
Datum: 12.03.2001
Gericht: Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 7 B 290/01
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2001:0312.7B290.01.00

Vorinstanz: Verwaltungsgericht Köln, 2 L 3005/00

Tenor:

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Streitwert wird auch für das Zulassungsverfahren auf 5.000,-- DM festgesetzt.

-
- G r ü n d e :** 1
- Der zulässige Antrag ist unbegründet. 2
- Aus den im Zulassungsantrag dargelegten Gründen ergeben sich weder die behaupteten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Beschlusses (Zulassungsgrund gemäß §§ 146 Abs. 4, 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) noch besondere rechtliche Schwierigkeiten der Rechtssache (Zulassungsgrund gemäß §§ 146 Abs. 4, 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) noch deren grundsätzliche Bedeutung (Zulassungsgrund gemäß §§ 146 Abs. 4, 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). 3
- Die Antragsteller sehen die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. , wonach innerhalb des hier maßgebenden reinen Wohngebiets nur Wohngebäude mit nicht mehr als 4

zwei Wohnungen zulässig sind, als nachbarschützend an. Sie meinen, die Beigeladene errichte ein Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung, das daher nur zwei, aber nicht vier Wohnungen umfassen dürfe. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass die Beigeladene vier Wohngebäude "in Reihenhausbauweise" errichte. Die hiergegen gerichteten Darlegungen der Antragsteller werfen ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Beschlusses nicht auf.

Das Verwaltungsgericht hat für die Prüfung der Frage, wann von einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und nicht von mehreren Gebäuden mit jeweils einer Wohneinheit auszugehen ist, nicht "unzutreffend die bauordnungsrechtliche Definition" (in § 2 Abs. 2 BauO NRW) übernommen, sondern maßgebend auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts abgestellt. Danach eignet sich als Abgrenzungsmerkmal für den Gebäudebegriff im bauplanungsrechtlichen Sinn das Kriterium der selbständigen Benutzbarkeit, das auch bei der Bestimmung des bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriffs eine Rolle spielt. Erforderlich ist, dass das Gebäude jedenfalls tatsächlich unabhängig von sonstigen baulichen Anlagen genutzt werden kann. Durch eine etwaige bauliche Verbindung mit anderen Gebäuden oder Anlagen wird die funktionale Selbständigkeit nicht in Frage gestellt, wie § 22 Abs. 2 BauNVO belegt. Auch ist unerheblich, welches äußere Erscheinungsbild mehrere Gebäude abgeben.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. Dezember 1995 - 4 B 245.95 -, BRS 57 Nr. 79.

Hiernach ist der hier in Rede stehende planungsrechtliche Begriff "Wohngebäude" auf die jeweils selbständige Nutzungseinheit zu beziehen, die als Gebäude im dargelegten Sinn zu verstehen ist. Darauf, ob es sich bei den selbständigen Nutzungseinheiten um jeweils einzelne freistehende Gebäude oder mehrere zu einem Gesamtbaukörper aneinandergefügte Gebäude handelt, kommt es ebensowenig an wie auf ihre - allein für die Notwendigkeit der Einhaltung seitlicher Grenzabstände maßgebliche - Qualifizierung als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

In Anwendung dessen hat das Verwaltungsgericht den auf dem Grundstück der Beigeladenen genehmigten Gesamtbaukörper zutreffend insbesondere deshalb als einen aneinandergebauten Komplex von vier Wohngebäuden gewertet, weil die einzelnen Wohnelemente durch einen vertikalen Schnitt voneinander teilbar sind, jedes von ihnen funktional selbständig benutzbar ist und die Wohnelemente auch einzeln, abschnittsweise errichtet werden könnten. Ob der von den vier Wohngebäuden, die optisch in der Tat den Eindruck einer "Reihenhausbauweise" erwecken, gebildete Gesamtbaukörper wegen seiner Lage auf nur einem Grundstück unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nicht als Hausgruppe, sondern als Einzelhaus im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO anzusehen ist, ist ohne Belang.

Zu Unrecht meinen die Antragsteller, allein mit der auf § 3 Abs. 4 BauNVO 1962 gestützten Festsetzung über die Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude könne die "Bebauungsdichte" gesteuert werden. Für das planerische Ziel, nur ein Wohngebäude (mit höchstens zwei Wohnungen) pro Grundstück zuzulassen, gibt diese Ermächtigung nichts her. Sie ist ausschließlich auf das jeweilige Wohngebäude bezogen und schließt eine darüber hinausgehende Bezogenheit auf Bau- oder Buchgrundstücke aus. Mit Hilfe von Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO 1962 kann einem Bauherren nicht die Errichtung mehrerer - ggf. wie im vorliegenden Fall sogar aneinandergebauter - Wohngebäude auf seinem Grundstück verwehrt werden, auch wenn die Gemeinde von der planerischen Vorstellung ausgegangen sein mag, dass je Grundstück nur ein einziges Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden sollte.

