

Titel:

Saunaanbau im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses

Normenketten:

VwGO § 124a Abs. 4 S. 4

BauNVO 1977 § 17

BauNVO § 14 Abs. 1 S. 1, § 20 Abs. 4

Leitsatz:

Nur mit einer Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens oder der Darstellung der eigenen Rechtsauffassung wird dem Darlegungsgebot (§ 124a Abs. 4 S. 4 VwGO) nicht genügt. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Saunaanbau im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses, Gebäudebestandteil oder Nebenanlage, Überschreitung Geschossflächenzahl, Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets., Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets, Antrag auf Zulassung der Berufung, Darlegungsgebot

Vorinstanz:

VG Würzburg, Urteil vom 22.06.2022 – 4 K 21.103

Tenor

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 5.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer baurechtlichen Tekturgenehmigung für den Anbau einer Sauna im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Bezüglich des auf der Westseite des Gebäudes im Staffelgeschoss bereits errichteten Anbaus einer Sauna ordnete die Bauordnungsbehörde am 3. April 2019 die Beseitigung an; das dagegen gerichtete Klageverfahren wurde im Hinblick auf die Durchführung des hier streitgegenständlichen Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung der Sauna auf der östlichen Gebäudeseite ruhend gestellt. Der Neubau des Mehrfamilienhauses wurde mit Bescheid vom 10. März 2015, geändert durch Bescheid vom 30. Juni 2016, unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Geschossigkeit (zulässig U + I, geplant U + II + Staffelgeschoss) und hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Traufhöhe (zulässig bergseits 3,50 m, geplant 8,83 m im Mittel; zulässig talwärts 6,20 m, geplant 11,30 m im Mittel) erteilt. Den Tekturantrag zum Anbau der Sauna im Staffelgeschoss lehnte das Landratsamt A. mit Bescheid vom 16. Dezember 2020 mit der Begründung ab, durch die Errichtung der Sauna erhöhe sich die Geschossflächenzahl (GFZ) des Mehrfamilienhauses um 0,008 auf nunmehr 0,808 und eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgeschriebenen GFZ 0,8 werde (nach Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens) versagt, da bei der Erteilung der Baugenehmigung für das Gesamtgebäude im Hinblick auf die bereits erteilten Befreiungen bezüglich der Geschossigkeit und Traufhöhe auf die Einhaltung der Geschossflächenzahl geachtet worden sei und mit dieser weiteren Überschreitung das städtebaulich vertretbare Maß „gesprengt“ werde.

2

Die Verpflichtungsklage wies das Verwaltungsgericht Würzburg mit Urteil vom 22. Juni 2022 ab. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass das Bauvorhaben des Klägers als unselbständiger Teil des Gesamtgebäudes, der sowohl in einem räumlichen als auch in einem funktionellen Zusammenhang mit dem Gesamtgebäude stehe, genehmigungspflichtig sei. Das Bauvorhaben verstoße gegen Bauplanungsrecht.

Es könne dahinstehen, ob die streitgegenständliche Sauna als Teil des Gesamtgebäudes oder als selbständige bauliche Anlage anzusehen sei. Sei die Sauna Teil des Mehrfamilienhauses, bleibe sie bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 Abs. 4 BauNVO nicht unberücksichtigt; durch den Anbau überschreite das Gesamtgebäude die zulässige GFZ von 0,8 und sei damit planungsrechtlich unzulässig. Sei die Sauna eine eigenständige Nebenanlage, würde das Vorhaben nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets hinsichtlich der Geschossigkeit widersprechen, da es den Charakter als Staffelgeschosses massiv beeinträchtige, das streitgegenständliche Mehrfamilienhaus damit in östlicher Richtung wie ein Gebäude mit vier Vollgeschossen wirke und die Bebauung verdichte. Eine Befreiung sei zu Recht versagt worden, da die Grundzüge der Planung berührt seien und das Ermessen fehlerfrei dahingehend ausgeübt worden sei, dass das Interesse auf Wahrung des städtebaulich vertretbaren Maßes über das Interesse des Bauherrn an einer weiteren Ausnutzung der Terrassenfläche im Staffelgeschoss zu stellen sei.

