

§ 2 Abs. 3 BauO NRW 2018: Gebäudeklassen

In einem aktuellen Fall wird die Berechnung der Gebäudeklasse mit einem externen Fachplaner diskutiert. Das geplante Gebäude (EFH) ist als Doppelhaus, welches sich in einer Hanglage befindet, geplant. Das Gelände fällt im letzten Drittel des Baukörpers um ca. eine Geschosshöhe ab. Der höchste Geländepunkt liegt straßenseitig, der niedrigste Punkt gartenseitig.

Zur Diskussion stehen die Gebäudeklasse 2 oder Gebäudeklasse 4.

Nach § 2 Abs. 3 BauO NRW 2018 ist die Höhe zur Ermittlung der Gebäudeklasse das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. In der aktuellen Kommentierung (hier: Wolters Kluwer) wird zu o. g. § 2 der BauO NRW Randnummer 202 beschrieben, dass zwischen den tiefst- und höchstgelegenen Punkten zu mitteln ist. Dabei spielt es laut Kommentierung keine Rolle, ob es sich um gleichmäßig hängiges oder bewegtes Gelände handelt.

Das hieße nach unserem Verständnis, dass lediglich der höchste und der niedrigste Punkt zu ermitteln sind um über das Mittel die Gebäudeklasse zu bestimmen. Hieraus ergäbe sich bei o. g. Beispielfall die Gebäudeklasse 4.

Nach Meinung des Fachplaners sind einzelne Wandabschnitte entlang der Gebäudewand zu bilden. Für jeden einzelnen Wandabschnitt ist eine eigene Berechnung durchzuführen, entsprechend der Berechnung von oberirdischen Geschossen nach § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018. Nach dieser Berechnung ergäbe sich für o. g. Beispielfall die Gebäudeklasse 2.

Fragen

1. Wie berechnen die anderen Kommunen die Geländeoberfläche im Mittel?
2. Führen andere Kommunen die gleiche Diskussion?
3. Aufgrund der Art des Gebäudes (Einfamilienwohnhaus) werden Abweichungen zugelassen, z.B. von § 30 Abs. 5 BauO NRW 2018 (Brandwand 0,30 m über die Bedachung). Wie gehen andere Kommunen mit Abweichungen um?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Die Fallkonstellation sieht so aus, dass keine durch B-Plan oder eine bereits erteilte Baugenehmigung mit Regulierung der Geländehöhe vorliegt. Also ist im hiesigen Fall die natürlich Geländehöhe heranzuziehen.

Die Ermittlung der mittleren Geländehöhe dient der Bestimmung der Gebäudeklasse, was insbesondere dazu dient die Auswirkungen auf die Vorgaben des jeweiligen Gebäudes einordnen zu können. Sie ist nicht zu verwechseln mit der Berechnung von Höhen an den Gebäude-Eckpunkten aus dem Abstandsflächenrecht.

Bei der Höhenberechnung und damit gleichwohl der Klassifizierung eines Gebäudes sind i.d.R. nur die über der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteile maßgebend.

Kommentar von Gädtke und Johlen:

In bewegtem oder hängigem Gelände ist die an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche mit den unterschiedlichen Höhenpunkten im Baufeld aufzumessen und **zwischen den tiefst- und höchstgelegenen Punkten** zu mitteln.

Kommentar von Buntenbroich und Voß:

Sind im Gesetz Höhen im Mittel zu bestimmen, so ist der arithmetische Mittelwert, also die Summe der Reihenwerte dividiert durch ihre Anzahl, maßgebend wie z. B. (Höhenpunkt 1, 2, 3 und 4) : 4 usw.

Dabei müssen alle einzelnen Punkte verschiedener Höhen und nebeneinanderliegende Höhensprünge mit erfasst werden.

Andere Berechnungsmethoden, wie das nochmalige Ausmitteln der Mittelhöhen verschieden großer Wandabschnitte untereinander, was zu anderen Ergebnissen führe würde, finden im Gesetz keine Stütze.

Gemäß OVG-Beschluss vom 21.11.2014 AZ 10 B 941/14 wird dieses Vorgehen bestätigt, **dass auf den Baugrundstücken vorzufindende geneigte Gelände vielfältige Ausformungen aufweisen kann, für deren detaillierte Berücksichtigung bei der Berechnung der Wandhöhen kaum eine einheitliche und vor allem hinreichend praktikable Lösung zu finden sein dürfte. Die oben dargestellte gewichtende Berechnung nach Wandabschnitten bietet eine solche Lösung nicht, denn die Schwierigkeiten, die sich im Hinblick auf die wertende Bestimmung der Zahl und der genauen Lage der vertikalen Begrenzungen dieser Wandabschnitte im jeweiligen Einzelfall stellen würden, liegen auf der Hand.**

Wertungskriterien wie "kontinuierlich geneigt" oder "erheblicher Versprung" tragen weder zur einheitlichen Rechtsanwendung noch zu ihrer Berechenbarkeit bei.

Ausnahme:

Weist die Geländeoberfläche im maßgebenden Bereich keinen geneigten Verlauf auf, sondern hat sie einen „abgetreppten“ Verlauf, so wird die Berechnungsweise für eine geneigte Oberfläche diesen Gegebenheiten nicht gerecht. In solchen Fällen ist die mittlere Geländehöhe in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt

einzelnen die mittlere Gesamthöhe ermittelt wird, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Länge der des jeweiligen Gesamtabschnitts zu gewichten sind.

OVG NRW AZ: 7 B 1963/05, Beschluss vom 16.01.2006

Zu Frage 2)

Da es keine Wortmeldungen aus dem Plenum gab, ist nicht davon auszugehen, dass umfassende Diskussionen in den Behörden bestehen.

Zu Frage 3)

Auf Basis der Schutzzielbetrachtung erscheint die Erteilung von Abweichungen sachgerecht. Die Einstufung des Einfamilienhauses in die GK 4 entsteht durch die Hanglage, sodass real kein tatsächlich erhöhtes Schutzniveau im Vergleich zu bspw. einem Einfamilienhaus der GK 2 erkennbar erscheint.

2. Bebauungsplan (§ 9 BauGB Abs. 2 i. V. mit Abs. 1 Nr. 2 und 11)

B'Plan 2896/02 – Textliche Festsetzung:

Die Geländeoberfläche wird auf 78,00 m über NN festgesetzt.

3. Natürliche Geländeoberfläche

Bei der Aufmessung des Grundstücks vorgefundene topographische Situation vor Beginn der Bauausführung¹⁶. Beachte: Geländeänderungen durch selbstständige Abgrabungen oder Aufschüttungen mit dem Ziel, die erforderlichen Abstandflächen zu minimieren, sind unzulässig.

In hängigem oder verworfenem Gelände kann die Festlegung des Bezugspunktes Schwierigkeiten machen. Eine eindeutige Festlegung ist deshalb nur möglich, wenn die Höhenpunkte im Schnitt bemaßt sind oder (besser noch und) ein auf NN bezogenes Höhenrasternivellement im Lageplan eingetragen ist, aus dem die Geländeanschnitte abzulesen sind und somit auch tatsächlich aus den Bauvorlagen in das Gelände übertragen werden können. Auf eine solche maßliche Festsetzung kann dann verzichtet werden, wenn das Gelände eben ist und nicht verändert werden soll oder wenn es im Einzelfall auf eine Eindeutigkeit der Bestimmung nicht ankommt¹⁷.

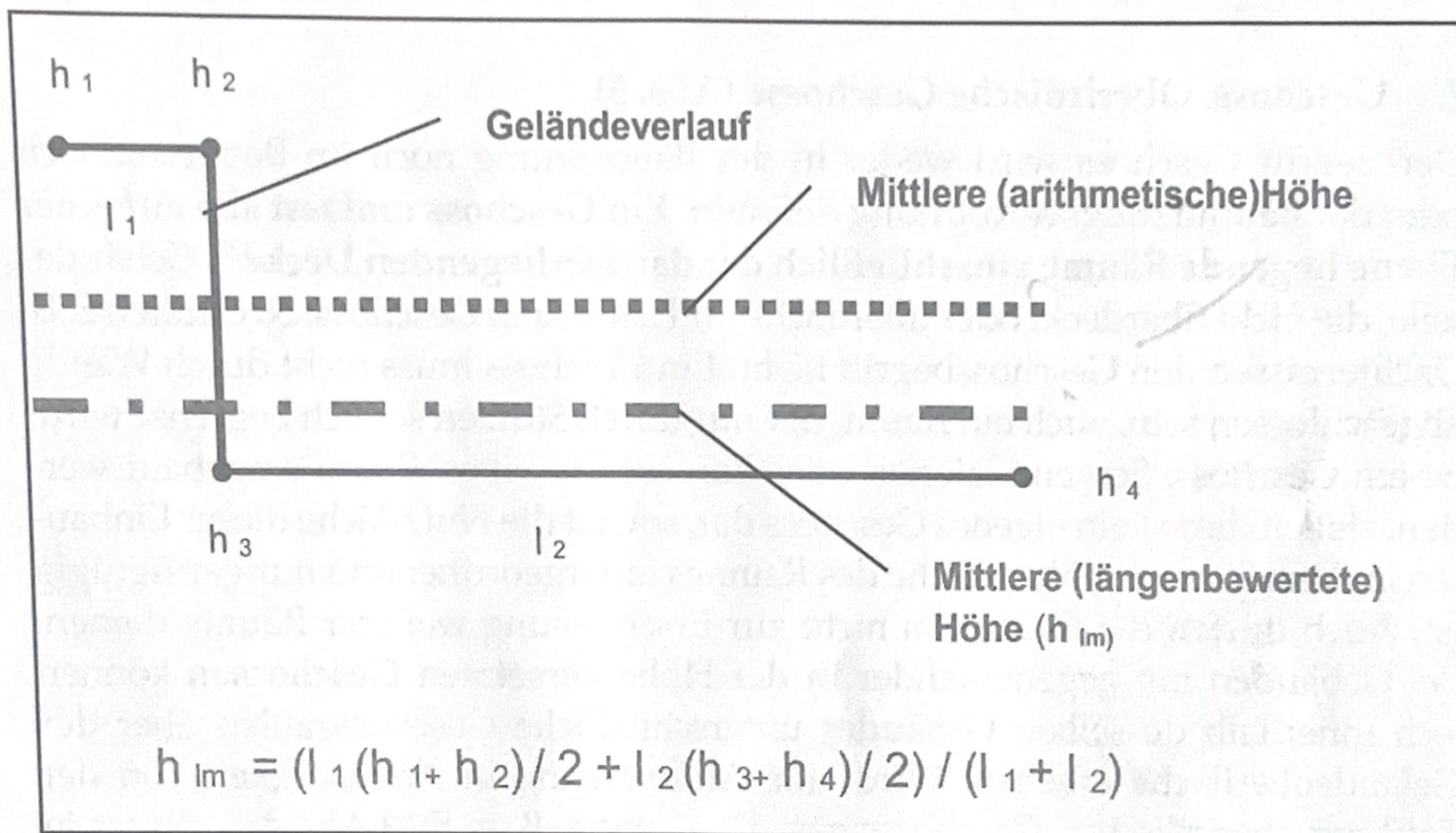
- 49 Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte auf keinen Fall auf eine eindeutige maßliche Bestimmung verzichtet werden, wenn es darum geht, daraus Abstände zu Nachbargrenzen abzuleiten oder Gebäudetypen zu bestimmen. Die maßgeblichen Messpunkte liegen auf der Linie, die sich durch den Geländeanschnitt an den Außenwänden darstellt.

Sind im Gesetz Höhen im Mittel zu bestimmen, so ist der arithmetische Mittelwert, also die Summe der Reihenwerte dividiert durch ihre Anzahl, maßgebend wie z. B. $(h_1+h_2+h_3+h_4):4$ usw. Dabei müssen alle einzelnen Punkte verschiedener Höhen und nebeneinander liegende Höhensprünge mit erfasst werden. Das gilt für die gesamte Wand. Andere Berechnungsmethoden, wie das nochmalige Ausmitteln der Mittelhöhen verschieden großer Wandabschnitte untereinander, was zu anderen Ergebnissen führen würde, finden im Gesetz keine Stütze. Hätte der Gesetzgeber das gewollt, hätte er es auch an den betreffenden Stellen, wie z. B. in § 6 Abs. 11 BauO 2000 so bestimmen müssen. Die Formulierung „mittlere Wandhöhe“ lässt jedenfalls auch dort die Auslegung zu, dass hier das arithmetische Mittel gemeint ist und dies ist die Summe der Reihenwerte dividiert durch ihre Anzahl.

¹⁶ OVG NRW, Beschluss v. 21. 2. 2005, 7 B 2195/04, OVG NRW, Urteil v. 2. 8. 1996, 7 A 3378/93, beide www.nrwe.de

¹⁷ Siehe auch BauPrüfVO, Erster Teil „Bauvorlagen“ § 2 – Bauordnungsrecht A 2

- 50 Weist die Geländeoberfläche im maßgebenden Bereich jedoch keinen geneigten Verlauf auf, sondern hat sie einen „abgetrepten“ Verlauf, so wird die Berechnungsweise für eine geneigte Oberfläche diesen Gegebenheiten nicht gerecht (siehe Skizze 5). In solchen Fällen ist nach der Entscheidung des Oberverwaltungsgericht NRW vom 16. 1. 2006 die mittlere Geländehöhe in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt einzeln die mittlere Gesamthöhe errechnet und anschließend aus diesen Werten die mittlere Gesamthöhe ermittelt wird, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Länge des jeweiligen Gesamtabschnitts zu gewichten sind¹⁸.



