

Leitsatz:

1. Die Erteilung einer Abweichung nach § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 ist weder auf die Schaffung neuen Wohnraums im Sinne eigenständiger Wohnungen noch auf besondere Arten von Wohnungen beschränkt.
2. Weder der Vorschrift selbst noch der Gesetzesbegründung lässt sich entnehmen, dass das Sonderinteresse im Falle von § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 nur dann gegeben sein soll, wenn die Angleichung der Bestandsgebäude an heutige Bauvorschriften ohne die begehrte Abweichung technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.
3. Die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen im Sinne von § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018 ist auch in den Fällen von Satz 2 der Vorschrift zu prüfen.
4. Zur Frage, ob über den gesetzlichen Wortlaut hinaus zusätzlich eine atypische Grundstückssituation gefordert werden kann (offen gelassen).

OVG NRW, Urteil vom 7.3.2024 - 10 A 2791/21 -;
I. Instanz: VG Düsseldorf - 4 K 3119/20 -.

Die Kläger beehrten von der Beklagten im Zusammenhang mit Erteilung einer Baugenehmigung für den Ausbau von Dachgeschoss und Spitzboden eines Wohnhauses, der wegen eines nicht rechtwinkligen Grundstückszuschnitts Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück warf, die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften. Das VG gab der Klage statt. Es bestehe ein Anspruch auf Abweichung auf Grund von § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018, einer in der bisherigen obergerichtlichen Rechtsprechung geforderten atypischen Grundstückssituation bedürfe es nach dieser Regelung nicht mehr. Das OVG wies die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurück.

Aus den Gründen:

Die zulässige Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg. Das VG hat der Klage zu Recht stattgegeben.

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Ablehnung des Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses des Hauses Q.-straße 17 in H. durch den Bescheid vom 7.5.2020 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Er hat einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung aus §

74 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018 in der am 2.7.2021 in Kraft getretenen Fassung (im Folgenden: BauO NRW 2018 n. F.). Dem Vorhaben stehen weder öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts (I.) noch des Bauordnungsrechts (II.) entgegen.

I. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

1. Dem stehen weder der Fluchtlinienplan, noch § 7 Abs. 4 Satz 1 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk H. (Sonderblatt zum Amtsblatt der Regierung zu E1 vom 2.9.1939) i. V. m. § 4 der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung für das Gebiet der Landeshauptstadt H. vom 23.5.1961 (ABl. Regierungsbezirk H., Sonderausgabe Nr. 25a) entgegen. Ersterer enthält keine Festsetzungen zur rückwärtigen Bebauungstiefe, Letztere sind außer Kraft getreten. Auf die diesbezüglichen zutreffenden und mit der Berufung nicht angegriffenen Ausführungen des VG (S. 7 f. des Urteilsabdrucks) wird Bezug genommen, § 130b Satz 2 VwGO.

2. Die Voraussetzungen von § 34 Abs. 1 BauGB liegen vor.

a. Dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, insbesondere nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, hat das VG ebenfalls zutreffend ausgeführt (S. 8 ff. des Urteilsabdrucks). Auch auf diese Ausführungen, die die Beklagte mit der Berufung auch nicht angegriffen hat, wird Bezug genommen.

Es bestehen bei dem streitgegenständlichen Ausbau der Wohnung eines Bestandsgebäudes ferner keine Zweifel daran, dass die Erschließung gesichert ist.

b. Das Vorhaben verstößt auch nicht gegen das Rücksichtnahmegebot.

aa. Insbesondere ergibt sich ein solcher Verstoß nicht aus einer vorhabenbedingten Verschattung des Grundstücks der Beigeladenen.

Dass ein Gebäude einen Schatten auf das Nachbargrundstück wirft, ist dem betroffenen Nachbarn regelmäßig zumutbar. Denn dies entspricht in bebauten Gebieten dem Regelfall. Das Gebot der Rücksichtnahme fordert nicht, dass alle Fenster eines Hauses beziehungsweise das gesamte Grundstück das ganze Jahr über zu jeder Tageszeit optimal besonnt oder belichtet werden.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.1.2023
- 10 A 2094/20 -, juris Rn. 71, sowie Beschluss
vom 15.12.2023 - 10 B 645/23 -, juris Rn. 74, je-
weils m. w. N.

