

Hans Gerhard Schlachter, Dipl. Ing.

Seestraße 1b
15713 Königs Wusterhausen

Tel.: 033762 / 4502-20
Fax: 033762 / 4502-26

Hans Gerhard Schlachter Seestraße 1b, 15713 Königs Wusterhausen

Verwaltungsgericht Cottbus
Vom-Stein-Str. 27
03050 Cottbus

___Ausfertigung

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unsrer Zeichen:

Datum:

10.05.2017

Klage

Herr Hans Gerhard Schlachter
Seestr. 1b, 15713 Königs Wusterhausen

Kläger,

gegen

Landkreis Dahme Spreewald
Bauordnungsamt
vertreten durch die Amtsleiterin
Frau Kirsten Globig

Reutergasse 12
15907 Lübben

Beklagte,

wegen: Feststellung der Baugenehmigungsfreiheit nach § 55 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17.09.2008

erhebe ich Klage und beantrage,

1. festzustellen, dass der von mir an mein Wohnhaus Seestraße 1b in 15713 Königs Wusterhausen an der Nordwestseite angebaute Wintergarten gemäß § 55 BbgBO a.F. baugenehmigungsfrei ist.
 2. Der Beklagten die Kosten des Rechtsstreites aufzuerlegen.
-

Im September 2013 habe ich an mein Wohnhaus Seestr. 1b in 15713 Königs Wusterhausen (lt. Kataster : Niederlehme Flur 1 Flurstück 224/1) vor der Außenwand des Gebäudes einen unbeheizten Wintergarten aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Glas) angebaut. Dieser Wintergarten ist ein eigenes Bauteil und hat eine Grundfläche von 18,40 m² (Siehe Anlage K1 und K3) sowie einen umbauten Raum von 18,40 m² x 2,50 m Höhe = 46,00 m³. Dieser Wintergartenneubau wurde von mir als baugenehmigungsfreie Maßnahme gemäß § 55 (2) Nr.10 BbgBO angesehen und dementsprechend ohne Baugenehmigung gebaut. Vorsorglich wurde diese Maßnahme dem Bauamt auch formlos angezeigt. Vom BauOA kamen keinerlei Einwendungen.

Das Bauordnungsamt Königs Wusterhausen (BauOA) sah den Bau des Wintergartens dann ½ Jahr nach Fertigstellung als baugenehmigungspflichtige Maßnahme an. Sie leitete ein Ordnungswidrigkeitenverfahren ein und nötigte mich, unter Androhung einer Nutzungsuntersagung mit nachfolgender Abrissverfügung, einen Bauantrag für die Maßnahme zu stellen. Mit Bescheid vom 02.02.2016 hat das BauOA die nachträgliche Baugenehmigung unter dem Aktenzeichen 63-04470-14-26 erteilt .

Das bestehende Wohngebäude Seestr. 1 b ist im Jahr 1994 aufgrund der Baugenehmigung von 1993 (Az. 1993-02636) errichtet worden. Die Baugenehmigung beinhaltet einen Balkon an der Außenwand des Gebäudes. Der jetzt angebaute Wintergarten an der Außenwand des Gebäudes umschließt den dort vorhandenen Balkon (Siehe Anlage K1= Erdgeschoss und Anlage K2 = Obergeschoß mit Balkon sowie Konstruktionszeichnung Anlage K3)).

Das Bauordnungsamt addiert nun die Grundfläche des neu gebauten Wintergartens von 18,40 m² und des bereits 1994 errichteten Balkons von 5,40 m² und behauptet, das die genehmigungsfreie Grundfläche des §55 BbgBO von 20 m² damit überschritten ist. Es ist zwar richtig, das die innere Nutzfläche des Wintergarten über 20 m² liegt, da die Dachfläche des Balkons die nutzbare Fläche im Innenraum vergrößert. Abar darauf kommt es, im Gegensatz zur Behauptung des BauOA aber nicht an, da die BbgBO die Genehmigungsfreiheit ausdrücklich an die „Grundfläche“ und nicht an die Nutzfläche knüpft.