Skizze 5: Berechnung der mittleren längenbewerteten Höhe

Einzelne natürliche oder künstliche Vertiefungen geringen Umfanges können außer Betracht bleiben, wie Kellerschächte, Kellertreppenabgänge, Hauseingangschächte, evtl. auch eine einzige Kellergaragenrampe und eine ebenso geringfügige Absenkung, die der Belichtung zulässiger Kellerräume dienen soll. Der Maßstab dabei ist immer das Verhältnis zum Gebäude und der Gebäudewandlänge. So können Absenkungen für Rampen für zwei oder mehrere nebeneinander liegende Garagen und ebensolche Absenkungen zum Zwecke der Belichtung die Geländeoberfläche tatsächlich und damit auch in unzulässiger Weise verändern. Die Tatsache, ob eine Geländehöhe maßgeblich durch Absenkung oder auch durch Anschüttungen verändert wird, ist im Einzelfall festzustellen.

- 51 Ebenso ist es aber umgekehrt nicht erlaubt, durch geringe kurz ansteigende Anschüttungen am Gebäude den Versuch zu unternehmen, die Geländeanschnitte so hoch anzunehmen, dass die Höhenmaße für die Bestimmung zum Hochhaus nicht erreicht oder zur Einordnung als Gebäude der Klasse 1 bis 3 erreicht wer-

¹⁸ Oberverwaltungsgericht NRW, – 7 B 1963/05 –, Beschluss vom 16. 1. 2006 www.nrwe.de

den. Ebenso kann die Bestimmung des Kellergeschosses mit solchen Geländekorrekturen nicht zum Nichtvollgeschoss „heruntergeschönt“ werden¹⁹. In Bauzeichnungen wird es darauf ankommen darzustellen, wo die Fläche tatsächlich liegt und wo die Linie tatsächlich anschneidet. Es sollte deshalb die Stelle in den Zeichnungen nicht als graphische „Spielwiese“ missbraucht werden. Im Zweifelsfall wird bei der Bestimmung der Geländeoberfläche der der Vorschrift jeweils innewohnende Sinngehalt den Ausschlag geben müssen. Er kann sowohl den Brandschutz als auch den Nachbarschutz sowie die Einhaltung der Rechtsnormen eines Bebauungsplanes betreffen.

7. Geschoss, Oberirdische Geschosse (Abs. 5)

- 52 Der Begriff Geschoss wird weder in der Bauordnung noch im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung definiert. **Ein Geschoss umfasst alle auf einer Ebene liegende Räume einschließlich der darüberliegenden Decke²⁰.** Gebäudeteile, die nicht überdeckt oder überdacht sind, sind kein Geschoss. So erfüllen z. B. Dachterrassen den Geschossbegriff nicht. Ein Geschoss muss nicht durch Wände abgeschlossen sein, auch ein Raum, der nur durch Stützen seitlich begrenzt wird, ist ein Geschoss. Soweit Galerien oder Emporen in einen Raum eingebaut werden, stellen diese kein eigenes Geschoss dar, soweit die Nutzfläche dieser Einbauten im Verhältnis zur Nutzfläche des Raumes untergeordnet und nur geringfügig ist. Auch dürfen die Einbauten nicht zur Erschließung weiterer Räume dienen. Bei Gebäuden mit gegeneinander **in der Höhe versetzten Geschossen** können sich innerhalb desselben Gebäudes unterschiedliche Geschosszahlen über der Geländeoberfläche ergeben. Wird eine Anforderung in Abhängigkeit von der Zahl der oberirdischen Geschosse gestellt — wie z. B. in § 39 Abs. 4 —, muss in diesen Fällen die höhere Zahl zugrunde gelegt werden. Das Gleiche gilt, wenn im Bebauungsplan die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist (s. Rdn 60).
- 53 Nach Abs. 5 Satz 2 werden Räume zwischen der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, als **Hohlräume** bezeichnet. Danach gilt auch ein nicht als Aufenthaltsraum, wohl aber z. B. als Abstell- oder Trockenraum geeigneter benutzbarer Dachraum nicht als Geschoss. Ein Raum ist als Aufenthaltsraum nicht möglich, wenn er dazu nicht geeignet ist (vgl. Rdn 69).

***Merksatz:** Ein Geschoss bedarf eines oberen Abschlusses in Form einer Decke oder Dachfläche und eines unteren Abschlusses in Form eines Fußbodens. Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach gelten dann nicht als Geschosse, wenn dort keine Aufenthaltsräume möglich sind (§ 2 Absatz 5 Satz 2).*

- 54 In Anpassung an die MBO verwendet die Bauordnung 2018 den Begriff „oberirdische Geschosse“. Eine inhaltliche Änderung zum bisher verwendeten Be-

¹⁹ OVG Münster, Urt. v. 23. 6. 87, 7 A 2536/85 (bisher n. v.)

²⁰ OVG NRW, Urteil vom 18. 4. 1991 – 11 A 696/87 –, BRS 52/180

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/d805e02e-dcee-4b37-b224-7a3a212e4619>

Gericht	OVG Nordrhein-Westfalen
Datum	16.01.2006
Aktenzeichen	7 B 1963/05
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2006, 10128
Entscheidungsname	[Nicht verfügbar]
ECLI	[Nicht verfügbar]

Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen

Beschl. v. 16.01.2006, Az.: 7 B 1963/05

Widerspruch gegen eine erteilte Baugenehmigung auf Grund einer Verletzung abstandflächenrechtlicher Anforderungen; Bestimmung der natürlichen Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW); Auslegung des streiterheblichen Terrassenplateaus als Geländeoberfläche; Formel zur Berechnung der mittlerern Wandhöhe

Amtlicher Leitsatz

- 1. Eine angeschüttete Geländeoberfläche kann die natürliche Geländeoberfläche (vgl. § 2 Abs. 4 BauO NRW) sein.**
- 2. Zur Berechnung der Wandhöhe, wenn die Geländeoberfläche nicht geneigt ist (vgl. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW), sondern im Verlauf einer Außenwand in der Höhe erheblich verspringt.**

Tatbestand

Die Beigeladene beabsichtigt, ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Entlang der dem Grundstück der Antragsteller zugewandten Außenwand des Vorhabens verläuft die in früheren Zeiten aufgeschüttete Geländeoberfläche nicht gleichförmig geneigt, sondern verspringt treppenartig. **1**

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung hatte in beiden Instanzen wegen einer Verletzung abstandflächenrechtlicher Anforderungen Erfolg. **2**

