

**Titel:**

**Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten durch Bebauungsplan**

**Normenketten:**

BauGB § 31 Abs. 2 Nr. 3

BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. c

**Leitsätze:**

- 1. Für eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsrechte bestehen jedenfalls dann keine Anhaltspunkte, wenn ein Bebauungsplan zwei Wohneinheiten zulässt, sofern statt einem Doppelhaus ein Zweifamilienhaus errichtet wird. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Die Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. c BayBO umfasst nur die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, jedoch nicht von Wohnungen. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Weitere Wohneinheit, Entgegenstehende Festsetzungen im Bebauungsplan, Inzidentprüfung eines Bebauungsplans, Funktionslosigkeit der Festsetzungen eines Bebauungsplans (verneint), Wohneinheit, Dachgeschossausbau, Bebauungsplan, Funktionslosigkeit

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 24.09.2020 – M 11 K 18.3471

**Tenor**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

**Gründe**

**1**

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für eine bereits errichtete dritte Wohneinheit im Dachgeschoss des Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung H ..., sowie für einen Carport.

**2**

Das Bestandsgebäude ist mit einem im Jahr 1970 als Zweifamilienhaus genehmigten Wohnhaus bebaut. Im Jahr 2007 wurde der Ausbau des Dachgeschosses für weitere Wohn- und Schlafräume genehmigt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „T ...“ vom 28. Januar 2010, der die Urfassung vom 23. Januar 1997 sowie die 1. Änderungssatzung ersetzt. Darin wird festgesetzt, dass je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist; weiter werden Bauräume für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bestimmt.

**3**

Die Gemeinde hat ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt. Das Landratsamt versagte die Baugenehmigung unter Berufung auf die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Die hiergegen gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht abgewiesen. Das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen und zur überbaubaren Grundstücksfläche für die Nebenanlagen. Zudem überschreite der Carport den im Bebauungsplan für überdachte Stellplätze vorgesehenen Bauraum.

**4**

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), der besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) und der

grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegen nicht vor bzw. sind nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

## 5

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 - 2 BvR 657/19 - juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 - 1 BvR 2011/10 - NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall.

## 6

Das Verwaltungsgericht hat zu Recht darauf abgestellt, dass der beantragten Genehmigung die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

## 7

1.1 Soweit das Zulassungsvorbringen ausführt, dass der Bebauungsplan der Genehmigung einer dritten Wohneinheit bereits deshalb nicht entgegenstehen könne, da der Ausbau des Dachgeschosses bereits im Jahr 2007 genehmigt worden sei und die bloße Herstellung einer Kochgelegenheit zu keiner Nachverdichtung führe, fehlt es bereits an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des Verwaltungsgerichts. Wie das Verwaltungsgericht ausgeführt hat, umfasst die Genehmigung des Dachgeschossausbaus die Erweiterung einer bereits bestehenden Wohneinheit, jedoch nicht die Schaffung einer neuen Wohneinheit. Zudem lässt der Kläger unberücksichtigt, dass unter den bauplanungsrechtlichen Begriff der Wohnung nur Räumlichkeiten zu verstehen sind, die insbesondere die Führung eines selbständigen Haushaltes ermöglichen (vgl. BVerwG, B.v. 17.12.2007 - 4 B 54.07 - juris Rn. 3). Hierzu gehört eine ausreichende Kochgelegenheit (vgl. ergänzend hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nach Art. 46 Abs. 1 BayBO), die von der Genehmigung aus den vom Verwaltungsgericht dargestellten Gründen nicht umfasst war.

## 8

1.2. Der Kläger zeigt auch nicht auf, dass der Bebauungsplan bzw. die entsprechenden Festsetzungen unwirksam sind; insbesondere wird bereits nicht dargelegt, dass er gegen den Bebauungsplan innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegenüber der Gemeinde schriftlich beachtliche Mängel geltend gemacht hat, so dass sich die gerichtliche Inzidentprüfung auf die von dieser Vorschrift nicht erfassten Mängel beschränkt. Hiernach beachtliche Mängel im Abwägungsergebnis sind nicht dargelegt. Für eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsrechte bietet das Zulassungsvorbringen keine Anhaltspunkte, zumal es unzutreffend davon ausgeht, dass die beanstandete Regelung im Bebauungsplan jedwede zweite Wohneinheit innerhalb eines bestehenden Wohngebäudes verbietet. Es übersieht, dass der Bebauungsplan in Nr. 4.3.5 Satz 2 zwei Wohneinheiten zulässt, sofern statt einem Doppelhaus ein Zweifamilienhaus errichtet wird. Dem Anliegen der Erweiterung des Wohnraums für eine Familie kann - so wie hier auch erfolgt - durch den Ausbau des Dachgeschosses Rechnung getragen werden. Für bodenrechtlich relevante unbeabsichtigte Härten - für die hier nichts ersichtlich ist - kommt im Übrigen eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Betracht.