Soweit die BbgBO von der „**Grundfläche**“ eines neu gebauten Gebäudes spricht, bezieht sich diese Aussage auf die Definition der Grundfläche im §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach ist die Grundfläche eines Gebäudes der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

In der Baugenehmigung von 1993 ist die Grundfläche des vorhandenen Wohngebäudes einschließlich der Grundfläche des Balkons bereits genehmigt (siehe Anlage K2 – OG). Die vom Balkon überdeckte Fläche gehört nach der Definition des § 19(2)BauNVO zur Grundfläche des bereits 1993 genehmigten Gebäudes. Diese Grundfläche bedarf also keiner neuen Genehmigung. Zur Betrachtung der Genehmigungsfreiheit gemäß § 55 BbgBO ist also nur die neu überdeckte Fläche des Baugrundstücks zu berücksichtigen,

also die Dachfläche des neu gebauten Wintergartens bzw. dessen Projektion auf die Grundstücksoberfläche, also die 18,40 m².

Diese Definition entspricht auch der Intention des Landesgesetzgebers mit dem umfangreichen Freistellungskatalog des § 55 BbgBO, alle im üblichen Rahmen liegenden wohnakzessorischen Nutzungen zu einem vorhandenen planungsrechtlich genehmigten Wohnhaus wie z.B. Garagen, Wintergärten Nebengebäude, Schwimmbekken etc. genehmigungsfrei zu stellen. Wenn das Wohnhaus planungsrechtlich zulässig ist, sollen auch die üblichen wohnakzessorischen Bauten zur Nutzung genehmigungsfrei sein. Für die Üblichkeit hat der Gesetzgeber dann Bagatellgrenzen festgelegt, bis zu der der Gesetzgeber kein öffentliches Interesse an einer Baugenehmigung definiert hat. (Aussage des Ministerialrates Wernher Pahnndrich anlässlich eines Vortrages zur neuen Bauordnung vor Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren). Diese Bagatellgrenzen für die Genehmigungsfreistellung sind ausschließlich nach dem „öffentlichen Interesse“ definiert, also in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 34 BauGB dem des Einfügens in die vorhandene Bebauungsstruktur. Bis zu dieser Bagatellgrenze von 20 m² sind angebaute Wintergärten also genehmigungsfrei. Hier ist ganz klar die Grundfläche der Außenansicht des Wintergartens geregelt und nicht die Nutzfläche unter Anrechnung irgendwelcher bereits genehmigter Gebäuteteile.

Mit der Änderung der BbgBO 2008 wurde der Befreiungstatbestand der Wintergärten zugleich auch auf die Terrassenüberdachungen ausgedehnt. In der entsprechenden Gesetzesbegründung zur letzten Lesung der BbgBO 2008 im Landtag von Brandenburg wird der Sachverhalt in der Landtagsdrucksache wie folgt erläutert :

14. Zu Nr. 14 (§ 55):

a) Absatz 2 Nr. 10:

Die Änderung dient der Klarstellung, dass auch Terrassenüberdachungen wie die Wintergärten unter den Tatbestand der Genehmigungsfreiheit fallen. Rechtssystematisch und aus planungsrechtlicher Sicht besteht keine Veranlassung, für eine Terrassenüberdachung aus Glas ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, für einen Wintergarten mit einem gleich großen Glasdach und Wänden aus Glas jedoch auf ein Genehmigungsverfahren zu verzichten.

