

## Mehrfamilienhaus ist im Einfamilienhausgebiet zulässig

**Öffentliches Recht.** Ein großes Mehrfamilienhaus mit elf Einheiten stört in einem reinen Wohngebiet auch dann nicht, wenn dieses durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

OVG Niedersachsen, Beschluss vom 19. Januar 2023,  
Az. 1 ME 132/22

Rechtsanwältin  
Dr. Kai Petra Dreesen  
von Lenz und Johlen



Quelle: Lenz und Johlen

### DER FALL

Ein Nachbar wandte sich gegen die Baugenehmigung, die einem Bauherrn zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohneinheiten in einem festgesetzten reinen Wohngebiet erteilt wurde. Für das Vorhaben waren Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen, der Ge-

schossflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erteilt worden. Der Nachbar machte geltend, das Vorhaben verstoße wegen seines Umfangs gegen das Gebot der Rücksichtnahme aus § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO.

### DIE FOLGEN

Erfolgos! Die Baugenehmigung verletzt den Gebietsprägungserhaltungsanspruch des Nachbarn (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) nicht. Das Mehrfamilienhaus ist in dem reinen Wohngebiet, das nach § 3 BauNVO dem Wohnen dient und grundsätzlich alle Formen des Wohnens erfasst – auch große Wohnanlagen und Hochhäuser –, allgemein zulässig. Es spricht einiges dafür, dass in einem reinen Wohngebiet Wohn-

nutzungen unabhängig von ihrer Anzahl und Gestalt den Gebietscharakter nicht verändern können, so das OVG. Selbst wenn dies der Fall wäre, liegt eine Änderung der Gebietsprägung durch ein Mehrfamilienhaus mit elf Einheiten fern. Einen „Milieuschutz“ dahingehend, den Charakter eines Gebiets als Ein- oder Zweifamilienhausgebiet zu bewahren, vermittelt § 15 BauNVO jedenfalls nicht.

### WAS IST ZU TUN?

§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vermittelt einen Anspruch darauf, dass die typische Prägung eines Baugebiets aufrechterhalten wird. Nach der Vorschrift sind die in den §§ 2 ff. BauNVO aufgeführten Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Dabei bezieht sich die Regelung nur auf die Art der baulichen Nutzung. Welche Ausmaße diese aufweist, ist nicht maßgeblich. Ein Vorhaben widerspricht seinem Umfang nach der Eigenart des Baugebiets nur dann, wenn „Quantität in Qualität umschlägt“, d.h. die Größe einer baulichen Anlage die Art ihrer Nutzung erfasst. Dafür muss das Vorhaben nach

seinen Dimensionen derart aus dem Rahmen fallen, dass eine in dem Baugebiet in seiner konkreten Ausgestaltung unzumutbare Qualität im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung erreicht wird. Dass eine solche unzumutbare Qualität durch eine Intensivierung der Wohnnutzung entsteht, die gerade den Gebietscharakter des reinen Wohngebiets ausmacht, scheint ausgeschlossen. Zur Abwehr vermeintlich überdimensionierter Wohnbauvorhaben oder zur Bewahrung einer Ein- bzw. Zweifamilienhausstruktur im reinen Wohngebiet kann sich ein Nachbar somit nicht erfolgreich auf den Gebietsprägungserhaltungsanspruch berufen.  
(redigiert von Anja Hall)