



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Planungsrecht am Limit: Gericht kippt starre Baugrenzen für Dachausbauten

25.08.2025 Fachinformation

Das OVG Berlin-Brandenburg erklärt die Geschossflächenzahl im Berliner Gründerzeitquartier für funktionslos – und eröffnet so neue Möglichkeiten für den Wohnraumausbau.

Das OVG Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 27. März 2025 entschieden, dass die Festsetzung der Geschossflächenzahl im Baunutzungsplan funktionslos geworden ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) legt fest, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und begrenzt damit im Regelfall die Bebauungsdichte. Da die Begrenzung im konkreten Berliner Gebiet praktisch keine Steuerungswirkung mehr entfaltet, ist für Dachausbauten und Neubauten in diesem Gebiet keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB mehr erforderlich.

Sachverhalt

Im Zentrum des Verfahrens stand die Frage, ob für den geplanten Dachgeschossausbau eines Wohngebäudes in Berlin-Mitte eine Befreiung von der im Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich ist. Die Klägerin beabsichtigte vier neue Wohneinheiten zu schaffen, was zu einer Überschreitung der ursprünglich zulässigen GFZ von 1,5 geführt hätte. Das Bezirksamt lehnte den Antrag auf Befreiung ab, da es negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Nachbarschaft befürchtete. Die Klägerin klagte daraufhin und machte geltend, dass die GFZ-Festsetzung im Baunutzungsplan funktionslos geworden und somit keine Befreiung mehr notwendig sei.

Begründung des OVG Berlin-Brandenburg

Das Oberverwaltungsgericht knüpft an die vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Maßstäbe zur Funktionslosigkeit von Festsetzungen in Bebauungsplänen an und überträgt diese auf die Besonderheiten des Berliner Baunutzungsplans.

Das Gericht bestätigte die Auffassung der Klägerin und stellte fest, dass die Begrenzung durch die GFZ im maßgeblichen Untersuchungsgebiet praktisch keine städtebauliche Steuerungswirkung mehr entfaltet. Die tatsächliche Entwicklung seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans zeigt, dass die GFZ auf der überwiegenden Mehrheit der Grundstücke deutlich überschritten wird. Dies gilt nach der Entscheidung ausdrücklich nicht nur für Dachausbauten, sondern auch für Neubauten: Die Funktionslosigkeit der GFZ erfasst sämtliche Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet.

Im Untersuchungsgebiet bestehen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten, etwa durch unbebaute Grundstücke sowie durch potenzielle Dachausbauten oder Aufstockungen bestehender Gebäude. Nach Einschätzung des Gerichts ist jedoch nicht zu erwarten, dass bei künftigen Bauvorhaben die festgesetzte GFZ von 1,5 noch eingehalten wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Praxis, Befreiungen von der GFZ zu erteilen, fortgesetzt wird. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist hoch und sowohl Bauherren als auch Behörden haben in der Vergangenheit regelmäßig von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige GFZ zu überschreiten. Die bisherigen rechtlichen Rahmenbedingungen, der Wohnungsmangel und die Wertschätzung des Altbaubestands sprechen dafür, dass sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzt.

Im Rahmen einer sogenannten Offenkundigkeitsprüfung kam das Gericht zu dem Ergebnis, dass die tatsächlichen Abweichungen von der ursprünglichen Festsetzung im

maßgeblichen Gebiet so zahlreich und erheblich sind, dass ein Vertrauen auf die weitere Geltung dieser Regel nicht mehr schutzwürdig ist. Die Offenkundigkeitsprüfung verlangt eine rechtliche Bewertung: Es muss festgestellt werden, ob die tatsächlichen Abweichungen von der ursprünglichen Festsetzung im betrachteten Gebiet so erheblich und unumkehrbar sind, dass ein Vertrauen auf die weitere Geltung dieser Festsetzung nicht mehr schutzwürdig ist. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist somit für vergleichbare Bauvorhaben im maßgeblichen Gebiet nicht mehr erforderlich.

Ausblick

Das Urteil erleichtert künftige Dachausbauten und Nachverdichtungen im maßgeblichen Gebiet, da Eigentümer und Vermieter keine aufwendigen Befreiungsverfahren mehr durchlaufen müssen. Dadurch werden Investitionen und Modernisierungen in bestehenden Gebäuden beschleunigt und der Wohnraumschaffung in beliebten Innenstadtlagen neue Impulse gegeben. Das Urteil ist rechtskräftig, da das OVG die Revision nicht zugelassen hat.

Quelle: BBU

Downloads

urteil_ovg_berlin-brandenburg_27.3.2025	77.55 KB PDF
urteil_bverwg_24.4.2025	66.5 KB PDF

<https://bbu.de/beitraege/planungsrecht-am-limit-gericht-kippt-starre-baugrenzen-fuer-dachausbauten>