Wesentlicher Zweck eines Wintergartens ist der Schutz kälteempfindlicher Pflanzen. Dies schließt einen gelegentlichen Aufenthalt von Personen nicht aus, jedoch eine Dauernutzung als Aufenthaltsraum.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Privilegierung ist, dass bei der Überdachung der Terrasse bzw. dem Dach und den Wänden des Wintergartens für die flächigen Bauteile der Wände und des Daches lichtdurchlässige Baustoffe verwendet werden. Wenn für die Stützen und das Dachtragwerk schlanke Rahmenbauteile aus Holz, Metall oder Kunststoff verwendet werden, beeinträchtigt dies die Freistellung nicht.

Bestehen Dach oder Wände aus massiven lichtundurchlässigen Baustoffen, handelt es sich nicht um einen Wintergarten, sondern um eine genehmigungspflichtige Erweiterung der Nutzfläche des Gebäudes.

Aus der Gesetzesbegründung ist relativ klar erkennbar, das durch die Gleichstellung von Terrassendächern und Wintergärten eine Addition von Dachfläche und Fläche des vorhandenen Balkon nicht dem geltenden Recht entspricht zudem es sich ja um vollkommen unterschiedliche Bauteile handelt. Dass vor dem Balkon eine zusätzliche Terrassenüberdachung von 20 m² baugenehmigungsfrei zulässig ist, dürfte zweifelsfrei feststehen. Die Landtagsbegründung sagt aus, das Wintergärten und Terrassendächer gleichgestellt werden sollen.

Unter dem Aktenzeichen 04027-14-65 wurde ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen mich eingeleitet und ein Bußgeld von 600,- € festgelegt. Das Widerspruchsverfahren ist in 1. Instanz vor dem Amtsgericht Lübben anhängig.

Die Feststellungsklage ist begründet und notwendig, da durch die fehlerhafte Rechtsanwendung des BauOA ein Schaden entstanden ist, der im Rahmen der Amtshaftung wegen der Amtspflichtverletzung noch geltend gemacht wird.

Mit freundlichen Grüßen



Hans Gerhard Schlachter

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Ruhestand

Anlagen:

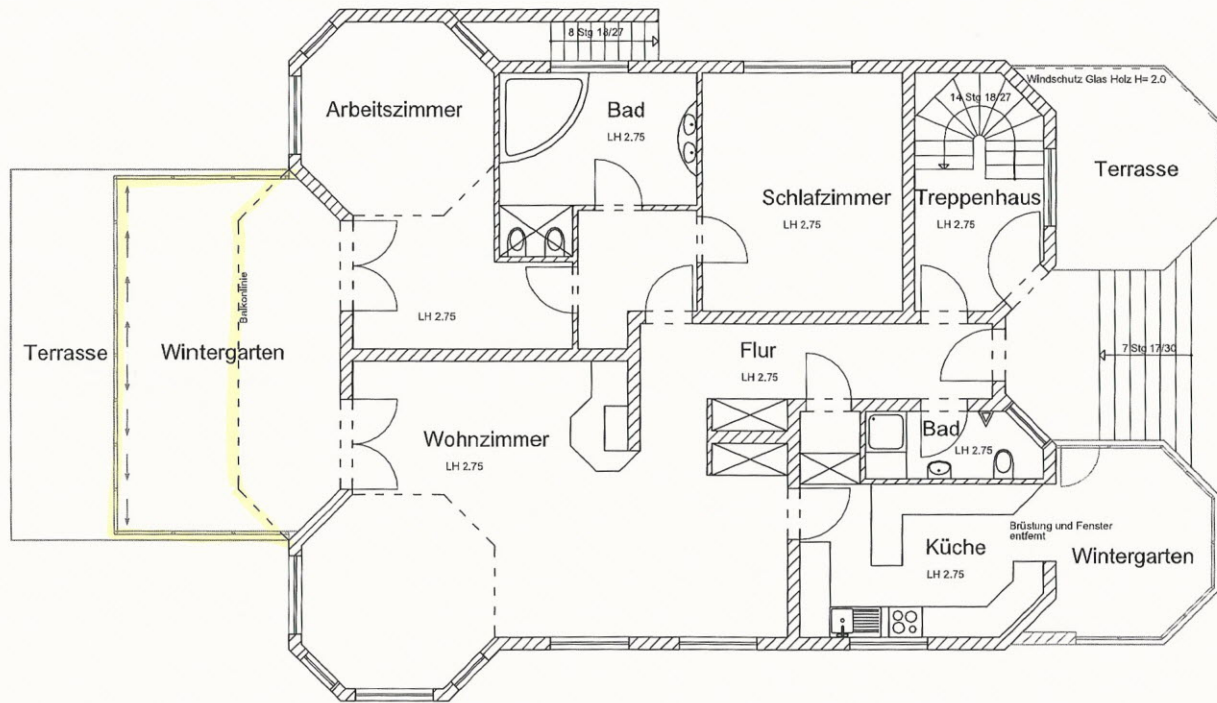
Anlage K1 Bauzeichnungen Wintergarten mit EG Wohnhaus

