

Bei der GFZ ist das komplette Plangebiet entscheidend

Öffentliches Recht. Wenn ein Baunutzungsplan für funktionslos erklärt werden soll, ist das gesamte Plangebiet fachkundig zu betrachten. Die nähere Umgebung reicht nicht.

Bundesverwaltungsgericht,
Urteil vom 24. April 2024, Az. 4 C 2.23

Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Der Kläger begehrt einen Bauvorbescheid zum Ausbau eines Dachgeschosses. Das Haus liegt im Geltungsbereich des Berliner Baunutzungsplans vom 28. Dezember 1960. Er setzt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 fest. Durch den Ausbau würde sich die GFZ des Gebäudes von 3,5 auf 3,92 vergrößern. Die meisten Gebäude im Baublock überschreiten

ebenfalls die festgesetzte GFZ. Das OVG Berlin-Brandenburg lehnte die vom Kläger angestrebte Funktionslosigkeit der GFZ ab. Das OVG meinte, zu betrachten sei allein der Straßenblock; der Verlust der Steuerungsfunktion der GFZ müsse für einen Durchschnittsbürger ohne Nutzung von Hilfsmitteln erkennbar sein. Der Kläger legte Revision ein.

DIE FOLGEN

Das BVerwG lehnt die Ansicht des OVG ab und verweist das Verfahren zur anderweitigen Entscheidung an das OVG zurück. Zwar sind sich beide Gerichte einig, dass für den innerstädtischen Dachgeschossausbau keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB infrage kommt. Eine Abweichung von der GFZ berührt die Grundzüge der Planung, regelmäßig liegt auch kein atypischer Sonderfall vor. Das OVG begrenzt seine Betrachtung der Funktionslosigkeit allerdings irrig in Anlehnung

an die nähere Umgebung. Regelmäßig ist aber laut BVerwG das gesamte Plangebiet, begrenzt durch die Zuständigkeit der Berliner Bezirke, in den Blick zu nehmen. Nur ausnahmsweise könne festgestellt werden, dass die Festsetzung nach dem Willen des Plangebers ausschließlich in einem Teilgebiet und nicht in benachbarten Gebieten Wirkung entfalten soll. Dies verlange eine durch Fachkenntnisse geprägte Ermittlung.

WAS IST ZU TUN?

Der Dachgeschossausbau ist im Geltungsbereich des Baunutzungsplans in der Berliner Innenstadt ein Dauerthema. Jahrelang wurde mit Befreiungen von der GFZ gearbeitet, was nun nicht mehr zulässig ist. Das bedeutet, dass der Dachgeschossausbau künftig nur bei Feststellung der Funktionslosigkeit der GFZ-Festsetzung gelingt. Die gute Nachricht ist, dass mit der Entscheidung des BVerwG dafür regelmäßig der über den Straßenblock hinausgehende Planbereich betrachtet wird. Dadurch können genügend Bei-

spiele gefunden werden, um die Funktionslosigkeit zu bejahen. Denn die langjährige Befreiungspraxis hat meist zu tatsächlichen Verhältnissen geführt, die eine Erreichung der GFZ im innerstädtischen Bereich flächendeckend unmöglich machen. Der Gesetzgeber will und sollte in der großen BauGB-Novelle erweiterte Befreiungsmöglichkeiten schaffen, um das große Potenzial an Dachgeschossausbauten und Aufstockungen in zentralen Lagen zu heben.

(redigiert von Monika Hillemacher)