Hiervon ausgehend lässt sich nach dem Eindruck des Berichterstatters im Rahmen des Ortstermins, den er dem Senat vermittelt hat, sowie anhand der im Orts-termin gefertigten Lichtbilder nicht erkennen, dass eine etwaige zusätzliche Verschattung durch das Vorhaben über das in bebauten Gebieten zumutbare Maß hinausgehen würde. Denn unabhängig davon, dass das Grundstück der Beigeladenen aus südlicher Richtung bereits durch das Haus Q.-straße 19 beschattet wird, ist insbesondere auch in der Dachgeschosswohnung des Hauses Q.-straße 15 und auf deren Balkonen ein hinreichender Lichteinfall von allen übrigen Seiten des weitläufigen Straßengevierts sowie durch die dort vorhandenen großflächigen Oberlichter gewährleistet.

bb. Von dem Vorhaben geht ersichtlich auch keine - ohnehin nur in Ausnahmefällen anzunehmende - erdrückende Wirkung,

vgl. BVerwG, Urteile vom 14.3.2018 - 4 A 5.17 -,
juris Rn. 89, vom 22.6.2017 - 4 A 18.16 -, juris
Rn. 44; OVG NRW, Urteile vom 26.10.2023 - 10
A 804/23 -, juris Rn. 90 f., und vom 22.4.2021
- 10 A 3745/18 -, juris Rn. 31 ff., m. w. N.,

zu Lasten des Grundstücks der Beigeladenen aus. Eine bauliche Anlage kann im Ausnahmefall eine erdrückende Wirkung auf ein benachbartes Grundstück haben, wenn sie dieses wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung unangemessen benachteiligt, indem sie ihm förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn

die „erdrückende“ Anlage auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Grundstück oder seine Bebauung nur noch oder überwiegend als von einer „herrschenden“ Anlage dominiert ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 5.10.2023 - 10 B 525/23.NE -, juris Rn. 15, m. w. N.

Hiervon kann angesichts der bereits zuvor angesprochenen freien Aussicht in den Innenbereich des weitläufigen Straßengevierts nicht die Rede sein.

II. Das Vorhaben ist auch bauordnungsrechtlich zulässig.

1. Angesichts der entsprechenden klägerischen Anträge vom 9.8. und 21.9.2021 findet die BauO NRW 2018 n. F. vorliegend Anwendung (§ 90 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW 2018 n. F.), wie das VG zutreffend festgestellt hat und von den Beteiligten im Berufungsverfahren auch nicht mehr in Zweifel gezogen wird.

2. Zwar liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Abstandsflächen des Gebäudes Q.-straße 17 entgegen § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW 2018 n. F. nicht auf dem klägerischen Grundstück, sondern fallen zum Teil auf das Grundstück der Beigeladenen. Auf die vom Kläger vorgelegte, unbestritten gebliebene Planzeichnung (Bl. 93 der Gerichtsakte) wird Bezug genommen.

Der Kläger hat jedoch einen Anspruch auf Erteilung einer Abweichung nach § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 n. F. Nach dieser Vorschrift sind bei bestehenden Anlagen Abweichungen von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 sowie § 49 BauO NRW 2018 n. F. oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zuzulassen zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, der Teilung von Wohnungen oder der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung, deren Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.

a. Der Kläger hat die Zulassung der Abweichung gemäß § 69 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO NRW 2018 n. F. mit Schreiben seiner Architektin vom 9.12.2019 schriftlich beantragt und begründet (Bl. 47, 50 ff. des Verwaltungsvorgangs).

b. Die tatbestandlichen Voraussetzungen von § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 n. F. für eine Abweichung von § 6 BauO NRW 2018 n. F. liegen vor. Wie vom VG zutreffend ausgeführt, handelt es sich bei dem Gebäude auf dem klägerischen Grundstück um eine bestehende Anlage, deren Baugenehmigung mindestens fünf Jahre zurückliegt. Auch liegt ein Fall der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau vor.

