
Datum: 10.04.2025
Gericht: Verwaltungsgericht Köln
Spruchkörper: 8. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 K 7005/23
ECLI: ECLI:DE:VGK:2025:0410.8K7005.23.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Beklagte wird unter Aufhebung ihres Ablehnungsbescheides vom 22. November 2023 verpflichtet, dem Kläger die Baugenehmigung für die beantragte Nutzungsänderung zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger ist Miteigentümer des Grundstücks mit der postalischen Lagebezeichnung P.-straße 15 im Stadtgebiet der Beklagten (im Folgenden: Vorhabengrundstück). Das Vorhabengrundstück ist im Bestand mit einem Mehrfamilienhaus mit bislang neun Wohneinheiten der Gebäudeklasse 5 bebaut. Es liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 000 der Beklagten. Ein qualifizierter Bebauungsplan existiert nicht.

2

Am 30. Juni 2023 reichte der Kläger zur nachträglichen Legalisierung einen Bauantrag zur Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Schwimmbad und Kellerraum im Souterrain in zwei Apartments (neue Wohneinheiten 10 und 11 im Bestandsgebäude), jeweils mit Fenster- bzw. Glastüren in Richtung Westen ein. Hierbei weist die Wohneinheit 10 eine Wohnfläche von 63,42 m² mit einer über sieben Stufen zu erreichenden Empore und einer 2,90 m breiten Glasschiebetür auf. Weitere fünf Stufen führen von dem am weitesten vom Terrassenbereich entfernten Koch- und Schlafbereich

3

hinunter in den Wohnbereich mit jener Empore. Die Wohneinheit 11 besitzt demgegenüber eine Wohnfläche von 45,62 m², weist keine Stufen innerhalb der Wohneinheit auf und hat einen am 3,20 x 1,40 m großen Fenster eingerichteten Koch- und Essbereich. Vor dem Fenster der Wohneinheit 11 befindet sich ein Austritt mit einer nach den Bauvorlagen nachgemessenen Tiefe von ca. 0,70 m, hinter welchem eine etwa 1,20 m hohe Abböschung beginnt. Diese kann über zwei Treppen mit jeweils drei Stufen zum ebenerdigen Gartenniveau überwunden werden. Vor der Wohneinheit 10 befindet sich eine Bestandsterrasse mit einer Tiefe von 2,03 m, von welcher aus die in diesem Bereich 1,64 m hohe Abböschung über zunächst sechs und dann erneut drei Stufen zum Gartenniveau überwunden werden kann.

Mit Bescheid vom 22. November 2023 lehnte die Beklagte den Antrag ab. Zur Begründung führte sie aus, die beiden geplanten Wohneinheiten verfügten nicht über einen zulässigen zweiten Rettungsweg. Für die geplanten Wohneinheiten müsse nach den Bauvorlagen eine Selbstrettung aus dem Souterrain erfolgen. Das hierzu erforderliche Hinausklettern aus den Wohnungen sei unzulässig. Ein ungehinderter Ausgang sei nicht gegeben. 4

Zudem befänden sich die Wohneinheiten so weit im Erdreich, dass ihre Belichtung trotz Einhaltung der Mindestfenstergröße nicht ausreichend sei, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse über die gesamte Tiefe der Wohneinheiten herstellen zu können. Ferner sei eine Sichtverbindung nach außen durch die Lage der Wohneinheiten und die davorliegende Abböschung nicht gegeben. 5

Überdies sehe das Vorhaben keine ausreichend großen Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen vor. 6

Der Kläger hat am 15. Dezember 2023 Klage erhoben. 7

Zur Begründung trägt er vor, das Vorhaben sei bauordnungsrechtlich zulässig. 8

Es bestünden insbesondere hinreichende Sichtverbindungen nach außen. Durch die Dimensionierung der Fensterfronten und den Winkel der Abböschung sei eine ausreichende Einwirkung von Sonnenlicht gewährleistet. Ein Bericht der Y. GmbH vom 20. November 2024 lege dar, dass die Anforderungen hinsichtlich einschlägiger Tageslichtquotienten in beiden Wohneinheiten erfüllt seien. Ferner sei in den eingereichten Bauvorlagen explizit eine Abstellfläche für Mobilitätshilfen und Kinderwagen im Fahrradkeller dargestellt. 9

