



## Abweichende Bauweise bei der Nachverdichtung – Neue Entscheidung des OVG Münster

***OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.03.2021 - 7 A 1791/19: In einem unbeplanten Gebiet mit offener und geschlossener Bebauung sind beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig. Dies gilt unabhängig davon, welche Bauweise zahlenmäßig überwiegt. In einem bei quantitativer Betrachtung überwiegend in offener Bauweise bebauten Bereich fügt sich eine abweichende Bebauung dann ein, wenn dafür in der maßgeblichen Umgebung (prägende) Vorbilder vorhanden sind, bei denen es sich nicht nur um Fremdkörper handelt.***

### Hintergrund der Entscheidung

Wohnraum wird in allen deutschen Großstädten immer knapper, die Ausweisung neuer Baugebiete ist regelmäßig mit langwierigen Verfahren und erheblichem Gegenwind aus Politik und Bevölkerung verbunden. Daher spielt die Nachverdichtung eine erhebliche Rolle. Aber auch hier sehen sich Bauherren regelmäßig dem Einwand ausgesetzt, das Vorhaben füge sich nicht in die bisherige Bauweise ein.

### Inhalt der Entscheidung

Das OVG NRW hat nun in einer aktuellen Entscheidung die Möglichkeiten der Bebauung solcher Flächen auch in abweichender Bauweise gestärkt und festgestellt, dass sich auch eine abweichende Bauweise im Einzelfall einfügen kann (OVG NRW, Beschluss vom 17.03.2021 - 7 A 1791/19, abrufbar unter folgendem [Link](#)). In der Entscheidung hatte sich das OVG mit der Frage zu beschäftigen, ob trotz der zahlenmäßigen überwiegenden offenen Bauweise im Einzelfall auch ein Bauvorhaben mit grenzständischer Errichtung zur Nachbargrenze errichtet werden kann. Die entsprechende Baugenehmigung wurde von der Behörde ursprünglich erteilt. Auf die Nachbarklage des betroffenen Nachbarn hin wurde die Baugenehmigung vom Verwaltungsgericht aufgehoben.

Das OVG hat nun auf die Beschwerde hin festgestellt, dass die maßgebliche Umgebung des Vorhabens weder ausschließlich von offener Bauweise (also mit Grenzabständen zu beiden Seiten) noch von geschlossener Bauweise (also ohne seitliche Grenzabstände) geprägt sei. Zwar seien die meisten Wohnhäuser in der Umgebung in der offenen Bauweise errichtet. Auf einigen Grundstücken befänden sich aber auch einseitig an der Grundstücksgrenze errichtete Anbauten. Daraus leitet das OVG ab, dass die nähere

Umgebung eine „Gemengelage“ aus offener und abweichender Bauweise aufweise. Nach Ansicht des OVG sind in einem unbeplanten Gebiet mit offener und geschlossener Bauweise beide Bauweisen zulässig, und zwar unabhängig davon, welche Bauweise zahlenmäßig überwiegt.

### **Folgen für die Praxis**

Die Entscheidung dürfte sich unmittelbar auf viele künftige Bauvorhaben auswirken. In historisch entstandenen Baugebieten finden sich häufig Bauweisen, die mit heutigen Mustern nicht in Einklang zu bringen sind. Das macht es zuweilen schwierig zu beurteilen, ob sich ein Bauvorhaben in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt oder nicht. Da die Bauämter bei dieser Frage erfahrungsgemäß sehr restriktiv vorgehen, dürfte das Urteil für Bauherren in den Gesprächen mit den Ämtern hilfreich sein, wenn es für eine abweichende Bauweise entsprechende Vorbilder gibt. Der oft pauschale Vorhalt der Bauämter, die andere Bauweise überwiege, dürfte mit dieser Entscheidung nicht mehr so einfach durchgehen.

**Sie haben Fragen zum Thema Baurecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!**

**Ihr Ansprechpartner:**



**Fritz Marx**

Rechtsanwalt | Partner

[marx@ltmk.de](mailto:marx@ltmk.de)