aa. Der Vorschrift ist - entgegen der Auffassung der Beigeladenen - keine Beschränkung dahingehend zu entnehmen, dass sie auf die Schaffung neuen Wohnraums im Sinne eigenständiger Wohnungen beschränkt wäre. Dem steht schon der Begriff des Ausbaus entgegen, der typischerweise gerade die Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit bezeichnet, ohne etwa deren anschließende Trennung in zwei separate Wohneinheiten zu implizieren. Etwas Anderes lässt sich auch der Gesetzesbegründung, die insoweit einen Vorschlag der Fraktionen von CDU und FDP unverändert übernommen hat, nicht entnehmen, soweit dort allgemein von der Schaffung „von zusätzlichem Wohnraum“ die Rede ist.

Vgl. LT-Drs. 17/14088, S. 11.

Denn auch die bloße Erweiterung einer bestehenden Wohnung schafft zusätzlichen Wohnraum.

Es fehlen angesichts des Wortlauts sowie der vorstehend erwähnten Gesetzesbegründung auch jegliche Anhaltspunkte dafür, dass die Vorschrift nur auf besondere Arten von Wohnungen, etwa Sozialwohnungen, Anwendung findet.

bb. Ebenso wenig lässt sich der Vorschrift selbst oder der Gesetzesbegründung entnehmen, dass das Sonderinteresse im Falle von § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1

BauO NRW 2018 n. F. nur dann gegeben sein soll, wenn die Angleichung der Bestandsgebäude an heutige Bauvorschriften ohne die begehrte Abweichung technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Die entsprechende Formulierung betrifft allein die Beschreibung der Ausgangslage, wonach „insbesondere“ bei der Modernisierung von Wohnraum von Bestandsgebäuden aus den 1950er Jahren oder später, es technisch oftmals nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar sei, das Bestandsgebäude an heutige Bauvorschriften anzugleichen. Eine teleologische Einschränkung des weiter formulierten Anwendungsbereichs folgt hieraus nicht.

c. Erfüllt ist auch die weiter erforderliche Voraussetzung für die Abweichung nach § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 n. F., dass diese gemäß Abs. 1 Satz 1 der Vorschrift unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 BauO NRW 2018 n. F., vereinbar ist.

aa. Auch wenn der Wortlaut von § 69 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 2018 n. F. das Verhältnis zu Abs. 1 Satz 1 der Vorschrift offen lässt, stellt die Gesetzgebung dessen Anwendung auf Fälle von Satz 2 klar.

Vgl. LT-Drs. 17/14088, S. 11.

Für dieses Auslegungsergebnis sprechen auch Sinn und Zweck der Regelungen. Andernfalls würde zudem entgegen dem restriktiv zu handhabenden Ausnahmezweck der Vorschrift ein von sämtlichen besonderen - vor allem gefahrenabwehrrechtlichen - Anforderungen der Bauordnung unabhängiger Anspruch auf Erteilung einer Abweichung geschaffen. Dies ist mit der gesetzlichen Regelung in § 69 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 2018 n. F. ersichtlich nicht gewollt. Bei einem solchen Verständnis der Vorschrift sind auch die diesbezüglichen Bedenken der Beklagten, etwa der drohenden Nichtberücksichtigung von Vorschriften des Brandschutzes, unberechtigt.

bb. Die Voraussetzungen von § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018 n. F. sind im vorliegenden Einzelfall gegeben. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das Abstandsflächenrecht bezweckt die Gewährleistung hinreichender Belüftung, Beleuchtung und eines hinreichenden Sozialabstandes.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 10.2.2022 - 7 D
260/20.NE -, juris Rn. 26, sowie Beschluss vom
7.8.2018 - 10 A 71/17 -, juris Rn. 8.