Vgl. zu § 3 Abs. 4 BauNVO 1977: BVerwG, Beschluss vom 31. Januar 1995 - 4 NB 48.93 -, BRS 57 Nr. 23. 10

Aus dem von den Antragstellern angeführten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. Oktober 1998 - 4 C 1.97 -, BRS 60 Nr. 16 lässt sich nichts Gegenteiliges herleiten. In dieser Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich nur zur Neuregelung in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB betont, (erst) diese lasse im Gegensatz zu den §§ 3 Abs. 4 und 4 Abs. 4 BauNVO 1962, 1968 und 1977, nach denen lediglich die absolute Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt werden konnte, auch eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden durch eine Verhältniszahl (z.B. höchstens eine Wohnung je angefangene 100 qm Grundfläche) und damit auch die Steuerung der Wohn- oder Besiedlungsdichte zu. Mit der Vorgabe einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden könne hingegen - lediglich - das Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser) erreicht werden. Allein aus dieser Festsetzung ergibt sich hingegen nicht, wieviele solcher Häuser - ggf. auch in Form eines aus mehreren aneinandergebauten Gebäuden bestehenden Einzelhauses im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO - auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden dürfen. 11

Nur angemerkt sei, dass die Antragsteller die Rechtsprechung zur Frage, ob der sog. Zweitwohnungsklausel nachbarschützende Wirkung zukommt, unvollständig wiedergeben. Die Zweitwohnungsklausel hat nicht generell nachbarschützende Wirkung. Vielmehr ist durch Auslegung des jeweiligen Bebauungsplans im Einzelfall zu ermitteln, ob der Satzungsgeber ihr nachbarschützende Funktion beimessen wollte. 12

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. März 1993 - 4 B 38.93 -, BRS 55 Nr. 170. 13

Dass die Stadt K. der in dem Bebauungsplan aufgenommenen Zweitwohnungsklausel nachbarschützende Funktion hätte beimessen wollen, legt der Zulassungsantrag nicht näher substantiiert dar. 14

Das Verwaltungsgericht hat sich hinsichtlich der Frage, ob das Vorhaben der Beigeladenen mit dem in § 15 BauNVO enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist, zutreffend auf die Aussage beschränkt, das Vorhaben entspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dass der Bebauungsplan an beachtlichen Mängeln leiden würde, geht aus dem Zulassungsantrag nicht hervor. In dieser Situation ist für die Annahme, die Wohnbebauung auf dem Grundstück der Beigeladenen könne den Antragstellern gegenüber nach Maßgabe der Anforderungen des § 15 Abs. 1 BauNVO rücksichtslos sein, nur insoweit Raum, als der Bebauungsplan den Interessenkonflikt zwischen der auf dem Grundstück der Antragsteller und dem Grundstück der Beigeladenen möglichen Wohnnutzung nicht seinerseits bereits sachgerecht abgewogen hat. Insbesondere kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben "in seiner Art und Dimensionierung im Verhältnis zur Grundstücksgröße völlig aus dem in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestand herausfällt." Maßgebend ist nicht der vorhandene Gebäudebestand, sondern das, was der Bebauungsplan an baulichen Entwicklungen zulässt. 15

Nur angemerkt sei ferner, dass gerade für das Grundstück der Antragsteller konkret unzumutbare Belästigungen oder Störungen ohnehin nicht erkennbar sind, sich insbesondere nicht daraus ergeben, dass das Grundstück der Beigeladenen in höherem Maße baulich ausgenutzt wird, als dies auf den Nachbargrundstücken der Fall ist. Die von den Antragstellern in diesem Zusammenhang zitierte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, 16

ist für den vorliegenden Sachverhalt unergiebig. Dort ging es um die Frage, nach welchen Maßstäben eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme in einem nicht durch Bebauungsplan überplanten Innenbereich in Betracht gezogen werden kann, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften eingehalten sind. 18

Der Rechtssache kommt die behauptete grundsätzliche Bedeutung nicht zu. Als grundsätzlich klärungsbedürftig sehen die Antragsteller die Fragen an, "ob bei der Auslegung einer Zwei-Wohnungs-Klausel gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO 1962 der dort verwandte Begriff des Gebäudes mit dem Gebäudebegriff des Bauordnungsrechts - vorliegend des § 2 Abs. 2 BauO NRW - gleichgesetzt werden kann oder ob der Begriff vielmehr eigenständig planungsrechtlich auszulegen ist" und "nach welchen Kriterien im Einzelfall zu entscheiden ist, ob es sich bei einem Vorhaben um ein oder mehrere Gebäude im Sinne einer Festsetzung nach § 3 Abs. 3 BauNVO 1962 handelt". Diese Fragen bedürfen keiner Klärung, sind vielmehr hinsichtlich der fallerheblichen Umstände durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 13. Dezember 1995 - 4 B 245.95 -, a.a.O. als geklärt anzusehen. 19

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Rechtssache keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten aufweist. 20

Von einer weiteren Begründung sieht der Senat gemäß §§ 146 Abs. 6 Satz 2, 124 a Abs. 2 Satz 2 VwGO ab. 21

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO. 22

Die Streitwertfestsetzung stützt sich auf §§ 20 Abs. 3, 13 Abs. 1 Satz 1 GKG. 23

24