

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB:**Geringfügige Erweiterung des Ersatzbaus im Außenbereich**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der Ersatzbau eines Wohnhauses nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beantragt.

Der geplante Ersatzbau soll gegenüber dem bisherigen Bestand eine Vergrößerung der Grundfläche um ca. 18 m² aufweisen und aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen zu einem um ca. 32 % erhöhten Brutto-Rauminhalt führen.

Zur Berechnung der Wohnfläche:

Für das Bestandsgebäude wird eine Länge 14,53 m (12,36 m + 2,17 m) und Breite von 8,10 m angegeben. Der beantragte Ersatzbau ist mit einer Länge von 13 m und einer Breite von 10,5 m geplant.

Zur Berechnung des Brutto-Rauminhalts:

- Bestand: 745,41 m³ + 63 m³ (wg. Garage als Abstellraum) = 810,71 m³
- Ersatzbau: (9,08 m + ½ * 2,51 m) * 136,5 m² = 1.410,73 m³

Laut Antrag ergibt ist die Vergrößerung des BRI um ca. 32 % aufgrund

- 1) Dickerer Wärmedämmung auf den Außenwänden (GEG/EnEV)
- 2) Dickerer Wärmedämmung des Daches
- 3) Größere Fußbodenaufbauhöhe wegen Fußbodenheizung (im Sinne einer geringeren Vorlauftemperatur) (GEG)
- 4) Auf heutige Anforderungen angepasste lichte Raumhöhe (BauO NRW)
- 5) Anhebung der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im EG (Hochwasserschutz) erforderlich.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind „geringfügige Erweiterungen“ eines zulässigen Ersatzbaus im Vergleich zum Bestand möglich.

Frage

1. Ist der geplante Ersatzbau unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen noch als „geringfügige Erweiterung“ im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB anzusehen?

Ergebnis

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

(...) die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

(Der Außenbereichserlass ist nicht mehr gültig, wird als Auslegungshilfe für eine derartige Fallkonstellation gleichwohl weiterhin anerkannt)

Außenbereichserlass zu Punkt 4.2:

Der Neubau muss gleichartig sein, d.h. im Bauvolumen, in der Nutzung und Funktion dem früheren Gebäude entsprechen. Die Gleichartigkeit hängt nicht ab von der inneren Einteilung des Gebäudes oder der früheren Art der Nutzung einzelner Räume. § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB lässt bei Ersatzbauvorhaben für abgängige Gebäude gering-füfige Erweiterungen sowie geringfügige Standortabweichungen des neuen Wohn-gebäudes zu, d.h. dass durch die Standortverschiebung öffentliche Belange nicht zusätzlich (mehr als geringfügig) betroffen sein dürfen (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.1.1981 - IV C 85.77 - BVerwGE 61, 290).

Meißner, BauGB Kurzkommentar, § 35 BauGB, Rn. 38:

Es muss sich um ein hinsichtlich Größe und Funktion gleichartiges Gebäude handeln. Für die nach Satz 2 mögliche geringfügige Erweiterung kommt es nicht allein auf das quantitative Verhältnis zwischen dem ursprünglich vorhandenen Gebäude und dem Ersatzbau an; vielmehr ist von entscheidender Bedeutung, wie sich die Erweiterung auf die vom Ersatzbau betroffenen öffentlichen Belange auswirkt. Bei mehr als 20 % Vergrößerung der Grundfläche dürfte die Grenze überschritten sein. Hinsichtlich der nach Satz 2 zulässigen geringfügigen Abweichung vom bisherigen Standort kommt es darauf an, inwieweit die in Abs. [3] genannten Belange durch die Standortverschiebung zusätzlich mehr als geringfügig betroffen werden.

Das bisherige Gebäude weist nach § 177 Abs. 2 BauGB Missstände auf, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse entspricht. Mängel liegen nach § 177 Abs. 3 BauGB u.a. vor, wenn infolge Alterung oder Abnutzung die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mehr möglich ist oder das Gebäude wegen ihres äußeren Zustands das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt.

Beurteilung des konkreten Vorhabens:

Der geplante Neubau weist mit 136,50 m³ gegenüber dem Bestand mit 117,69 m² eine Vergrößerung der Grundfläche von 13,78 % auf, weshalb ich diesbezüglich die Erweiterung als zulässig beurteilen würde.

Der vergrößerte BRI ist als noch verträglich zu beurteilen, weil im Neubau mit Keller gebaut wird und sich aus Hochwasserschutzgründen ein Sockel ausbildet. Im Abgleich der Ansichten ist das Vorhabens zumindest noch in ähnlichem Rahmen.

Eine Verschiebung, um die Abstandsflächen einzuhalten sowie den Gewässerrandstreifen nicht zu bebauen erscheint zulässig. Für eine weitere Verschiebung können mit aktuellem Wissensstand keine Gründe erkannt werden.