

**Titel:**

**Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses im Wohngebiet**

**Normenkette:**

BauNVO § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6, § 34

**Leitsatz:**

**Die Baunutzungsverordnung reglementiert nur das Wohnen als Nutzungsart, differenziert aber nicht zwischen dem Wohnen in Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude betrifft daher nicht die Art der baulichen Nutzung. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Genehmigung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten, Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, kein Umschlagen von Quantität in Qualität, Wohngebiet, Mehrfamilienhaus, Art der baulichen Nutzung

**Vorinstanz:**

VG Augsburg, Urteil vom 22.08.2024 – Au 5 K 23.1608

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Klägerin wendet sich als Eigentümerin eines mit einem Einfamilien- und einem Gästehaus bebauten Grundstücks gegen eine der Beigeladenen für das Nachbargrundstück erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage.

2

Das Verwaltungsgericht hat ihre entsprechende Klage abgewiesen. Die streitgegenständliche Baugenehmigung sei rechtmäßig und verletze die Klägerin nicht in – zumindest auch – ihrem Schutz als Nachbarin dienenden Rechten. Das geplante Vorhaben verletze weder ihren Gebietserhaltungsanspruch, noch den sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch und erweise sich auch nicht als rücksichtslos.

3

Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Rechtsschutzziel weiter. Sie ist insbesondere der Meinung, das Urteil des Verwaltungsgerichts unterliege deshalb ernstlichen Zweifeln hinsichtlich seiner Richtigkeit, weil das geplante Mehrfamilienhaus schon aufgrund der Anzahl der geplanten Wohnungen in dem bislang im Wesentlichen aus Ein- oder Zweifamilienhäusern bestehenden Gebiet rechtswidrig sei. Im Übrigen weise die Rechtssache besondere tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten auf und habe grundsätzliche Bedeutung. Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und die Beigeladene hat sich im Zulassungsverfahren nicht geäußert.

4

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen sowie der Behördenakten verwiesen.

II.

## 5

Der Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

## 6

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen nicht. Mit zutreffender Begründung ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, die Klägerin werde durch den Baugenehmigungsbescheid nicht in ihren subjektiven Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Das nach § 34 BauBG zu beurteilende Vorhaben, das ein bereits bestehendes Gebäude mit vier Wohneinheiten ersetzen soll, füge sich als Mehrfamilienhaus nach seiner Art der baulichen Nutzung in die maßgeblich von Wohnnutzung geprägte nähere Umgebung ein, habe keine erdrückende oder abriegelnde Wirkung und ermögliche auch keine unzumutbare Einsichtnahme in das klägerische Grundstück. Der Vortrag im Zulassungsverfahren, auf dessen Darlegungen sich die Prüfung des Senats beschränkt (§ 124 a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), gibt keinen Anlass, von dieser rechtlichen Beurteilung abzuweichen. Der Senat nimmt deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils und sieht zur Vermeidung von Wiederholungen von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen Folgendes zu bemerken:

## 7

Unter Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vortrags macht die Klägerin im Wesentlichen geltend, „das Verwaltungsgericht gehe in der Annahme fehl, dass weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung eine Unterscheidung (in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung) zwischen Wohnen in Einfamilien- und Wohnen in Mehrfamilienhäusern kennen würde“. Eine solche Unterscheidung ergebe sich kraft Gesetzes aus § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Durch eine „Überschreitung der hier zulässigen Anzahl an Wohnungen“ werde der der Klägerin zustehende Gebietserhaltungs- bzw. Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt. Ungeachtet dessen liege auch ein Umschlagen von „Quantität in Qualität“ vor.

## 8

Dieses Vorbringen verhilft ihrem Zulassungsbegehren nicht zum Erfolg. Zutreffend und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (z.B. B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 6 m.w.N.) ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass ein Mehrfamilienhaus hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in einem Wohngebiet bauplanungsrechtlich zulässig ist und daher auch nicht den Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin verletzt. (Auch) ein Mehrfamilienwohnhaus ist ein „Wohngebäude“ und unterfällt damit der zulässigen Regelnutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Baunutzungsverordnung reglementiert nur das Wohnen als Nutzungsart, differenziert aber nicht zwischen dem Wohnen in Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude betrifft daher nicht die Art der baulichen Nutzung. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses kann mithin von einer Nachbarin nicht unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch mit dem Argument abgewehrt werden, dieses passe nicht in das Wohngebiet, in dem auch ihr Grundstück liegt. Daran ändert auch die von der Klägerin zitierte Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nichts, wonach im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen u.a. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Abgesehen davon, dass sich weder das klägerische, noch das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden und es damit auch an einer entsprechenden planerischen Festsetzung zu einer hier höchstens zulässigen Anzahl an Wohnungen fehlt, lässt sich dieser Regelung hier – entgegen dem Vortrag der Klägerin – auch nicht die Einschätzung des Gesetzgebers „Wohnen (sei) nicht gleich Wohnen“ entnehmen. Im Übrigen ist der erkennende Senat mit dem Verwaltungsgericht der Auffassung, dass die Errichtung eines Gebäudes mit sieben statt der bisher bereits vorhandenen vier Wohneinheiten weder die Qualität des bestehenden Wohngebiets umschlagen, noch die gebotene Rücksichtnahme vermissen lässt (vgl. BayVGH, B.v. 12.7.2022 – 15 CS 22.1437 – juris Rn. 17).

## 9

2. Die Rechtssache weist auch nicht die behaupteten tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten, § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO, auf. Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, ist der Sachverhalt hier geklärt und die aufgeworfenen Rechtsfragen können anhand der einschlägigen Vorschriften beantwortet werden. Ein überdurchschnittlicher Begründungsaufwand der erstinstanzlichen Entscheidung, der eine besondere Schwierigkeit nahelegen könnte, ist ebenfalls nicht ersichtlich.

**10**

3. Dass die Berufung nach § 124 Abs. 1 Nr. 3 VwGO wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zuzulassen wäre, ist nicht dargelegt. Diesbezüglich formuliert die Klägerin bereits keine grundsätzlich klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechts- oder Tatsachenfrage.

**11**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, weil sie sich im Zulassungsverfahren nicht beteiligt hat. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung von 2013; sie entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

**12**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).