



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Darf's ein bisschen mehr sein? Der neue Begriff des Vollgeschosses

Dr. Meike Dressel

Rechtsanwältin



geltende Fassung

(5) **Vollgeschosse** sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

(6) **Geschosse über der Geländeoberfläche** sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse.

Fassung ab 1.1.2019

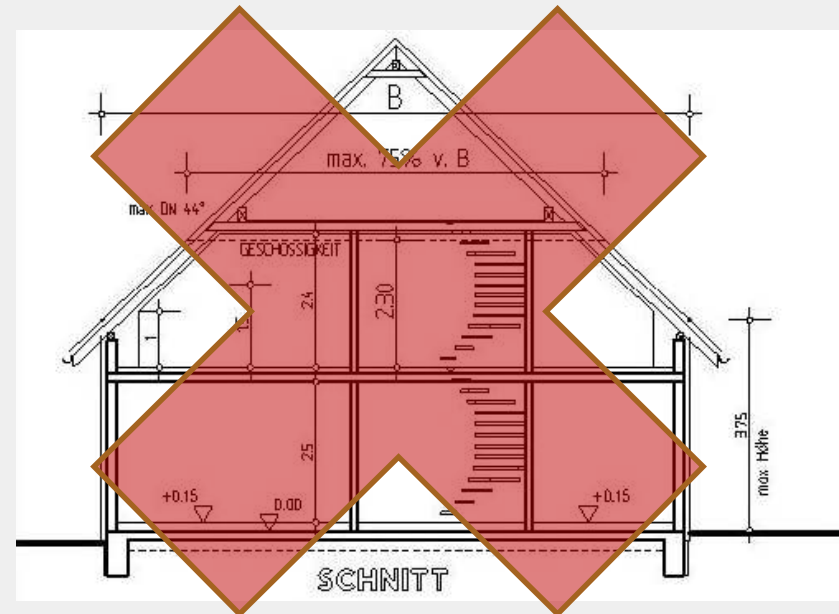
(5) Geschosse sind **oberirdische Geschosse**, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, **im Übrigen sind sie Kellergeschosse**. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(6) **Vollgeschosse** sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

- Aufgabe des Staffelgeschossbegriffs
→ Wegfall des **allseitigen Zurückweichens** von Außenwänden



- Wegfall der Sonderregelung für **Geschosse mit geneigten Dachflächen**





- Oberirdisches Geschoss
- Lichte Höhe von 2,3 m
- Über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses



- Geschosse sind **oberirdische Geschosse**, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,6 m über die Geländeoberfläche hinausragen, **im übrigen sind sie Kellergeschosse**. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.



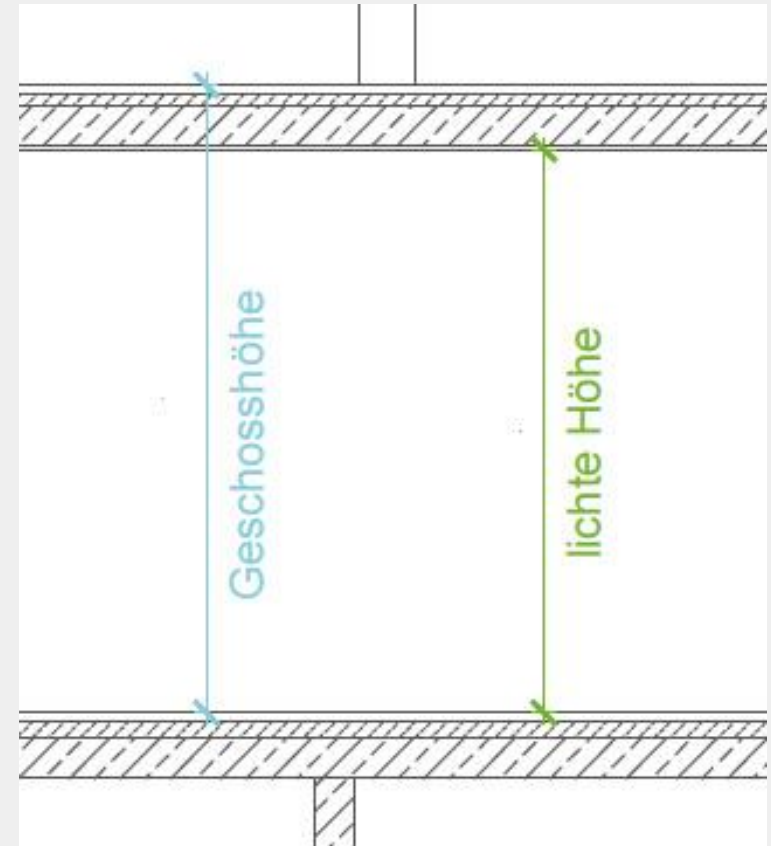
- Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der **Baugenehmigung** oder den **Festsetzungen des Bebauungsplanes** ergibt, im Übrigen die **natürliche** Geländeoberfläche.