Gründe

- Gem. § 6 Abs. 4 Satz 1 BauO NRW bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach der Wandhöhe. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Satz 2). Bei geneigter Geländeoberfläche ist (grundsätzlich) die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder der vertikalen Begrenzungen der Wandteile (Satz 4). Geländeoberfläche ist die - vorbehaltlich einer anderweitigen Festlegung durch Baugenehmigung oder Bebauungsplan - natürliche Geländeoberfläche (vgl. § 2 Abs. 4 BauO NRW). Die natürliche Geländeoberfläche ist nicht der vor jedweder Bebauung vorgefundene Zustand, sondern das Geländeniveau, das vor Durchführung der in Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird; dies gilt jedenfalls für die Geländebeziehungen, die von den Beteiligten unangefochten hingenommen worden sind. **3**
- Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 21.2.2005 - 7 B 2195/04 -. **4**
- Die natürliche Geländeoberfläche kann auch durch Anschüttungen verändert werden, obwohl diese grundsätzlich als bauliche Anlagen gelten (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO NRW), wenn nämlich Aufschüttungen in einem Gebiet in Rede stehen, in dem gebaut wird und das Gelände immer wieder verändert worden ist. **5**
- Vgl. Boeddinghaus/Hahn/Schulte, BauO NRW, § 6 RdNr. 59. **6**
- Die Antragsteller weisen darauf hin, dass der Voreigentümer der Beigeladenen zwei Terrassen aufgeschüttet hatte. Die Antragsteller beziehen sich für die Ansicht, auf diese Anschüttungen dürfe nicht als maßgebende Geländeoberfläche abgestellt werden, auf das Urteil des Senats vom 17.7.1991 - 7 A 1572/89 -. Dort hat der Senat u.a. ausgeführt, als Geländeoberfläche könne nur der Boden der Baufläche, nicht jedoch eine bauliche Anlage angesehen werden, die aus Baustoffen und Bauteilen auf dem Erdboden oder im Geländeboden hergestellt sei. Das in jenem Verfahren streiterhebliche Terrassenplateau konnte deshalb nicht als Geländeoberfläche angesehen werden, weil es sich um eine aus Baustoffen hergestellte bauliche Anlage handelte, die eine betonierte bauliche Fläche aufwies; deshalb hat der Senat dort auf die Geländeoberfläche abgestellt, auf der eine Terrassenstufe errichtet worden war (Seite 11 des Urteilsabdrucks). Für einen vergleichbaren Sachverhalt tragen die Antragsteller hier nichts vor, sondern nur, es habe sich um "aufgeschüttete Terrassenteile" gehandelt. Selbst wenn in Rechnung gestellt wird, dass auf der Aufschüttung eine Terrasse aus Baustoffen errichtet worden sein mag, ergibt sich daraus zu Gunsten der Antragsteller noch nichts. Maßgebend wäre dann auf die Geländehöhe bis zur Unterkante der Terrasse und damit einschließlich der Anschüttung aufzustellen; dass die dann maßgebende mittlere Geländeoberfläche noch tiefer gelegen haben sollte, behaupten die Antragsteller nicht. **7**
- Vor der der Abstandfläche T 4 zugeordneten Außenwand steht die erforderliche Abstandfläche auf dem **8**

Grundstück der Beigeladenen nicht zur Verfügung. Die Beigeladene hat die Abstandfläche hier gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW berechnet. Die Beigeladene ist von einer im Sinne dieser Bestimmung geneigten Geländeoberfläche ausgegangen und hat deshalb in die Berechnung die Geländehöhen an den vertikalen Begrenzungen dieser Außenwand eingestellt. Tatsächlich weist die Geländeoberfläche im maßgebenden Bereich jedoch keinen geneigten Verlauf auf, sondern hat einen "abgetreppten" Verlauf. Die Berechnungsweise für eine geneigte Oberfläche wird diesen Gegebenheiten nicht gerecht. Sie kann nämlich insbesondere in solchen Fällen zu einer rechnerischen Ermittlung der mittleren Wandhöhe führen, die die tatsächlichen Auswirkungen einer Wand auf das Nachbargrundstück nicht angemessen erfasst, in denen die Höhendifferenz zwischen den Wandenden sich nicht aus einem gleichmäßigen Gefälle, sondern aus einem erheblichen Versprung - etwa durch eine steile Böschung oder Stützmauer - der Geländeoberfläche ergibt. Dabei werden die Auswirkungen einer Wand auf das Nachbargrundstück durch die auf die beschriebene Weise ermittelte Wandhöhe um so weniger zutreffend beschrieben, je näher ein solcher Versprung an einem Ende der Wand liegt.

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 2.3.1993 - 7 B 3764/92 - und vom 5.9.1995 - 7 B 1886/95 -.

9

Eine solche Situation ist auch hier gegeben. In einem Abstand von ca. 0,40 m zur nördlichen Grenze der Außenwand T 4 fällt die vorhandene Geländeoberfläche senkrecht von 108,70 m NN auf 107,81 m NN ab und behält diese Höhe bis zum südlichen Ende der Außenwand T 4, also auf (9,98 m - 0,40 m =) 9,58 m bei.

10

Wenn in einer solchen Situation das Gelände am Fuß der Wand in verschiedenen Abschnitten völlig unterschiedliche Höhen aufweist, ist die mittlere Geländehöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW für die gesamte Wand in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt einzeln die mittlere Wandhöhe errechnet und anschließend aus diesen Werten die mittlere Wandhöhe ermittelt wird, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Länge des jeweiligen Wandabschnitts zu gewichten sind.

11

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 2.3.1993 - 7 B 3764/92 -.

12

Danach sind hier 2 Abschnitte zu bilden, nämlich einer für den 0,40 m langen Bereich (L1) und einer für den 9,58 m langen Bereich (L2).

13

Mathematisch lässt sich die Berechnungsweise der mittleren Wandhöhe für eine in dieser Weise in zwei Abschnitte unterteilte Wand mit folgender Formel darstellen:

14

- $L1 \times H1 + H2 + L2 \times H3 + H4$
- $H = \frac{L1 \times H1 + H2 + L2 \times H3 + H4}{L1 + L2}$
- $L1 + L2$.

Die Abstandfläche beträgt 0,8 H und damit hier 6,02 m.

15

Zur Verfügung stehen auf dem Grundstück der Beigeladenen ausweislich des von der Baugenehmigung umfassten Lageplans nur 5,91 m.

16

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/3362a552-c9d8-3aad-be0f-909d7f9940dc>

Gericht	OVG Nordrhein-Westfalen
Datum	21.11.2014
Aktenzeichen	10 B 941/14
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2014, 37956
Entscheidungsname	[Nicht verfügbar]
ECLI	[Nicht verfügbar]

Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen

Beschl. v. 21.11.2014, Az.: 10 B 941/14

Einhaltung von Abstandsflächen bei Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses hinsichtlich Nachbarschutzes

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst tragen.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

Die Beschwerde ist unbegründet.

Die in der Beschwerdebegründung dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, führen nicht zu einer Änderung der angefochtenen Entscheidung, mit der das Verwaltungsgericht den Antrag des Antragstellers, die aufschiebende Wirkung seiner Klage (5 K 1453/14) gegen die der Beigeladenen zu 1. erteilte Baugenehmigung des Antragsgegners vom 10. März 2014 in der Gestalt der Nachtragsbaugenehmigung vom 22. Mai 2014 für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück I. 26a in F. (Gemarkung C. , Flur 2, Flurstück 12) anzuordnen, abgelehnt hat.

Das Verwaltungsgericht ist in dem angefochtenen Beschluss zutreffend davon ausgegangen, dass die Baugenehmigung, deren Rechtmäßigkeit der Antragsteller in Bezug auf die vor den nordwestlichen und südöstlichen Außenwänden des Gebäudes freizuhaltenen Abstandflächen angreift, ihn nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt.