Die Abweichung ist vor diesem Hintergrund auch mit den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen vereinbar. Die zusätzliche Beeinträchtigung des rückwärtigen Gartenbereichs des Grundstücks der Beigeladenen ist gegenüber der ohnehin dort angesichts der Bestandsbebauung bereits liegenden Abstandsflächen so geringfügig, dass nicht ersichtlich ist, inwieweit gerade hierdurch überhaupt eine relevante Beeinträchtigung nachbarlicher Belange vorliegen könnte. Wie das VG im Einzelnen ausgeführt hat, fiel durch die Bestandsbebauung des Vorhabengrundstücks aus dem Jahr 1980 aufgrund des damals geltenden § 7 Abs. 3 BauO NRW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. NW. 1976 S. 264) bereits ein Bauwuch von mindestens 6 m auf den Gartenbereich des Grundstücks der Beigeladenen. Nach Verwirklichung des Vorhabens beträgt die Tiefe der Abstandsfläche für das gesamte Gebäude ausweislich der Berechnung im amtlichen Lageplan (Bl. 22 des Verwaltungsvorgangs) 7,98 m. Das Vorhaben führt also zu einer Vertiefung der Abstandsfläche um 1,98 m in den unbebauten Gartenbereich des Grundstücks der Beigeladenen hinein, wobei die Abstandsfläche aufgrund der südlich abknickenden Grundstücksgrenze geringfügig breiter wird. Die von diesen zusätzlichen Abstandsflächen ausgehenden Beeinträchtigungen der Belichtung im hinteren Gartenbereich des Grundstücks der Beigeladenen sind jedenfalls im Verhältnis zum Sonderinteresse des Klägers als Bauherr eines Vorhabens nach § 69 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 2018 n. F. marginal. Dies hat bereits das VG zutreffend ausgeführt.

Darauf ob sich die Beigeladene angesichts des Umstandes, dass das Haus Q.-straße 15 seinerseits Abstandsflächen auf das klägerische Grundstück wirft, überhaupt auf den Abstandsflächenverstoß berufen kann,

vgl. hierzu OVG NRW, Beschluss vom
18.6.2020 - 7 A 1510/18 -, juris Rn. 32, m. w. N.,

kommt es vor diesem Hintergrund nicht mehr an.

d. Die erforderliche Atypik folgt gemäß § 69 Abs. 1 Satz 5 BauO NRW 2018 n. F. bei Vorhaben nach Satz 2 und 3 bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse.

e. Ob über den gesetzlichen Wortlaut hinaus zusätzlich noch eine atypische Grundstückssituation gefordert werden kann, die nach der früheren ständigen Rechtsprechung der Bausenate des OVG für die Erteilung einer Abweichung von Abstandsflächenvorschriften für erforderlich gehalten wurde,

vgl. etwa OVG NRW, Beschlüsse vom 15.2.2016 - 10 A 414/15 -, juris Rn. 9, vom 15.7.2015 - 7 B 420/15 -, juris Rn. 15, und vom 24.9.2014 - 2 B 570/14 -, juris Rn. 8, jeweils m. w. N.; Hahn, in: Boeddinghaus/Hahn/Schulte u.a., Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Dokumentstand 12.1.2022, § 69 Rn. 16; zum neuen Recht: OVG NRW, Beschluss vom 10.1.2023 - 10 B 1040/22 -, juris Rn. 7 (offen gelassen); Hüwelmeier, in: Spannowsky/Saurenhaus, BauO NRW, 16. Ed. 1.9.2023, § 69 Rn. 26a (bejahend),

erscheint zweifelhaft, kann im vorliegenden Fall aber offenbleiben.

Zwar gewährleisten die differenzierten und detaillierten Bestimmungen des § 6 BauO NRW 2018 n. F. einen in sich geschlossenen Ausgleich der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange und hat der Gesetzgeber mit der BauO NRW 2018 das Maß der jeweils erforderlichen Abstandsflächen herabgesetzt, so dass Abweichungen grundsätzlich nur in eng begrenzten Ausnahmefällen und

nach einer besonders kritischen Prüfung in Betracht kommen, ob sie mit den nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 10.1.2023 - 10 B 1040/22 -, juris Rn. 7; Hüwelmeier, in: Spannowsky/Saurenhau, BauO NRW, 16. Ed. 1.9.2023, § 69 Rn. 25 ff.