- maßgeblich ist nicht mehr die Entfernung zwischen den Fußbodenoberkanten / der Dachhaut, sondern die **lichte Höhe** des Geschosses

(P) abgehängte Decken?

→ MHKBG: lichte Höhe

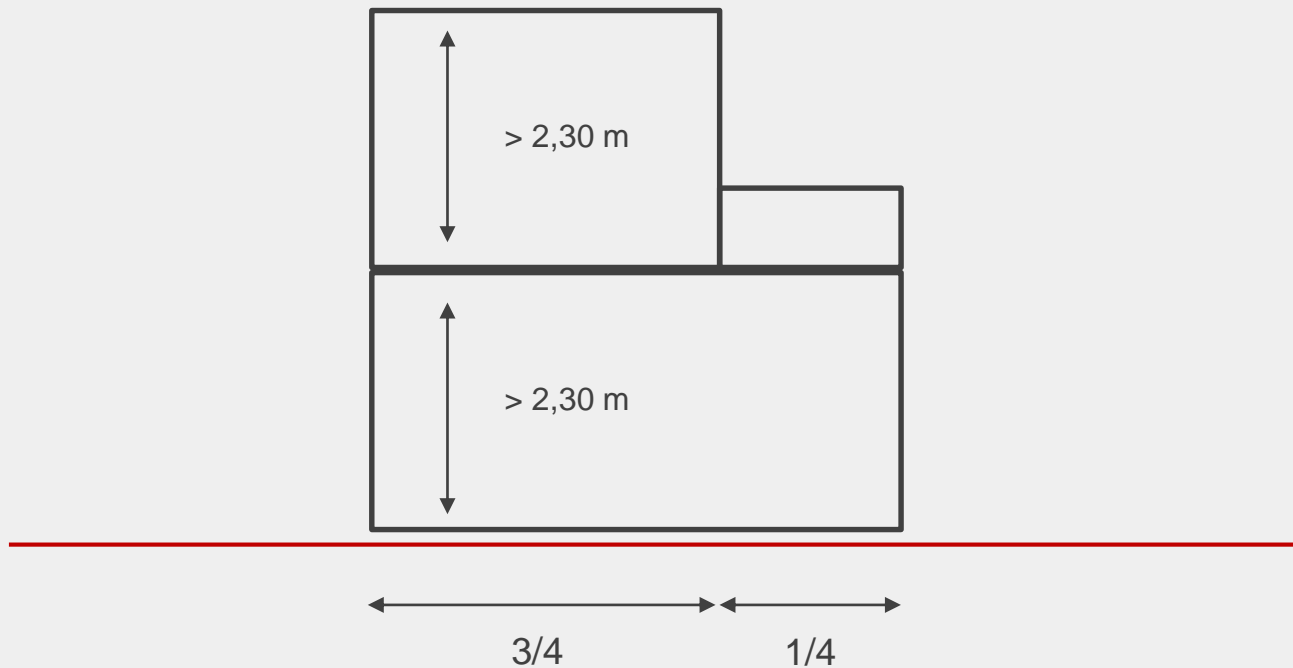
= lichte Rohbaumaße



Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW)



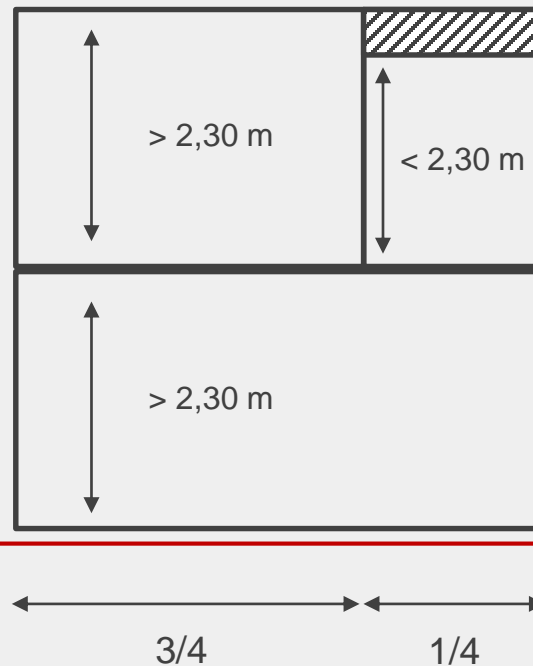
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW)