3

Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

4

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

5

Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) zuzulassen, weil dieser Grund nicht in der nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO erforderlichen Weise dargelegt ist bzw. nach dem Dargelegten nicht vorliegt.

6

Nach dem in § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO enthaltenen Darlegungsgebot ist eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrundes sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil zu fordern. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGh, B.v. 14.4.2020 – 9 ZB 18.2090 – juris Rn. 9 m.w.N.). Nur mit einer Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens oder der Darstellung der eigenen Rechtsauffassung wird dem Darlegungsgebot nicht genügt (vgl. BayVGh, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 13). Das Vorbringen des Klägers, der im Wesentlichen seinen erstinstanzlichen Vortrag und seine Auffassung wiederholt, die streitgegenständliche Sauna stelle sich als eine baulich selbständige Nebenanlage dar, sie müsse bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleiben und die Außenwand der Sauna springe gegenüber der Außenwand des Gesamtgebäudes um 1,31 m zurück, wird dem Darlegungserfordernis nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO nicht gerecht.

7

Abgesehen davon teilt der Senat die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist, da es entweder als unselbständiger Teil des Gesamtgebäudes wegen der Anrechnung auf die Geschossfläche nach § 20 Abs. 4 BauNVO die GFZ überschreitet, oder bei Qualifizierung als Nebenanlage der Eigenart des Baugebiets nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, insbesondere der Geschossigkeit widerspricht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

8

1. Auch nach Auffassung des Senats spricht viel dafür, dass sich die Sauna als unselbständiger Teil des Gesamtgebäudes darstellt. Soweit der Kläger vorträgt, die bauliche Selbständigkeit als Nebenanlage ergebe sich daraus, dass die Sauna ein eigenständiges Gebäude und nicht technisch mit dem Wohngebäude verbunden sei, sondern grundsätzlich verrückt werden könnte, spricht bereits der Nutzungszweck und die Belegenheit der Sauna auf dem Staffelgeschoss in Erweiterung des Gebäudes bzw. der Wohnnutzung gerade gegen die Qualifizierung als baulich selbständige Nebenanlage. Hieran

vermag auch der Einwand, die Bauweise der Sauna weiche vom Hauptgebäude ab und die Sauna sei nicht direkt über den Wohnraum zu erreichen, nichts zu ändern. Das Verwaltungsgericht hat diese Gesichtspunkte berücksichtigt, doch insoweit zutreffend auf die konstruktive Verbindung mit dem Hauptgebäude hingewiesen und in funktioneller Hinsicht eine Erweiterung des Wohnraums im Staffelgeschoss bejaht. Dementsprechend wurde die Baugenehmigung auch als Tekturgenehmigung des Hauptgebäudes beantragt. Insoweit sprechen vorliegend sowohl räumliche als auch funktionelle Gesichtspunkte dafür, den Anbau der Sauna in Erweiterung des Staffelgeschosses als Bestandteil des Hauptgebäudes zu begreifen (vgl. BVerwG, U.v. 14.12.2017 – 4 C 9.16 – juris Rn. 8).

9

2. Hinsichtlich der alternativen Erwägung des Verwaltungsgerichts, dass das Vorhaben auch bei einer Qualifizierung als Nebenanlage der Eigenart des Baugebiets nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO widersprechen würde, werden keine ernstlichen Zweifel an dessen Richtigkeit dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO). Der Vortrag des Klägers, dass die Außenwand der Sauna gegenüber der Außenwand des Gesamtgebäudes um 1,31 m zurückspringe und sich damit das oberste Stockwerk nach dem Grundriss noch als Staffelgeschoss darstelle, setzt sich mit der Erwägung des Verwaltungsgerichts, dass das Vorhaben trotz des Abstands zur Außenkante des Gebäudes aufgrund seiner Höhe von 2,51 m und seines exponierten Aufstellungsortes einen zusätzlichen Baukörper von erheblichem Gewicht bildet und den Charakter des Staffelgeschosses massiv beeinträchtigt, nicht auseinander.

10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

11

Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

12

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit dieser Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).