Der Kläger lege zudem einen Grundrissplan seiner Architektin vom 29. Juni 2024 sowie den o. g. Bericht der Y. GmbH über eine am 15. November 2024 zwischen 13.30 Uhr und 15.30 Uhr durchgeführte Tageslichtmessung zur Nutzungsänderung eines Schwimmbades und Kellers in Apartments im gerichtlichen Verfahren vor. 10

Der Kläger beantragt, 11

die Beklagte unter Aufhebung ihres Ablehnungsbescheides vom 22. November 2023 (Az. N01) zu verpflichten, ihm die Baugenehmigung für die beantragte Nutzungsänderung von Schwimmbad und Kellerraum in zwei Apartments zu erteilen. 12

Die Beklagte beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

15

Zur Begründung führt sie aus, das seitens des Klägers vorgelegte Gutachten über die Tageslichtmessung sei nicht geeignet, eine ausreichende Belichtung zu belegen. So sei die Messung lediglich an einem Tag und somit nicht über einen aussagekräftigen Zeitraum durchgeführt worden. Auch seien den Messpunkten unzutreffende Raumabmessungen zugrunde gelegt und bei der Auswahl der Nachweisorte nicht die nunmehr aktuelle DIN EN 17037 berücksichtigt worden. Zudem sei die erforderliche visuelle Partizipation an der sozialen Umwelt in beiden Wohneinheiten nicht gegeben. Ein Blick über die Geländeoberfläche hinaus sei aufgrund der vor den Wohnungen liegenden Abböschung allenfalls dann möglich, wenn sich der Bewohner in unmittelbarer Nähe zu den Fenstern befinde. Sichtbeziehungen zu Personen, die sich im Garten aufhielten, bestünden nur, wenn sich diese in der Nähe der Abböschung aufhielten. Dass die Anforderungen an die für Aufenthaltsräume erforderlichen Sichtverbindungen, die die DIN 5034 sowie die DIN EN 17037 stellten, eingehalten seien, sei weder nachgewiesen noch wahrscheinlich.

Das Gericht hat die Örtlichkeit durch den Vorsitzenden und die Berichterstatteerin in Augenschein genommen; auf das zugehörige Protokoll wird verwiesen. 16

Eine gegen einen weiteren Ablehnungsbescheid vom 24. Oktober 2022 gerichtete Klage zur Legalisierung der Nutzungsänderung – unter Beifügung abgewandelter Bauvorlagen insbesondere hinsichtlich der Fenstergrößen – hat der Kläger in der gemeinsamen mündlichen Verhandlung zurückgenommen (Az. 8 K 6437/22). 17

In der mündlichen Verhandlung hat die Vertreterin der Beklagten zudem zum Ausdruck gebracht, an den Einwendungen hinsichtlich eines fehlenden zweiten Rettungsweges nicht länger festzuhalten. 18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Verfahren und der jeweils beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen. 19

Entscheidungsgründe 20

Die Klage hat Erfolg; sie ist zulässig und begründet. 21

Der Kläger hat einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Der Ablehnungsbescheid vom 22. November 2023 ist rechtswidrig und verletzt ihn in seinen Rechten (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). 22

Gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. 23

Der Bauantrag ist zunächst bescheidungsfähig. Soweit die Beklagte in der mündlichen Verhandlung auf unstimme Bauvorlagen hinsichtlich einer in diesen fehlenden Absturzsicherung der an der Abböschung neben der Wohneinheit 10 aufgehenden Außentreppe bzw. dem dadurch erreichbaren Plateau Bezug genommen hat, ist nicht von einer Unbestimmtheit der Bauvorlagen auszugehen. Denn in den insoweit maßgeblichen Bauvorlagen des Lageplans sowie des Grundrissplans Souterrain (Bl. 2.6 und 2.20 des Verwaltungsvorgangs) sind diese Außentreppe jeweils als „notwendige Treppen“ bezeichnet. Durch jene vorgenommene Konkretisierung in den Bauvorlagen hat sich der Kläger als Bauherr die an notwendige Treppen i. S. d. § 34 BauO NRW zu stellenden Anforderungen insbesondere bezogen auf Handläufe und Absturzsicherungen zur 24

allgemeinen Verkehrssicherheit zu Eigen gemacht.