Anlage K2 Bauzeichnung OG Wohnhaus mit Balkon in Fußbodenhöhe

Anlage K3 Konstruktionszeichnung Wintergarten

24 86 1.93 1.00 1.09 1.51 1.32 10 83 2.13 98 24 1.65 86 24
 24 3.79 10 3.83 10 3.94 24 2.51 24
 1.00 24 5.38 24 6.89 24 1.00

3.12 7.24 3.13
 1.00 30 1.52 30 1.52 30 1.00 30 1.00
 24 2.76 2.76 6.39 24
 1.00 24 5.39 24 2.70 10 2.69 24 1.00



24 4.65 24
 24 4.65 24
 1.51 1.86 1.00 72 1.00
 1.49 1.47 24 1.47 24
 1.32 24 1.47 24
 1.51 1.00 1.51 76 1.00
 3.16 2.99 10 1.32 24 1.47 24
 1.00 72 1.51 76 1.00 1.51 76 1.00



5.40 1.00 24 5.38 24 1.30 1.60 24 4.76 24 3.20
 24 9.51 24 4.76 24 3.20
 1.00 30 1.52 30 1.00 1.00 1.51 99 1.51 61 24 99 1.51 1.50 1.40 1.73 1.07
 2.76 2.76 2.76 2.76 1.86

Anlage K1

Planinhalt:
 Einfamilienhaus
 Grundriss
 EG
 Seestraße 1b
 15713 Königs Wusterhausen OT Niederlehme

Planbearbeitung:
mess.DAT GmbH
 Maxim-Gorki-Straße 24
 15711 Königs Wusterhausen
 Tel.: 03375 / 21149-200
 Fax: 03375 / 21149-222

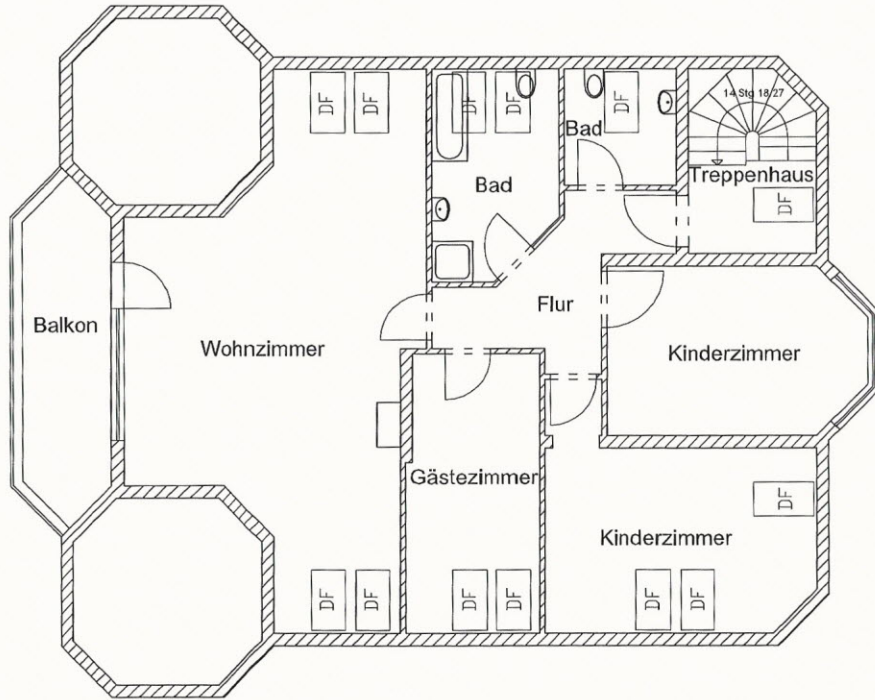
Bauherr:
 Hans-Gerhard Schlachter
 Seestraße 1b
 15713 KW OT Niederlehme

Maßstab:
M 1:100

	Datum	Name
bearb.	15.10.2014	mess.DAT
Freigabe		

24 3.64 24 3.00 10 2.50 10 2.17 24 1.65 86 24
 24 5.88 10 1.27 1.33 2.17 2.75 24
 24 5.88 10 3.32 10 4.10 1.00 24

24 3.65 24 3.65
 24 5.24 10 1.20 10 4.15 24
 24 5.45 24 11.01 24



24 5.45 24 3.61 24 3.61
 24 1.20 10 3.04 55 10 2.27 24
 24 4.15 24 3.61 24



2.00 24 5.88 10 3.32 10 5.10 24
 24 5.38 10 2.61 10 5.33 24
 24 3.65 24 2.49 10 2.61 10 4.47 86 24

Anlage K2

Planinhalt:
 Einfamilienhaus
 Grundriss
 DG
 Seestraße 1b
 15713 Königs Wusterhausen OT Niederlehme

Planbearbeitung:
mess.DAT GmbH
 Maxim-Gorki-Straße 24
 15711 Königs Wusterhausen
 Tel.: 03375 / 21149-200
 Fax: 03375 / 21149-222

Bauherr:
 Hans-Gerhard Schlachter
 Seestraße 1b
 15713 KW OT Niederlehme

Maßstab:
M 1:100

	Datum	Name
bearb.	15.10.2014	mess.DAT
Freigabe		

Floddatum: Oktober 2014

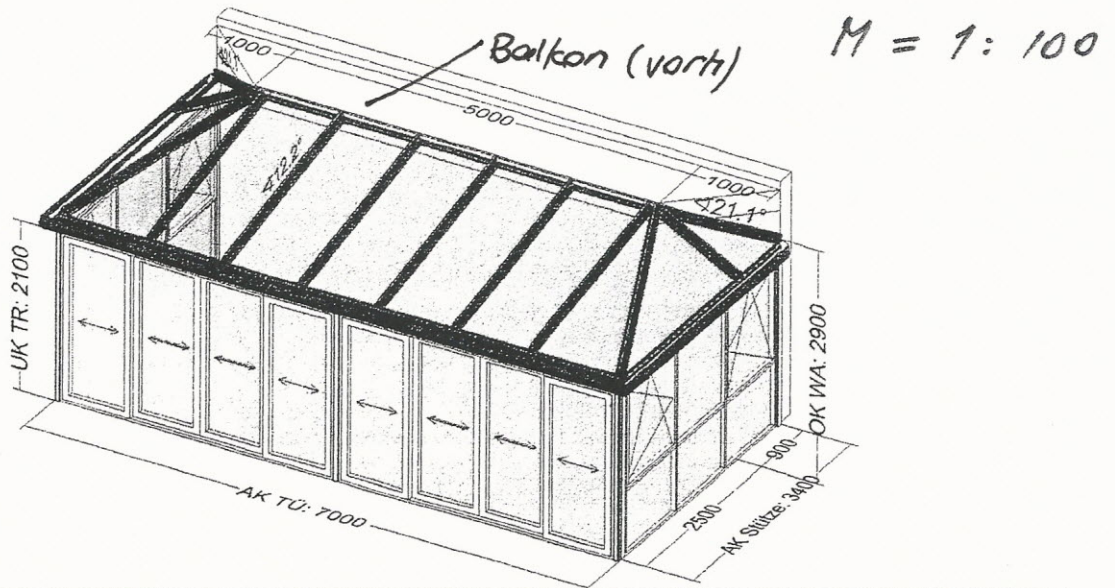
Blattgröße: 420/297

Anlage K3

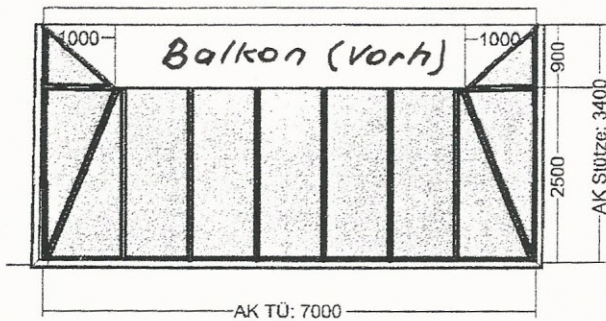
7. Wintergarten (Nordwests.)

BV Seestr. 1b, 15713 KW

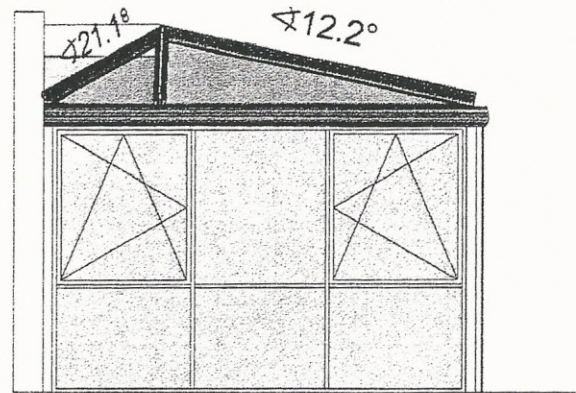
3D-Ansicht



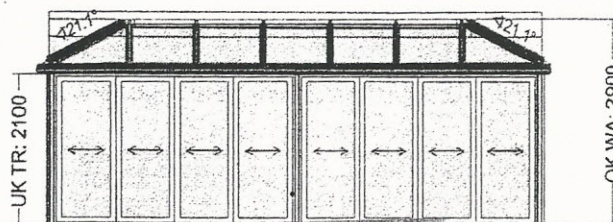
Draufsicht



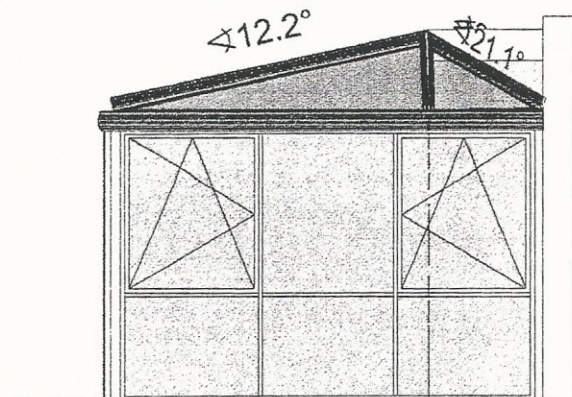
Seitenansicht von links



Vorderansicht



Seitenansicht von rechts



Gehört zur Baugenehmigung
 zum Vorbescheid

1:04470-14

02. FEB. 2016

Landkreis Dahme-Spreewald
 Bauaufsichtsbehörde

Hierpel

Landkreis Dahme-Spreewald
 -untere Bauaufsichtsbehörde-

23. Dez. 2014

Reg.-Nr.:

Schlachter
 7.11.14