Die vor der 11,50 m breiten nordwestlichen Außenwand erforderliche einheitliche Abstandfläche liegt, unabhängig davon, wie man ihre Tiefe berechnet, vollständig auf dem Baugrundstück. Zwischen der Außenwand und der Grenze

zum Grundstück I. 28a besteht ein Abstand von 3,25 m.

Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach der Wandhöhe (H), die senkrecht zur Wand gemessen wird (§ 6 Abs. 4 Satz 1 und 7 BauO NRW). Als Wandhöhe gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend, die sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder an den vertikalen Begrenzungen möglicher Wandteile ergibt (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW).

Das Verwaltungsgericht hat bei der Berechnung der vor der nordwestlichen Außenwand erforderlichen Abstandfläche diese Außenwand nicht als Ganze betrachtet, sondern sie in drei Wandabschnitte von 6,89 m, 0,50 m und 4,11 m Breite geteilt, deren Höhen im Wege der Mittelung nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW errechnet und die sich ergebenden drei Maße H unter Gewichtung der jeweiligen Längen der Wandabschnitte erneut gemittelt.

Damit hat es den von dem 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts in vier, jeweils in Verfahren zum vorläufigen Rechtsschutz ergangenen Entscheidungen aufgezeigten Weg zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe beschritten.

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 2. März 1993 - 7 B 3764/92 -, vom 16. Januar 2006 - 7 B 1963/05 -, vom 29. Juli 2011 - 7 B 661/11 - und vom 10. Januar 2012 - 7 B 1333/11 -.

Die erstgenannte Entscheidung ist zur früheren, die letztgenannten sind zur heutigen Rechtslage ergangen. Der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts hat angenommen, dass bei einer geneigten Geländeoberfläche nicht in allen Fällen eine an den Außenkanten des Gebäudes orientierte Berechnung der mittleren Höhe der Gebäudeaußenwand tunlich sei. Insbesondere dann, wenn sich die Höhendifferenz zwischen den Gebäudeaußenkanten nicht aus einem gleichmäßigen Gefälle ergebe, sondern durch einen erheblichen Versprung der Geländeoberfläche, etwa durch eine steile Böschung oder eine Stützmauer, der nur einen völlig untergeordneten Teil des Geländes am Fuß der Außenwand betreffe, erfasse eine solche Berechnung die Auswirkungen der Außenwand auf das Nachbargrundstück nicht in angemessener Weise. Dies umso weniger, je näher der Versprung an einer der Gebäudeaußenkanten liege. In einer derartigen Situation, in der das Gelände am Fuß der Außenwand in verschiedenen Abschnitten völlig unterschiedliche Neigungsgrade aufweise, sei die mittlere Höhe der gesamten Wand in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt einzeln die mittlere Wandhöhe und anschließend aus diesen Werten das Mittel errechnet werde, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Breite des jeweiligen Wandabschnitts zu gewichten seien.

In Anwendung dieser Grundsätze hat das Verwaltungsgericht hier für die nordwestliche Außenwand eine mittlere Wandhöhe von 7,90 m errechnet und danach die Tiefe der erforderlichen Abstandfläche auf 3,16 m bestimmt.

Diese Berechnungsmethode, die zur früheren Rechtslage entwickelt worden ist, unterliegt insbesondere mit Blick auf das Bedürfnis des Bauherrn nach Planungssicherheit und das Bestreben nach einheitlicher Rechtsanwendung gewissen Bedenken.

Sie berücksichtigt nicht hinreichend, dass sich nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW die bei geneigter Geländeoberfläche im Mittel gemessene Wandhöhe aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile ergibt, wobei mit Wandteilen solche im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 3 BauO NRW gemeint sind. An der Vorgabe des § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW ändert sich im Regelfall auch dann nichts, wenn die Neigung der Geländeoberfläche am Fuß der Außenwand nicht im Wesentlichen kontinuierlich verläuft, sondern sich der Neigungswinkel - gegebenenfalls auch mehrfach - mehr oder weniger stark verändert. Auch ein steil abfallendes Gelände ist ein geneigtes Gelände im Sinne der Vorschrift. Im Grundsatz wird man in dem hier gegebenen Zusammenhang sagen können, dass ein Gelände geneigt ist, wenn der Fußpunkt der einen Gebäudeaußenkante höher oder niedriger liegt als der Fußpunkt der auf derselben Gebäudeseite liegenden anderen Gebäudeaußenkante. Von einem geneigten Gelände kann man allerdings dem Wortsinn nach an der Stelle nicht mehr sprechen, an der das Gelände in Form einer Stufe ausgestaltet ist, also einen senkrechten Versprung nach unten oder oben aufweist. Das bedeutet aber nicht, dass in jedem Fall das Vorhandensein einer solchen Stufe bei ansonsten geneigter Geländeoberfläche eine Mittelung der Wandhöhe ausgehend von den Wandhöhen an den Gebäudeaußenkanten ausschließt, wenn bei der gebotenen, von der nur punktuellen Wirkung der Stufe losgelösten Betrachtung der gesamten Außenwand insgesamt von einer geneigten Geländeoberfläche an ihrem Fuß