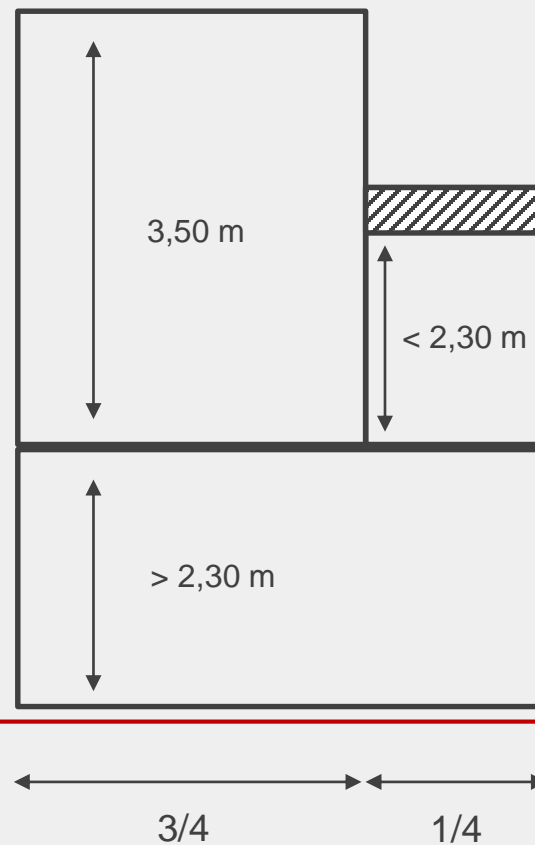
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW)



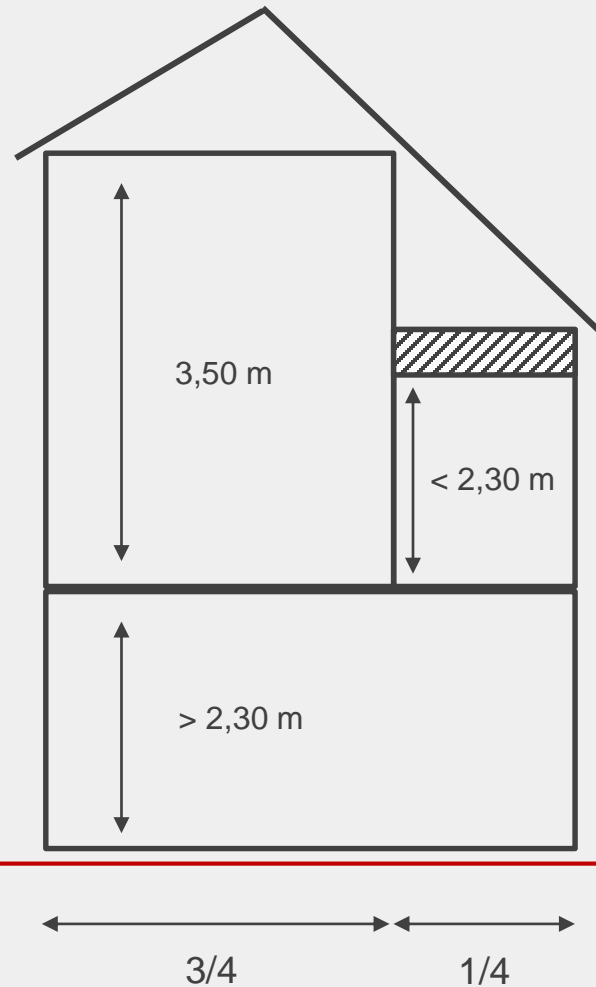
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