## 9

1.3 Ohne Erfolg beruft sich der Kläger auf eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplans bzw. der einschlägigen Festsetzungen. Es fehlt dem Zulassungsvorbringen hierzu bereits an einer ausreichenden Darlegung. Festsetzungen eines Bebauungsplans werden funktionslos und damit unwirksam, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich beziehen, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Dabei sind die Anforderungen an das Außerkrafttreten wegen Funktionslosigkeit streng und es ist große Zurückhaltung geboten (vgl. BVerwG, U.v. 3.12.1998 - 4 CN 3.97 - BVerwGE 108, 71). Entscheidend ist, ob angesichts der tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet noch mit einer Rückkehr zur plangemäßen Nutzung gerechnet werden kann (vgl. BVerwG, B.v. 28.4.2004 - 4 C 10.03 - BauR 2004, 1567; BayVGH, U.v. 13.2.2015 - 1 B 13.646 - juris Rn. 30). Zu diesen Voraussetzungen verhält sich das Zulassungsvorbringen, das auf wohnungspolitische Überlegungen abstellt, nicht. Die vom Kläger in Bezug genommenen Änderungen des Bauordnungsrechts haben keine Auswirkungen auf die hier

inmitten stehenden bauplanerischen Festsetzungen. Im Übrigen umfasst die vom Kläger angeführte Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. c BayBO nur die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, jedoch nicht von Wohnungen (Lechner in Busse/Kraus, BayBO, Stand Mai 2021, Art. 57 Rn. 287), ungeachtet dessen, dass auch verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 55 Abs. 2 BayBO ohnehin öffentlich-rechtliche Vorschriften und somit auch die Festsetzungen eines Bebauungsplans einzuhalten haben.

## 10

1.4 Hinsichtlich der Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass der Carport den im Bebauungsplan für überdachte Stellplätze vorgesehenen Bauraum überschreitet, zeigt das Zulassungsvorbringen bereits keine ernstlichen Zweifel auf.

## 11

2. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich zugleich, dass die Streitsache keine besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO aufweist, die eine Zulassung der Berufung erforderlich machen würden. Die vom Kläger angestellten rechtspolitischen Überlegungen zu einer Sanktionierung des Verhaltens einer Gemeinde bei rechtswidriger Erteilung des Einvernehmens sind nicht geeignet, tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten darzulegen. Dass die Baugenehmigungsbehörde nicht an das erteilte Einvernehmen gebunden ist, ergibt sich unschwer anhand der gesetzlichen Bestimmungen und ist im Übrigen auch in der Rechtsprechung geklärt (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.1991 - 4 B 191.91 - juris Rn. 14; BayVG, B.v. 20.7.2021 - 9 ZB 20.2227 - juris Rn. 11).

## 12

3. Die geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) ist nicht dargelegt. Einer Rechtssache kommt grundsätzliche Bedeutung gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zu, wenn sie eine abstrakte, in dem zu entscheidenden Fall erhebliche Rechts- oder Tatsachenfrage mit einer über den Einzelfall hinausgehenden allgemeinen Bedeutung aufwirft, die im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder im Interesse der Rechtsfortbildung geklärt werden muss. Mit dem Zulassungsantrag sind die einzelnen Voraussetzungen darzulegen (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO). Dem Zulassungsvorbringen fehlt es bereits an der Formulierung einer klärungsbedürftigen Rechtsfrage, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die im Zulassungsvorbringen aufgeworfene Frage „wie die Kollision eines Bauvorhabens, wie dem hiesigen [...], mit einem Bebauungsplan, dessen vorrangiges Ziel es ist, weitere Wohnbebauung zu verhindern, vor dem Hintergrund des öffentlichen Belangs „dringende Schaffung von Wohnraum“ aufzulösen ist“, zielt erkennbar auf den Einzelfall ab. Zudem wird nicht im Ansatz ein rechtlicher Klärungsbedarf dieser „Frage“ aufgezeigt; vielmehr erschöpfen sich die Argumente in wohnungspolitischen Überlegungen.

## 13

Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen, weil sein Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2 VwGO).

## 14

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

## 15

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).