Das Bauvorhaben verfügt darüber hinaus insbesondere über eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht (hierzu 1.) und für es ist im Hinblick auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit eine Abweichung zu erteilen (hierzu 2.) 25

1. 26

Die beantragte Nutzungsänderung steht im Einklang mit § 46 Abs. 2 BauO NRW. 27

Gemäß § 46 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW in der hier maßgeblichen Fassung müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Weitergehende Anforderungen, vergleichbar denen der Vorgängerregelung für Wohnungen im Kellergeschoss in § 48 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW 2000, stellt die nunmehrige Regelung in § 46 BauO NRW für Aufenthaltsräume in Kellergeschossen nicht auf. Besondere Vorgaben zu notwendigen Abgrabungen für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind somit entfallen. Ziffer 46.2 des Entwurfs der VV BauO NRW sieht – ebenso wie die Gesetzesbegründung zu § 46 Abs. 2 BauO NRW 2018 –, 28

vgl. LT-Drucks. 17/2166, S. 139, 29

bei Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen eine Einzelfallprüfung hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung mit Tageslicht vor. Nach der Entwurfsfassung der VV BauO NRW sei bei einer Belichtung, die nur durch Abgrabung des Geländes vor den Fenstern ermöglicht werde, zu beurteilen, ob der Lichteinfall noch als ausreichend für Wohnzwecke angesehen werden könne. Es obliege im jeweiligen Einzelfall den Entwurfsverfassenden, den Geländeverlauf vor den Kellerfenstern so zu planen, dass eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht gewährleistet werde. Die ausreichende Belichtung mit Tageslicht bedeute dabei aber gleichwohl, dass die Einwirkung von Sonnenlicht gewährleistet sein müsse. 30

Vgl. Hanne/Bökamp-Gerdemann, in: Johlen u. a., Gädtke, Kommentar zur BauO NRW, 15. Auflage 2024, § 46 Rn. 21, 24. 31

Mangels konkreter gesetzlicher Vorgaben ist im Rahmen der Beurteilung der Belichtungssituation maßgeblich auf den Schutzzweck des § 46 Abs. 2 BauO NRW abzustellen, wonach Aufenthaltsräume aus Gründen des Gesundheitsschutzes sowie auch aus psycho-physischen Gründen mit ausreichendem Tageslicht versorgt sein müssen. 32

Vgl. zur Vorgängerregelung des § 48 BauO NRW OVG NRW, Beschluss vom 5. Februar 1998 – 10 A 3019/94 –, juris, Rn. 7, 13; VG Köln, Urteil vom 26. März 2002 – 2 K 8038/99 –, juris, Rn. 27. 33

Diese Maßstäbe zugrunde gelegt, verfügen beide geplanten Wohneinheiten über eine ausreichende Belichtung. 34

Dafür spricht bereits, dass die in § 46 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW in der maßgeblichen Fassung vorgesehene Mindestfenstergröße in beiden Wohneinheiten eingehalten ist, 35

vgl. ebenso OVG NRW, Beschluss vom 5. Februar 1998 – 10 A 3019/94 –, juris, Rn. 9, 36

und sich die Fenster in Westlage befinden. Dass hier diesbezüglich ausnahmsweise weitergehende Anforderungen zu stellen sind, ist nicht ersichtlich. Der BauO NRW ist gerade 37

kein Erfordernis der natürlichen Belichtung jedes Winkels einer Wohneinheit zu entnehmen, so dass dem schlauchförmigen Zuschnitt und der geplanten Errichtung der Schlafbereiche – denen ohnehin ein schwächeres Tageslichtbedürfnis innewohnt – jeweils im von den Fenstern weiter entfernten Bereich der Wohneinheiten keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen.

Ein weiteres Indiz für eine ausreichende Belichtung stellt das im gerichtlichen Verfahren vorgelegte Lichtgutachten der Y. GmbH vom 20. November 2024 dar. Nach diesem werden auf Grundlage der am 15. November 2024 in der Zeit von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr durchgeführten Messung die Anforderungen an den Tageslichtquotienten gemäß DIN 5034-1 in beiden Wohnbereichen der Apartments 10 und 11 eingehalten und es liegen, basierend auf diesen Ergebnissen, hinsichtlich einer ausreichenden natürlichen Belichtung gesunde Wohnverhältnisse vor. Die Bezugnahme auf die Anforderungen der DIN 5034-1 entspricht insoweit anerkannten Regeln der Technik i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW. Dem Einwand der Beklagten, die vorgenommene Messung habe aussagekräftig allein anhand der DIN EN 17037, die im Gutachten nicht herangezogen worden sei, bewertet werden müssen, folgt das Gericht nicht. Denn zum einen handelt es sich bei beiden vorgenannten DIN-Normen nicht um eingeführte technische Regeln i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW.

Vgl. hierzu Anlage zur Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV RB NRW), Ausgabe März 2025, abrufbar unter: <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2025-03-01-anlage-zur-vv-tb-nrw-marz-2025.pdf> (zuletzt abgerufen am 10. April 2025).

Zum anderen handelt es sich bei der Frage der ausreichenden Belichtung nicht zuletzt mangels gesetzlicher bzw. eingeführter Richtwerte um ein kaum allgemeinverbindlich messbares bzw. festsetzbares Kriterium.

Vgl. auch zur fehlenden Eigenschaft der Anforderungen der DIN 5034 bzw. DIN 5034-1 (insoweit Teil 1 der fünfteiligen DIN zu Tageslicht in Innenräumen) als verbindliche Grenzwerte beim Gebot der Rücksichtnahme OVG NRW, Beschluss vom 27. Juli 2021 – 7 B 33/21 –, juris, Rn. 13 f., m. w. N., und Urteil vom 30. Mai 2017 – 2 A 130/16 –, juris, Rn. 61 f., m. w. N.

Dass die Belichtungssituation der beiden Wohneinheiten dazu führt, dass dort gesunde Wohnverhältnisse als jedenfalls letzte Untergrenze nicht mehr gewährleistet sind, ist jedenfalls nicht ersichtlich und von der Beklagten auch nicht aufgezeigt worden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls infolge der hier in Rede stehenden Legalisierung konnte sich jedenfalls das Gericht anhand der bei dem Ortstermin gewonnenen Eindrücke, welche den übrigen Mitgliedern des Spruchkörpers anhand der angefertigten Lichtbilder vermittelt wurden, von einer hinreichenden, ungesunde Wohnverhältnisse ausschließenden Belichtung und Belüftung selbst an einem stark bewölkten Frühlingstag überzeugen. Soweit in der Wohneinheit 10 der Lichteinfall durch die 1,64 m hohe und circa 63° steile Abböschung erschwert wird, verfügt diese Wohneinheit wie erörtert über eine 2,90 m breite Schiebetür, die verglichen mit einem Fenster mit entsprechender Brüstungshöhe einen stärkeren Lichteinfall ermöglicht.

Soweit die Beklagte geltend macht, dass Fenster neben der Belichtungsfunktion auch eine visuelle (soziale) Partizipation an der natürlichen und sozialen Umwelt gewährleisten sollen,

vgl. so auch zur Vorgängerregelung des § 48 BauO NRW OVG NRW, Beschluss vom 5. Februar 1998 – 10 A 3019/94 –, juris, Rn. 7, und Urteil vom 30. Juni 1983 – 11 A 2491/82 – juris, Rn. 8 f.,

ist zunächst zu beachten, dass das in § 48 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW 2000 enthaltene Erfordernis, dass Aufenthaltsräume unmittelbar ins Freie führende Fenster haben müssen, der Nachfolgeregelung in § 46 BauO NRW nicht mehr zu entnehmen ist. 46

