

Dachaufbau muss den Grundzügen der Planung entsprechen

Öffentliches Recht. Führt der Umbau eines Dachausstiegs zu einer Änderung des Wohngebäudes, muss für die Baugenehmigung das Gesamtvorhaben in seiner neuen Gestalt geprüft werden.

VG Hamburg, Urteil vom 17. Mai 2022,
Az. 9 K 235/20

Rechtsanwalt
Dr. Philipp Eckert
von O&P
Oberthür & Partner



Urheber: Frank Peters

DER FALL

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung, denn er will einen Dachausstieg umbauen. Der Baustufenplan weist für das Vorhabengrundstück eine zweigeschossige Bebauung aus. Das dreigeschossige Wohngebäude war bereits im Zeitpunkt der Aufstellung des Baustufenplans auf dem Grundstück vorhanden, nachträglich wurde eine Befreiung für die bauliche Erweiterung in

Gestalt einer Dachterrasse oberhalb des dritten Vollgeschosses erteilt. Die Dachterrasse kann über einen Dachausstieg mit Schrägverglasung betreten werden. Der Eigentümer will diese Schrägverglasung nunmehr um etwa 2,30 m anheben und unmittelbar an das höhere Gebäude auf dem Nachbargrundstück anbauen. Die Kommune hat es abgelehnt, die Baugenehmigung dafür zu erteilen.

DIE FOLGEN

Die Klage blieb ohne Erfolg. Das Verwaltungsgericht Hamburg hat entschieden, dass dem Vorhaben des Klägers die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung entgegensteht. Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch die Gebäudehöhe zwar nicht metrisch festgelegt, aber doch maßgeblich beeinflusst. Angesichts seiner Fläche und seiner Höhe kann der Dachausstieg als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe herangezogen werden. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus, weil eine weitere Erhöhung des im

Bestand dreigeschossigen Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück den Grundzügen der Planung zuwiderläuft. Dass das Vorhaben unmittelbar an das höhere Gebäude auf dem Nachbargrundstück angebaut werden soll, stellt zwar eine besondere Grundstückssituation dar, ein Höhenversatz zum Nachbargebäude ist aber auch bei einigen wenigen weiteren Gebäuden vorhanden. Gleichfalls kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht in Betracht, da das Vorhaben bereits keinen Wohnungsbau darstellt.

WAS IST ZU TUN?

Bei der Planung von Dachausstiegen müssen Bauherren und Architekten berücksichtigen, dass das Gesamtvorhaben in seiner neuen, durch die Erweiterung geänderten Gestalt den Voraussetzungen entsprechen muss, die durch die Änderung berührt werden, hier also die Gebäudehöhe. Soweit der Dachausstieg dabei eine nicht allzu große Fläche und Höhe aufweist und damit gegenüber der Gebäu-

dekubatur im Übrigen untergeordnet ist, besteht aber die Möglichkeit, dass er als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausscheidet und die Änderung damit die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse nicht berührt. Dies wird auch bei Aufzugsüberfahrten und Technikräumen auf Flachdächern anzunehmen sein. (redigiert von Anja Hall)