auszugehen ist. Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, für die zur Bestimmung der Tiefe der Abstandflächen erforderliche Berechnung der Wandhöhen in den nicht seltenen Fällen einer Bebauung im hängigen Gelände eine Mittelwertbildung vorzusehen, die praktikabel ist und sowohl den Nachbarschutz gewährleistet als auch den Planungen des Bauherrn, die mit Blick auf die Abstandflächen zentimetergenau sein müssen, die von unwägbar rechtlichen Wertungen der Behörden und Gerichte unabhängige notwendige Rechtssicherheit verleiht. Diese Entscheidung des Gesetzgebers trägt nicht zuletzt dem Umstand Rechnung, dass das auf den Baugrundstücken vorzufindende geneigte Gelände vielfältige Ausformungen aufweisen kann, für deren detaillierte Berücksichtigung bei der Berechnung der Wandhöhen kaum eine einheitliche und vor allem hinreichend praktikable Lösung zu finden sein dürfte. Die oben dargestellte gewichtete Berechnung nach Wandabschnitten bietet eine solche Lösung nicht, denn die Schwierigkeiten, die sich im Hinblick auf die wertende Bestimmung der Zahl und der genauen Lage der vertikalen Begrenzungen dieser Wandabschnitte im jeweiligen Einzelfall stellen würden, liegen auf der Hand. Wertungskriterien wie "kontinuierlich geneigt" oder "erheblicher Versprung" tragen weder zur einheitlichen Rechtsanwendung noch zu ihrer Berechenbarkeit bei. Der Gesetzgeber hat mit der Regelung in § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW letztlich festgelegt, dass im hängigen Gelände den öffentlichen und privaten Belangen, deren Schutz die Abstandflächenvorschriften dienen, mit der Einhaltung einer Abstandfläche, deren Tiefe auf der mittleren Höhe der Außenwand beruht, ausreichend genügt ist. Dies durchaus in Kenntnis dessen, dass die Abstandfläche tiefer sein müsste, wenn man ihrer Berechnung diejenige Höhe zugrunde legen würde, die die Außenwand an der tiefsten Stelle des Geländes hat. Bei der Errichtung eines Gebäudes am Hang ist es nämlich der Regelfall, dass seine quer zum Hang gebaute Außenwand im oberen Teil des Hanges eine geringere Höhe aufweist als im unteren Teil. Damit muss auch der Nachbar rechnen, für den es grundsätzlich ohne Bedeutung ist, ob die Geländeoberfläche am Fuß der Außenwand durchgehend und kontinuierlich geneigt, wellig oder gestuft ist. Regelmäßig wird im hängigen Gelände auch die Bebauung auf dem Nachbargrundstück in ähnlicher Weise gestaltet sein. Im Prinzip gilt das Vorstehende auch bei der extremen Fallgestaltung, bei der die Geländeoberfläche am Fuß der Außenwand oberhalb und unterhalb einer Geländestufe eben und der Geländeversprung erheblich ist. Dass in einem solchen Fall wegen einer ansonsten unzumutbaren Belastung des Nachbarn eine an den Gebäudeaußenkanten orientierte Mittelwertbildung von vornherein ungeeignet und eine gewichtete Mittelung nach Wandabschnitten oder gar eine Aufteilung der Außenwand in zwei oder mehr Wandteile mit jeweils gesondert berechneten Wandhöhen zwingend geboten wäre, ergibt die § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW zu entnehmende Intention des Gesetzgebers nicht. Denn die an den Gebäudeaußenkanten orientierte Mittelwertbildung führt dazu, dass das Gebäude insgesamt einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten muss als es ihn im oberen Teil des Hanges mit Blick auf die dortige Wandhöhe eigentlich einhalten müsste. Die Nachteile für den Nachbarn im unteren Teil des Hanges werden also durch die Vorteile im oberen Teil ausgeglichen.

Geht man bei der Bemessung der mittleren Wandhöhe von den Wandhöhen an den Gebäudeaußenkanten aus, wozu der Senat jedenfalls bei der in Rede stehenden Geländeausformung am Fuß der nordwestlichen Außenwand neigt, liegt das Maß hier bei 8,07 m, sodass nach § 6 Abs. 6 BauO NRW die erforderliche Tiefe der Abstandfläche 3,23 m beträgt.

Da beide Berechnungsmethoden zu Ergebnissen führen, nach denen hier ein Verstoß gegen die einschlägigen Abstandflächenvorschriften jeweils zu verneinen ist, ist eine abschließende Überprüfung der von dem Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des 7. Senats des Oberverwaltungsgerichts gewählten Berechnungsmethode entbehrlich.

Soweit der Antragsteller meint, wegen des konkreten Verlaufs der Geländeoberfläche am Fuß der nordwestlichen Außenwand sei diese in Wandteile im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 3 BauO NRW aufzuteilen, vor denen jeweils gesonderte Abstandflächen freizuhalten seien, kann er sich auf eine Entscheidung des 7. Senats des Oberverwaltungsgerichts berufen, die ebenfalls zur früheren Rechtslage ergangen ist.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 5. September 1995 - 7 B 1873/95 -.

Der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts hatte in den Gründen dieses Beschlusses ausgeführt, dass, wenn das Gelände am Fuß der Außenwand nicht kontinuierlich abfalle, sondern in einem oder mehreren Versprüngen, die vor der Außenwand freizuhaltende Abstandfläche bei rein rechnerischer Betrachtung eine der Geländeabstufung entsprechende Stufenform aufweisen müsse, wie sie sie auch bei einer im oberen Bereich gestuften Außenwand hätte. Da sich eine im oberen Bereich gestufte Außenwand, was den nachbarbezogenen Effekt der Wandhöhe

angehe, im Grundsatz nicht anders auswirke, als eine Außenwand, deren Höhenwirkung sich aus einer Stufung im unteren Bereich ergebe, sei es geboten, auch bei einer im unteren Bereich gestuften Außenwand die Höhe der durch die Stufung vorgegebenen Wandabschnitte gesondert zu ermitteln. Dementsprechend habe der Gesetzgeber eine Mittelung der Wandhöhe nur bei geneigter Geländeoberfläche, also bei einem kontinuierlichen Gefälle vorgesehen und nicht nur darauf abgestellt, dass die Fußpunkte der Gebäudeaußenkanten - was auch bei einer Stufung der Außenwand im unteren Bereich der Fall sei - auf unterschiedlichem Niveau lägen.

Dieser Rechtsauffassung folgt der Senat nicht, nachdem auch der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts mitgeteilt hat, dass er an seiner Rechtsprechung in dem Beschluss vom 5. September 1995 nicht mehr festhalte.

Die Berechnung der maßgeblichen Wandhöhe getrennt nach Wandteilen sieht § 6 Abs. 4 Satz 3 BauO NRW nur für Wandteile unterschiedlicher Höhe vor. Gemeint sind damit vor allem solche Abschnitte einer einheitlichen Außenwand, deren tatsächlicher oder gedachter oberer Abschluss höher liegt als der jeweilige obere Abschluss anderer Abschnitte. Das kann beispielsweise der Fall sein bei einem gestuften oberen Wandabschluss oder bei einem asymmetrischen Giebel, weil nach den gesetzlichen Regelungen die Höhen von Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen gesondert berechnet und zur Wandhöhe hinzugerechnet werden. Mit Wandteilen unterschiedlicher Höhe sind aber nicht auch diejenigen Abschnitte einer einheitlichen Außenwand gemeint, deren unterschiedliche Höhe sich allein daraus ergibt, dass die Geländeoberfläche am Fuß dieser Außenwand geneigt ist. Im hängigen Gelände lassen sich bei einer quer zum Hang errichteten Außenwand unabhängig davon, in welcher Ausformung die Geländeoberfläche an ihrem Fuß verläuft, stets Wandabschnitte bestimmen, die rechnerisch eine unterschiedliche Höhe aufweisen. Dabei ist die Zahl der denkbaren Wandabschnitte je nach Ausformung der Geländeoberfläche nahezu beliebig. Um den sich daraus ergebenden Unsicherheiten vorzubeugen und für die Vielzahl denkbarer Geländeverläufe im hängigen Gelände eine einheitliche Verfahrensweise vorzugeben, hat der Gesetzgeber in § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW die Art der Bemessung der Wandhöhe bei geneigter Geländeoberfläche gesondert bestimmt. Dass er damit nur den Fall einer kontinuierlich abfallenden oder ansteigenden Geländeoberfläche hat regeln wollen, vermag der Senat schon mit Blick darauf, dass eine solche Gestaltung der Geländeoberfläche wohl nur bei einem geringeren Teil der Baugrundstücke im hängigen Gelände anzutreffen sein dürfte, dem Gesetz nicht zu entnehmen. Wie oben bereits ausgeführt, schließt das bloße Vorhandensein einer Geländestufe bei ansonsten geneigter Geländeoberfläche es nicht aus, bei der gebotenen Betrachtung der gesamten Außenwand insgesamt von einer geneigten Geländeoberfläche an ihrem Fuß auszugehen. So ist es auch hier.

Nachbarrechtsrelevante Bedenken gegen die Bestimmtheit der Baugenehmigung (§ 37 Abs. 1 VwVfG NRW) ergeben sich entgegen der Auffassung des Antragstellers auch in Bezug auf die südöstliche Außenwand nicht. Soweit er meint, die Bauzeichnungen wiesen insoweit sich widersprechende Geländehöhen und damit nachbarrechtsrelevante Ungenauigkeiten auf, lässt sich den genehmigten Bauvorlagen unmissverständlich und mit der gebotenen Klarheit entnehmen, dass die ursprüngliche Geländehöhe am südlichen Eckpunkt des Gebäudes 139,20 üNN und die neu genehmigte Geländehöhe 140,20 üNN beträgt. Diese Höhen liegen sowohl dem Lageplan als auch der Garten- und Seitenansicht zugrunde. Dass, wie der Antragsteller geltend macht, mit der Angabe im Lageplan die Höhe eines von der Gebäudeecke abgerückten Punktes erfasst sein könnte, ist fernliegend, da die einen größeren Maßstab aufweisende Garten- und Seitenansicht die Höhe des fraglichen Eckpunktes explizit mit 139,20 üNN angibt. Die nicht punktgenaue Eintragung im Lageplan ist demgegenüber lediglich der Übersichtlichkeit geschuldet. Dass mit ihr die Höhenlage des südlichen Eckpunktes bezeichnet werden soll, steht bei objektiver Auslegung außer Frage. Legt man bei der Berechnung der maßgeblichen Wandhöhe zugunsten des Antragstellers die Höhe des vorhandenen Geländes zugrunde, wie es sowohl die Antragsgegnerin als auch das Verwaltungsgericht in Abweichung von den mit der Baugenehmigung genehmigten Geländehöhen getan haben (§ 2 Abs. 4 BauO NRW), errechnet sich eine Abstandfläche mit einer erforderlichen Tiefe von 3,25 m, die unstreitig vollständig auf dem Baugrundstück liegt. Daher kommt es auf die Frage, ob die genehmigte Aufschüttung bei der Abstandflächenberechnung zu berücksichtigen ist, nicht an.

Vor diesem Hintergrund besteht auch kein Anlass zu den sinngemäß weiterhin beantragten einstweiligen Sicherungsmaßnahmen auf der Grundlage von § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 VwGO.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.

den Gebäudeklassen 1 bis 4 zuzuordnen sind, einschließlich unterirdischer Gebäude, der Gebäudeklasse 5. Zwar fallen auch Hochhäuser unter diese Klassifizierung, sie können aber als Sonderbauten im Sinne des § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW besonderen Anforderungen oder Erleichterungen unterworfen werden. An den Begriff knüpfen hinsichtlich der Ausgestaltung von Aufzügen § 39 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO NRW und weiter die Verfahrensvorschriften § 62 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe a, Nr. 11 Buchstabe d und Buchstabe e BauO NRW als Rückausnahme von der Genehmigungsfreistellung für Solaranlagen, Außenwandbekleidungen und Bedachungen an. Besondere Anforderungen ergeben sich insbesondere auch aus Teil 4 der SBauVO NRW.

Unabhängig von der Anzahl und Größe der Nutzungseinheiten oder der Tiefe des Gebäudes fallen **unterirdische Gebäude** immer unter die Gebäudeklasse 5. Außer Gebäuden, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegen wie z.B. Weinkeller, fallen auch solche Gebäude darunter, die nur Kellergeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 haben. Also deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Unterirdische Kellergeschosse oder Tiefgaragen, die Teil eines Gebäudes sind, lassen die Gebäudeklasse des oberirdischen Gebäudes unberührt. Für Tiefgaragen soll in Kürze § 1 Abs. 9 M-GarVO gelten, die in § 122 SBauVO aufgenommen werden soll (siehe dazu Handlungsempfehlung des MHKBG, S. 9).

198

4.3 Höhenberechnung der Gebäude

Die zulässige Höhe der Gebäude bemisst sich nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW nach der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

199

Gegenüber der BauO NRW 1984 stellt bereits die durch die BauO NRW 1995 geänderte Bestimmung auf den **Mittelwert** des Abstandes zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens und der Geländeoberfläche zur Bestimmung der Gebäudehöhe ab. Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO NW 1984 in Verbindung mit Nr. 2.3 VV BauO NW 1984 war die Höhenlage des Fußbodens über der tiefst gelegenen, an das Gebäude anschließenden Geländeoberfläche maßgebend. Hierdurch konnte in hängigem Gelände leicht der Fall eintreten, dass schärfere Vorschriften zum Zuge kamen. Die Umstellung auf den Mittelwert beugte überzogenen Anforderungen in hängigem Gelände vor (vgl. LT-Drucks. 11/7153, S. 145). Die maßgebliche Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauO ist nicht identisch mit der absoluten Gebäudehöhe. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW stellt auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel, ab. So werden weiterhin Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen ergeben könnten. Gleichsam ist sie vertretbar, da Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 BauO NRW und an die Rettungswege nach §§ 33 ff. BauO NRW unberührt bleiben (vgl. LT-Drucks. 17/2166, S. 96).

200

Bei der Höhenberechnung und damit gleichwohl der Klassifizierung eines Gebäudes sind i.d.R. nur die über der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteile maßgebend. **Ähnlich wie bei Abstandsflächen, die sich nach § 6 Abs. 4 BauO NRW nach der Wandhöhe richten, bleiben unterirdische Gebäudeteile außer Betracht.**

201

Der **untere Bezugspunkt** ist die **Geländeoberfläche** (vgl. Rdn. 209 ff.). In **bewegtem** oder **hängigem** Gelände ist die an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche mit den unterschiedlichen Höhenpunkten im Baufeld aufzumessen und zwischen den tiefst- und höchstgelegenen Punkten zu **mit** **teilen**, da § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW 2018 im Unterschied zur BauO NW 1984 auf die **mittlere** Höhe über der Geländeoberfläche abstellt. Die zu § 2 Abs. 3 BauO NW 1984 ergangene Nr. 2.3 VVBauO NW 1984, wonach zur Ermittlung, ob ein Gebäude ein Gebäude geringer Höhe ist, die Fußbodenoberkante des untersten (Keller-)Geschosses maßgeblich war, wenn dieses bei geneigtem Gelände ganz oder teilweise über der Geländeoberfläche lag, berücksichtigte bereits solche Gebäude, die aufgrund extremer Hanglage talseits oberhalb der Geländeoberfläche mit verlorenem Mauerwerk gegründet werden. Insofern stellt die mit der BauO NW 1995 vorgenommene Umstellung auf den Mittelwert der Geländeoberfläche auch eine Korrektur der Tatsache dar, dass die Regelung der BauO NW 1984 Gebäude in Hanglage wesentlich ungünstiger behandelte als solche in ebenem Gelände. Diese Korrektur wird von der BauO NRW 2018 weitergeführt.