Selbst jenem vormals geltenden Kriterium waren konkrete Vorgaben zur Möglichkeit des Ausblicks aus einer Kellerwohnung und dem Sichtkontakt zur Außenwelt, die dem Menschen auch gerade von seinem privaten Hauptlebensraum aus die „visuelle Partizipation“ an seiner natürlichen und sozialen Umwelt zu ermöglichen sollte, jedoch nicht zu entnehmen. 47

Vgl. zu den seinerzeit durch die Rechtsprechung entwickelten Maßstäben OVG NRW, Urteil vom 30. Juni 1983 – 11 A 2491/82 –, juris, Rn. 8 f. 48

Soweit die Beklagte auf Anforderungen an die Sichtverbindungen nach außen in den DIN 5034 und DIN EN 17037 verweist, ist erneut festzustellen, dass diese keine im Baugenehmigungsverfahren verbindlichen Vorgaben enthalten, insbesondere nicht zu den nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW eingeführten technischen Baubestimmungen zählen. Dennoch sind diese als allgemein anerkannte Regeln der Technik i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW zu berücksichtigen. Dass für das vorliegende Verfahren in der Zusammenschau wegen einer derart fehlenden sozialen Partizipation und Sichtverbindungen jedoch wiederum die Grenze ungesunder Wohnverhältnisse – gegenüber einem lediglich wünschenswert anderen Wohnkomfort – gegeben wäre, vermochte die Beklagte nicht substantiiert darzulegen. 49

Zwar trifft es zu, dass in beiden Wohneinheiten aufgrund der sich an die Gebäuderückseite anschließenden Abböschungen lediglich die Spitzen der sich an das Grundstück anschließenden Gebäude sichtbar sind. Jedoch kann nach den Feststellungen der Kammermitglieder bei dem gerichtlichen Ortstermin, die den übrigen Mitgliedern des Spruchkörpers anhand der aufgenommenen Lichtbilder vermittelt wurden, eine sich im Garten aufhaltende Person aus den Wohneinheiten heraus jedenfalls dann optisch und akustisch wahrgenommen werden, wenn sie sich in der Nähe der Abböschung aufhält. Dafür muss sie sich nicht einmal zwingend unmittelbar an der Abböschung aufhalten. Auch wenn die Wahrnehmung einer Person, die sich im hinteren Teil des Gartens aufhält, nicht möglich ist, ist dies zur Wahrung der sozialen Partizipationsmöglichkeit auch nicht erforderlich. Derart strenge Anforderungen an die Sichtbeziehungen nach außen sind § 46 Abs. 2 BauO NRW – wie erörtert – nicht zu entnehmen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine stärkere Wahrnehmbarkeit durch eine Kürzung oder Entfernung des oberhalb der Abböschung befindlichen Gebüschs jedenfalls möglich erscheint. 50

2. 51

Dem Bauvorhaben stehen auch im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit keine durchgreifenden Bedenken entgegen. Zwar entspricht das Bauvorhaben nicht den Anforderungen nach § 47 und § 49 Abs. 1 BauO NRW; diesbezüglich hat der Kläger jedoch auf seinen Antrag hin gemäß § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 a. F. einen Anspruch auf Erteilung einer Abweichung. 52

Gemäß § 47 Abs. 4 BauO NRW in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung, die § 47 Abs. 3 BauO NRW in der heutigen Fassung entspricht, sind in Gebäuden 53

der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dieser Vorschrift war gemäß § 64 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BauO NRW 2018 a. F. zum Zeitpunkt der Antragstellung auch im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.	
Die für jede Wohnung erforderlichen Abstellflächen können dabei innerhalb der Wohnung liegen, müssen es aber nicht (vgl. Ziffer 47.4 des Entwurfs der VV BauO NRW). Auch die Vorgabe einer konkreten Mindestgröße ist entfallen.	54
Vgl. Hanne/Bökamp-Gerdemann, in: Johlen u. a., Gädtke, Kommentar zur BauO NRW, 15. Auflage 2024, § 47 Rn. 23; LT-Drucks. 17/2166, S. 140 f.	55
Gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen die Wohnungen barrierefrei sein.	56
Die Bauaufsichtsbehörden haben grundsätzlich auch bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen darauf zu achten, dass die Anforderungen des § 49 BauO NRW erfüllt werden.	57
Vgl. Boeddinghaus/Hahn/Schulte u. a., BauO NRW, Kommentar, Stand: November 2024, § 49 Rn. 70.	58
Nach § 2 Abs. 10 BauO NRW sind bauliche Anlagen barrierefrei, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.	59
Dies ist auf Grundlage der insoweit allein maßgeblichen Bauvorlagen für die im Keller befindlichen Wohneinheiten, wo sich auch der vorgesehene Abstellraum für Mobilitätshilfen und Kinderwagen befindet, deswegen nicht gegeben, da der in den Bauvorlagen für die Geschosse EG bis 2. OG eingezeichnete Aufzug im Grundrissplan des Kellergeschosses nicht eingezeichnet ist. Auf die dahingehend abweichende Wirklichkeit kommt es für die allein auf Grundlage der eingereichten Bauvorlagen ergehende Baugenehmigung nicht an. Hinzu tritt, dass jedenfalls die Wohneinheit 10 aufgrund der darin befindlichen Treppenstufen in sich nicht barrierefrei im Sinne der vorgenannten Norm ist.	60
Der Kläger hat jedoch einen Anspruch auf Erteilung einer Abweichung hinsichtlich der fehlenden Barrierefreiheit gemäß § 69 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 a. F.	61
Nach § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie 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, vereinbar ist. Nach Satz 2 Nr. 1 dieser Vorschrift in der seinerzeit maßgebenden Fassung sind Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 sowie § 49 BauO NRW bei bestehenden Anlagen zuzulassen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung, deren Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.	62
Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.	63
	64

Hinsichtlich des insoweit vorliegenden Antrags des Klägers sind entgegenstehende öffentliche Interessen gleichwertiger Bedeutung oder nachbarliche Interessen nicht ersichtlich von der Abweichung in Bezug auf die Barrierefreiheit betroffen.	
Vgl. auch Hanne/Bökamp-Gerdmann, in: Johlen u. a., Gädtke, Kommentar zur BauO NRW, 15. Auflage 2024, § 69 Rn. 31, wonach bei einer Abweichung vom Gebot der barrierefreien Erreichbarkeit i. d. R. nachbarschützende Aspekte weder direkt noch indirekt berührt werden.	65
Eine Atypik ist für jene gebundene Abweichungsentscheidung überdies hier nicht zu verlangen, da diese bereits aus dem vorliegenden Sonderinteresse der Schaffung zusätzlichen Wohnraums folgt (vgl. § 69 Abs. 1 Satz 5 BauO NRW 2018 a. F.). Daneben ist das Kellergeschoss an sich nach der Angabe des Klägers in der mündlichen Verhandlung entgegen der Einzeichnung in den Bauvorlagen sogar über den Fahrstuhl erreichbar.	66
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.	67
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m.	68
§ 709 Satz 1 und 2 ZPO.	69
Rechtsmittelbelehrung	70
Innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils kann bei dem Verwaltungsgericht Köln schriftlich beantragt werden, dass das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster die Berufung zulässt. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.	71
Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster schriftlich einzureichen.	72
Der Antrag ist zu stellen und zu begründen durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, oder eine diesen gleichgestellte Person als Bevollmächtigten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich auch durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen. Auf die besonderen Regelungen in § 67 Abs. 4 Sätze 7 und 8 VwGO wird hingewiesen.	73
Beschluss	74
Der Wert des Streitgegenstandes wird auf	75
20.000,- Euro	76
festgesetzt.	77
	78

Gründe

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 52 Abs. 1 GKG. Der festgesetzte Wert entspricht der Bedeutung der Sache. Das Gericht hat sich dabei an Ziffer 1 Buchst. d des Streitwertkatalogs der Bausenats des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 22. Januar 2019 orientiert. 79

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Verwaltungsgericht Köln schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Beschwerde eingelegt werden, über die das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster entscheidet, falls das Verwaltungsgericht ihr nicht abhilft. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der genannten Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes zweihundert Euro übersteigt. Die Beschwerde findet auch statt, wenn sie das Gericht, das die Entscheidung erlassen hat, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der zur Entscheidung stehenden Frage zulässt. 80 81