene Pläne und erkennbare frühere Änderungen des eigenen Hauses. Trenne bestätigte Unterlagen von einer selbst gezeichneten Vorstellung. Für die Fachbesprechung helfen Angaben dazu, wo zusätzliche Räume entstehen, welche Nutzung vorgesehen ist und wie sie erschlossen werden sollen. Ein unbemaßtes Bild ersetzt keine Bestandsaufnahme.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege ein Blatt „vorhanden“ und ein Blatt „gewünscht“ nebeneinander. Beschreibe Änderungen an Dach, Höhe, Zugängen und Nutzung so, dass die planende Person den Unterschied erkennt. Fehlende Maße werden als Aufmaßauftrag geführt, nicht aus dem Straßenfoto geschätzt.

Den richtigen planungsrechtlichen Ausgangspunkt klären

§ 34 Absatz 1 BauGB nennt für Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile unter anderem das Einfügen nach Art und Maß, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche sowie die gesicherte Erschließung. [\[BAU34\]](#) Ob dieser Prüfraum hier überhaupt einschlägig ist oder ein anderer, wird für den Standort geklärt. Der Verweis auf ein Nachbargebäude allein beantwortet die Voraussetzungen nicht.

Frage die zuständige Stelle beziehungsweise die Planungsfachperson zunächst nach dem geltenden Rahmen. Unterscheide anschließend planungsrechtliche Fragen von den Anforderungen der jeweiligen Landesbauordnung. Auch mögliche Satzungen oder ein Schutzstatus gehören in die örtliche Klärung. Dieser Leitfaden nennt bewusst keine bundesweit angeblich genehmigungsfreie Aufstockung.

Technische Prüfungen nicht vorwegnehmen

Zusätzliche Räume betreffen mehr als die sichtbare Dachform. Lass beurteilen, welche Nachweise für Tragwerk, Erschließung, Brandschutz und weitere betroffene Fachbereiche gebraucht werden. Der vorhandene Gebäudeeindruck sagt nicht, welche Reserven technisch bestehen. Deshalb werden vor der Beauftragung eines vollständigen Umbaus zunächst Umfang und Aussagegrenzen der Vorprüfung vereinbart.

Bei Angeboten sollte erkennbar sein, was bereits untersucht wird und welche spätere Planung nicht enthalten ist. Eine erste Machbarkeitseinschätzung ist etwas anderes als eine ausgearbeitete, genehmigte und ausführungsfähige Lösung.

Beispiel: Gleich hoch, aber anders erschlossen

Das Nachbarhaus hat eine zusätzliche Wohnung mit eigenem Zugang erhalten. Im eigenen Gebäude ist im Entwurf nur eine schmale bestehende Treppe vorgesehen. Die Eigentümer fragen deshalb nicht „Dürfen wir genauso hoch bauen?“, sondern lassen Nutzung und Erschließung gemeinsam prüfen. Der Höhenvergleich bleibt eine Information unter mehreren.

Aus der Idee eine beantwortbare Anfrage machen

Übergebe Bestandsunterlagen, Wunschfassung und eine kurze Liste konkreter Fragen. Halte fest, welche Antworten sich nur auf eine Variante beziehen. Wenn sich Wohnungszahl oder Zugang später ändern, muss die Einschätzung dazu erneut passen. So endet die Vorprüfung mit benannten Voraussetzungen und nächsten Fachaufträgen, statt mit einer vermeintlichen Zusage aus dem Straßenbild.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Gebäude

Anschrift, Flurstück und Baujahr des Hauses, das aufgestockt werden soll.

02 / Vorhandene Bestandspläne

Welche Pläne und dokumentierten Änderungen liegen vor? Notiere Herkunft und Datum.

03 / Gewünschte Aufstockung

Wo sollen zusätzliche Räume entstehen, wofür werden sie genutzt und wie erreicht man sie?

04 / Fehlende Maße

Welche Maße fehlen noch? Halte sie als Aufmaßauftrag fest, statt sie zu schätzen.

05 / Planungsrechtlicher Rahmen

Welche Stelle hat dir den geltenden Rahmen für den Standort genannt, wann, und was war die Aussage?

06 / Technische Nachweise

Welche Fachbereiche sollen vorab beurteilt werden, etwa Tragwerk, Erschließung oder Brandschutz?

07 / Planungsfachperson

Wer übernimmt die Vorprüfung? Trag Name, Leistungsumfang laut Angebot und Termin ein.

08 / Nächster Schritt

Welche konkreten Fragen übergibst du mit Bestand und Wunschfassung?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BAU34] § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

BMJV / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WV26-02-003-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.