202

Der **obere Bezugspunkt** der Höhenberechnung ist die Höhenlage der Oberkante des **fertigen** Fußbodens **deshöchstgelegenen Aufenthaltsraumes** über der Geländeoberfläche maßgeblich. Ist der Fußboden noch nicht vorhanden, so ist von den Bauzeichnungen und grundsätzlich einer plangemäßen Fertigstellung auszugehen (vgl. Simon/Busse, Art. 2 Rn. 355). Maßgeblich ist die Oberkante des Fußbodens im Rohbauzustand (vgl. Sauter, § 2 Rn. 60).

203

Zur Bestimmung des Gebäudetyps ist zuerst das **höchstgelegene** Geschoss mit Aufenthaltsräumen zu ermitteln. Eine Legaldefinition des Begriffs des **Aufenthaltsraums** findet sich in § 2 Abs. 7 BauO. Danach sind Aufenthaltsräume Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (vgl. im Einzelnen Rdn. 289 ff.). Ein Aufenthalt ist in einem Raum möglich, wenn er die Anforderungen des § 46 BauO NRW erfüllt (vgl. § 46 Rdn. 8). Ein Aufenthaltsraum muss demnach eine lichte Raumhöhe nach den jeweiligen Anforderungen des Abs. 1 aufweisen und nach Abs. 2, ausreichend belüftet und, soweit nicht nach Abs. 3 davon ausgenommen, mit Tageslicht durch notwendige Fenster tatsächlich belichtet oder dies ohne bauliche Schwierigkeiten möglich ist (vgl. auch Sauter, § 2 Rn. 60). Entscheidend ist das Vorliegen der Voraussetzungen und die objektive Nutzbarkeit, nicht die tatsächliche Nutzung. Räume, die über eine zu geringe Grundfläche bzw. eine zu geringe lichte Höhe verfügen, sind nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet (vgl. § 46, Rdn. 11–18). Eine entgegenstehende Situation ist häufig in Spitzböden vorzufinden. Handelt es sich um ein Geschoss mit mehreren Ebenen, wie z.B. um ein versetztes Geschoss, ist der höchstgelegene Geschossteil maßgebend, welcher Aufenthaltsräume oder nur Teile eines Aufenthaltsraumes aufnimmt). Ein Mitteln der Höhe in einem Geschoss mit mehreren Ebenen ist nicht möglich, da Abs. 3 Satz 2 nicht auf eine mittlere Höhe der Fußbodenebene, sondern auf den Mittelwert des Abstandes zwischen der höchstgelegenen Fußbodenoberkante und der Geländeoberfläche abstellt. Emporen und Galerien als Einbauten in offenen Räumen ohne durchgehende Zwischendecke können bei der Ermittlung der oberen Bezugsebene außer Betracht bleiben, da sie stets Bestandteil eines Raumes sind und ihre Fläche im Verhältnis zur tieferliegenden Fläche dieses Raumes nur von untergeordneter Bedeutung sein kann.

204

Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit Ausnahme der Nr. 1 Buchstabe a darf die Fußbodenoberkante des **höchstgelegenen Aufenthaltsraumes im Mittel nicht mehr als 7 m** über

205

der an das Gebäude anschließenden **Geländeoberfläche** liegen. Die Brüstungen der Fenster dieser Aufenthaltsräume liegen nämlich in aller Regel nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche. Hieraus darf jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass die Anleiterbarkeit das einzige Kriterium der Bestimmung der Gebäudeklassen 1 bis 3 ist. Gerade in stark hängigem Gelände besteht durchaus bei einem Gebäude mit fünf und mehr Geschossen die Anleiterbarkeit mit tragbaren Leitern der höhergelegenen Geschosse von der Bergseite und der unteren Geschosse von der Talseite her; nur kann es sich bei einem solchen Gebäude dann nicht um ein Gebäude der Klassen 1 bis 3 handeln, wenn der höchstgelegene Aufenthaltsraumfußboden im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung sind in der Ausnutzbarkeit vergleichbar mit dem Gebäude geringer Höhe nach früherem Bauordnungsrecht. Dieses knüpfte nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO NRW 2000 allein an dem Kriterium der Höhe an. Danach war ein Gebäude geringer Höhe ein solches, bei dem der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche lag. Dieser Gebäudetyp war wieder **in der Ausnutzbarkeit vergleichbar** mit einem Gebäude mit **nicht mehr als zwei Vollgeschossen** nach (noch) früherem Bauordnungsrecht. An den Gebäudetyp mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen knüpften die Landesbauordnungen seit 1962 **erleichterte materielle Anforderungen**.

206

Die Gebäudeklasse 4 beinhaltet Gebäude mit einer Höhe von über 7 m, aber nicht mehr als 13 m. Höhere Gebäude unterfallen der Gebäudeklasse 5. In der Ausnutzung vergleichbar waren nach früherem Baurecht damit nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW 2000 Gebäude mittlerer Höhe. Diese beinhalteten allerdings alle Gebäude bis zu einer Höhe von 22 m. Höhere Gebäude waren als Hochhäuser gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 BauO NRW 2000 einem eigenen Gebäudetypus unterworfen. Nach aktuellem Recht unterfallen auch Hochhäuser der Gebäudeklasse 5, sie können als Sonderbauten im Sinne des § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW besonderen Anforderungen oder Erleichterungen unterworfen werden (vgl. Anmerkungen § 50). Diese Qualifizierung als Sonderbauten rührt aus den besonderen Anforderungen an die Vorkehrungen des vorbeugenden Brandschutzes sowie auf möglichen besonderen statisch-konstruktiven Schwierigkeiten her. Unter alter Rechtslage konnte die Formulierung der Legaldefinition des § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW 2000 hinsichtlich der Abgrenzung zum Hochhaus missverstanden werden, da es dort wörtlich hieß: **im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche**. Bezog man »im Mittel« auf beide Grenzwerte, also **mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m**, so ergab sich eine Paradoxie zu Satz 3. Die Legaldefinition des Hochhauses stellte nämlich nicht auf die gemittelte Geländeoberfläche, sondern auf die **tiefstgelegene** an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche ab. Bei Verkennung des Zusammenhangs von Satz 2 und 3 hätte es demnach in einem schmalen Grenzbereich – für Gebäude, deren höchstgelegener Aufenthaltsraumfußboden knapp mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt – unklar sein können, ob sie nach der Regel des Satzes 2 noch Gebäude mittlerer Höhe oder aber nach der Regel des Satzes 3 bereits Hochhäuser waren. Nunmehr ist mit § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW eindeutig, dass sich die Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW berechnet. Damit sind Gebäude, deren Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, mehr als 22 m über der Geländeoberfläche im Mittel liegen, Hochhäuser. Gleichsam unterfallen sie aber der Gebäudeklasse 5.

207

4.4 Flächenberechnung der Nutzungseinheiten