



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0556/2021		Datum: 02.09.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 Gö	
Betreff: Gebäudeinterner Umbau eines Bestandsgebäudes im Außenbereich			
Gremienweg:			
14.09.2021	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen ☐	☐ mehrheitl. Kenntnis vertagt ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen
	öffentlich		☐ ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben im Außenbereich zu:

- Umbau eines genehmigten Dreifamilienwohnhauses in ein Vierfamilienwohnhaus

Antragseingang	20.05.2021
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau und Sanierung eines Wohngebäudes im Außenbereich
Grundstück/Straße	Neugasse
Gemarkung	Metternich (56072)
Flur	3
Flurstück	225/3

Begründung:

Das Bestandsgebäude wurde im Jahr 1962 als Dreifamilienhaus auf dem Areal des im Außenbereich gelegenen Klostersguts genehmigt. Es weist zwei Wohneinheiten mit einer Größe von je ca. 85qm auf, die dritte Wohnung erstreckt sich im Bestand auf zwei Etagen und verfügt bislang über eine Wohnfläche von 133 qm. Mit den Unterlagen vom 20.05.2021 wurde der Umbau des Gebäudes in ein Vierfamilienhaus unter Beibehaltung der äußeren Kubatur angefragt, dieser Anfrage wurde Stellungnahme vom 09.06.2021 unter Verweis auf die Regelung des § 35 Abs. 4 BauGB abgelehnt. Nach dieser Vorschrift können im Außenbereich genehmigte Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten erweitert werden, daher wurde zunächst die These entwickelt, eine Erweiterung von drei auf vier Wohneinheiten könne wegen der damit einhergehenden Nutzungsintensivierung, welche die Identität des Bauvorhabens in Frage Stelle und die Belange des § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstünden,

somit nicht zugelassen werden. In dem noch laufenden Widerspruchsverfahren wurde nunmehr intensives Literaturstudium betrieben, dabei sind Erkenntnisse gewonnen worden, die eine Zulässigkeit des Umbauvorhabens begründen.

Das Bundesverwaltungsgericht geht bei Begriff der Wahrung der Identität eines Gebäudes von einem weiten Identitätsverständnis aus. Eine Identität wird für den Fall angenommen, wenn „das ursprüngliche Gebäude nach wie vor als „Hauptsache“ erscheint. Hieran fehlt es dann, wenn der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Neuberechnung des gesamten Gebäudes erforderliche macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird.“ (BVerwG, Urteil vom 17.01.1986 – 4 C 80/82 – juris; Beschluss vom 21.03.2001 – 4 B 118/01 – juris).

Dabei ging das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass der Bestandsschutz nicht daran scheitere, dass das Gebäude von außen einem Neubau gleiche. Ebenso sei es unbeachtlich, wenn eine unverändert bleibende Wohnfläche eines Wohngebäudes anders aufgeteilt werde und dadurch eine Wohnung mehr entstehe. Es gehe, so das Gericht weiter, um die Frage, ob die BAULICHE Anlage selbst oder ihre Nutzung im Wesentlichen dieselbe bleibt oder eine andere wird. (BVerwG, Urteil vom 17.01.1986 – 4 C 80/82 – juris).

Gemessen an diesem erweiterten Identitätsbegriff der Rechtsprechung ist die Identität des Gebäudes bei der vorliegenden Planung gewahrt. Die Zahl der Wohnungen erhöht sich zwar von drei auf vier, dies allerdings bei gleichbleibender Wohnfläche, die Kubatur des Wohngebäudes bleibt unverändert. Auch wird die äußere Wahrnehmung durch die Balkone, die seit jeher zum Standardwohnen zählen (vergl. Anhang II zur II. Berechnungsverordnung), nicht derart verändert, dass man von einer anderen baulichen Anlage sprechen könnte. Die bauliche Anlage bleibt durch die geplanten Maßnahmen im Wesentlichen dieselbe, ihre Identität damit im Sinne der Rechtsprechung gewahrt. Solche dem Bestandschutz unterfallende Maßnahmen setzten sich auch im Falle des § 35 Abs. 2 BauGB gegenüber den öffentlichen Belangen des § 35 Abs.3 BauGB durch, so dass das Vorhaben zulässig ist.

Anlage/n:

- **Lageplan**
- **Grundrisse**
- **Ansichten**

Historie:

Bauantrag vom 04.02.2021: Erweiterung des Bestandsgebäudes um ein Geschoss (Dachgeschoss) und insgesamt 3 Wohneinheiten – Ablehnender Bescheid vom 05.03.2021

Unterlagen, Eingegangen am 20.05.2021 mit Bitte um Stellungnahme - Ablehnender Bescheid vom 09.06.2021

**Widerspruchsverfahren für Bauantrag vom 04.02.2021 – dauert derzeit noch an.
Der Widerspruch wurde nicht zurückgezogen.**

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine