

Bauen im Außenbereich

Neuerrichtung eines Ersatzwohngebäudes

Bei der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

1. **Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden.** Der Nachweis wird in der Regel durch die Baugenehmigung erbracht. Kann diese nicht vorgelegt werden, ist nachzuweisen, dass das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung hätte genehmigt werden können.
2. **Das Gebäude weist Missstände oder Mängel auf.** Hier ist nachzuweisen, dass dieses Gebäude mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr an heutige Wohnverhältnisse angepasst werden kann (Raumhöhen der Aufenthaltsräume nicht nach BauO NRW, fehlender Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit, statische Mängel, etc.).
3. **Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt.** Dies ist über die Vorlage einer Meldebescheinigung nachzuweisen.
4. **Das neuerrichtete Gebäude muss dem Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers, oder seiner Familie dienen.** Dies ist über eine schriftliche Selbstbindung des Antragstellers sicherzustellen.

Die Gleichartigkeit bedeutet, dass das Gebäude in den gleichen äußeren Abmessungen, mit der gleichen Wohnungsanzahl wie das Altgebäude errichtet wird. Das Ersatzgebäude muss an der gleichen Stelle errichtet werden, an der das ursprüngliche Gebäude stand.