

Keine Baubefreiung ohne Erlaubnis der Kommune

Öffentliches Recht. Befreiungen nach Baulandmobilisierungsgesetz können nur im Einzelfall und mit Zustimmung der Gemeinde erteilt werden. Diese Zustimmung zu ersetzen, ist gesetzlich nicht vorgesehen.

*OVG Berlin-Brandenburg,
Urteil vom 22. Februar 2023, Az. OVG 10 B 15.18*

*Rechtsanwalt
Lars Friedrich
Borchardt, O&P
Oberthür & Partner*



Quelle: Oberthür & Partner

DER FALL

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheids für den Ausbau des Dachgeschosses in einem Altbau in Berlin. Das Vorhaben überschreitet die im Baunutzungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ). Das OVG wies die gegen die Verweigerung der Erteilung gerichtete Berufung zurück. Es stellte zunächst fest, dass der Baunutzungsplan

hinsichtlich der GFZ nicht funktionslos geworden sei. Sie sei hinsichtlich möglicher Befreiungen ein Grundzug der Planung. Aufgrund des nach dem Gesetzeswortlaut erforderlichen „Einzelfalls“ könne auch keine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden. Zudem fehle die Zustimmung der Gemeinde, die nicht ersetzbar sei.

DIE FOLGEN

Die Entscheidung ist auch für die Anwendung der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB interessant. Nach dem Hamburgischen OVG (Beschluss vom 16. August 2021, Az. 2 Bs 182/71) hat sich nun ein weiteres Obergericht geäußert. Im Hamburger Fall hatte ein Nachbar versucht, die Ausnutzung einer Genehmigung für den Bau eines Mehrfamilienhauses zu verhindern. In Berlin dagegen beehrte der Kläger die Erteilung eines positiven Bauvorbescheids. Das Gericht weist zutreffend auf den Widerspruch im

Baulandmobilisierungsgesetz hin, zwar die Befreiungsmöglichkeiten „behutsam zu lockern“, aber zugleich ein Einzelfallfordernis zu verlangen. Der klare Wortlaut des Gesetzes bilde die Grenze der Auslegung. Demnach könne die Gemeinde ihre Zustimmung aus jeglichen – willkür- und ermessensfehlerfreien – Gründen verweigern. Eine behördliche Ersetzung oder gerichtliche Überwindung komme kaum in Betracht. Klagen auf die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB haben deshalb wenig Aussicht auf Erfolg.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg verdeutlicht den Reformbedarf der Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB, wenn sie noch zu einem effektiven Mittel zur Schaffung von mehr Wohnraum werden soll. Insbesondere der streng wirkende Wortlaut, dass nur „im Einzelfall“ zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden könne, erweist sich in der Praxis der Genehmigungsbehörden immer wieder als Hindernis. Bei der Beantragung von Baugenehmigungen für

Wohnraum ist bei der Erforderlichkeit einer Befreiung stets eine sorgfältig erarbeitete Begründung mit einzureichen, warum die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für das jeweilige Vorhaben vorliegen. Auch sollte frühzeitig im Rahmen von Abstimmungen darauf hingearbeitet werden, dass die Gemeinde ihre erforderliche Zustimmung erteilt.
(redigiert von Monika Hillemacher)