Allerdings bietet die Regelung des § 69 BauO NRW 2018 n. F. für das Festhalten an dem Erfordernis der atypischen Grundstückssituation keinen Anhalt; vielmehr ergibt sich nach § 69 Abs. 1 Satz 5 BauO NRW 2018 n. F. die Atypik bei Vorhaben nach Satz 2 und 3 bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse. Ein entgegenstehender gesetzgeberischer Wille ist zudem bereits verschiedentlich, etwa in § 6 Abs. 14 Satz 2 BauO NRW 2018 n. F., zum Ausdruck gekommen.

Der Senat muss diese Frage hier aber nicht (abschließend) entscheiden, weil eine atypische Grundstückssituation vorliegt.

Eine grundstücksbezogene Atypik kann sich ergeben aus Besonderheiten der Lage und des Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander oder aus topografischen Besonderheiten des Geländeverlaufs, nicht aber aus den Wünschen eines Eigentümers, sein Grundstück stärker auszunutzen als dies nach § 6 BauO NRW 2018 n. F. ohnehin schon zulässig wäre.

Vgl. OVG, Beschluss vom 5.3.2007 - 10 B 274/07 -, juris Rn. 17, zu § 73 BauO NRW a. F.

Der den Abstandsflächenregeln zugrundeliegende Normalfall ist ein auf einem rechteckig geschnittenen Grundstück errichtetes Gebäude, wobei die seitlichen Grundstücksgrenzen rechtwinklig zur Erschließungsstraße verlaufen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 17.3.2021 - 7 A 1791/19 -, juris Rn. 54, m. w. N.

Für die Annahme einer atypischen Grundstückssituation reicht ein atypischer Grundstückszuschnitt jedoch allein nicht aus. Darüber hinaus ist erforderlich,

dass eine bautechnisch und/oder wirtschaftlich sinnvolle Bebauung des Grundstücks bei strikter Anwendung der Abstandflächenvorschriften nicht möglich wäre.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 28.10.2002 - 10 A 3963/02 -, juris Rn. 16.

Ausgehend davon liegt hier ein atypischer Grundstückszuschnitt vor. Die nördliche Grundstücksgrenze des in geschlossener Bauweise bebauten Vorhabengrundstücks knickt am hinteren Ende des Baukörpers um ca. 10 Grad nach Süden ab. Bei strikter Anwendung der Abstandsflächenvorschriften wäre zudem eine bautechnisch und wirtschaftlich sinnvolle Bebauung des Grundstücks, die sich - wie zu dem in Rede stehenden Vorhaben bereits ausgeführt - in die Eigenart der näheren Umgebung des unbepflanzten Innenbereichs einfügt, nicht möglich. Denn die strikte Anwendung des Gesetzes würde dazu führen, dass der Kläger die rückwärtige Gebäudewand - um zu erreichen, dass die von dieser ausgelösten Abstandfläche vollständig auf seinem Grundstück liegen - in einem rechten Winkel zum Verlauf der Grundstücksgrenze nach dem Knick anordnen müsste, mit der Folge, dass innerhalb des Gebäudes nicht-rechtwinklige Raumecken entstehen würden.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 21.11.2003 - 7 B 912/03 -, juris Rn. 37; siehe auch OVG NRW, Beschlüsse vom 2.3.2007 - 10 B 275/07 -, juris Rn. 22, und vom 12.2.1997 - 7 B 2608/96 -, juris Rn. 9 f.

Dass eine flächenmäßig gleichwertige Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses auf dem klägerischen Grundstück bestünde, bei der sich die Abstandsflächenproblematik nicht stellen würde, trägt die Beklagte schon nicht substantiiert vor und ist auch nicht ohne weiteres erkennbar, so dass es nicht darauf ankommt, inwieweit alternative Planungsmöglichkeiten der Annahme einer atypischen Grundstückssituation entgegenstehen können.

3. Anhaltspunkte dafür, dass dem Vorhaben sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu

prüfen wären, sind weder von der Beklagten geltend gemacht noch sonst ersichtlich.