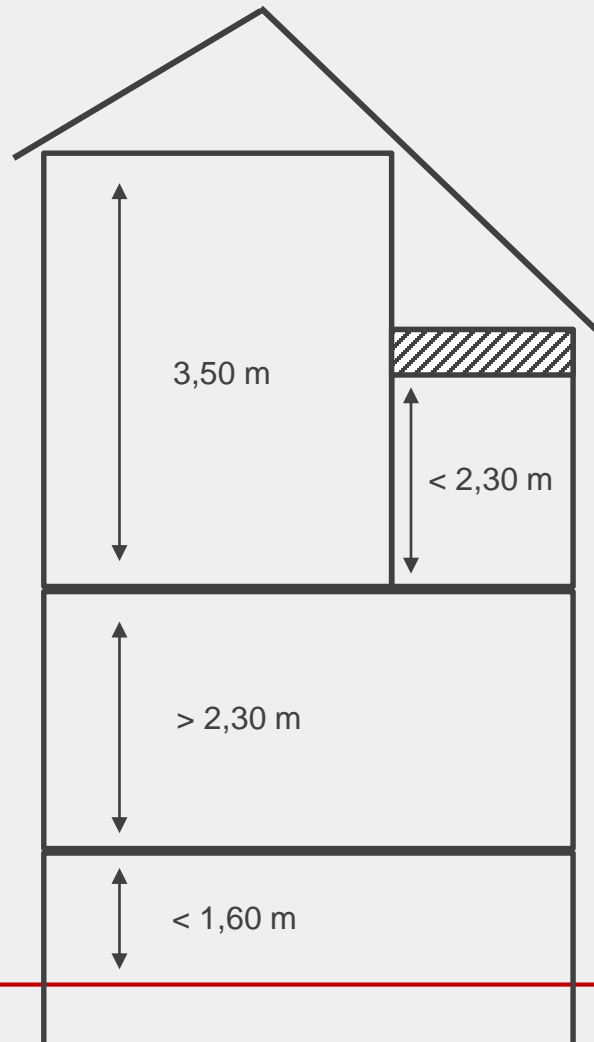
Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW)

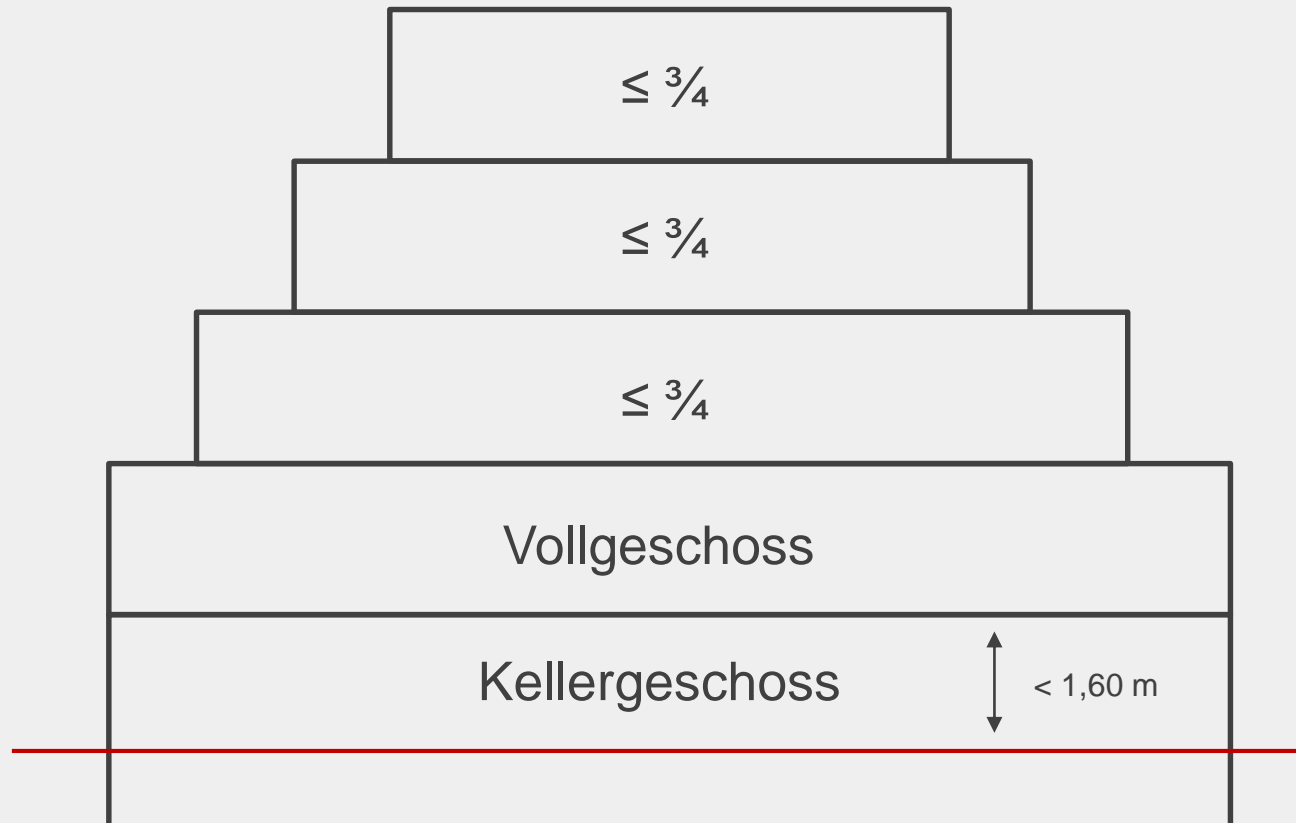


Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

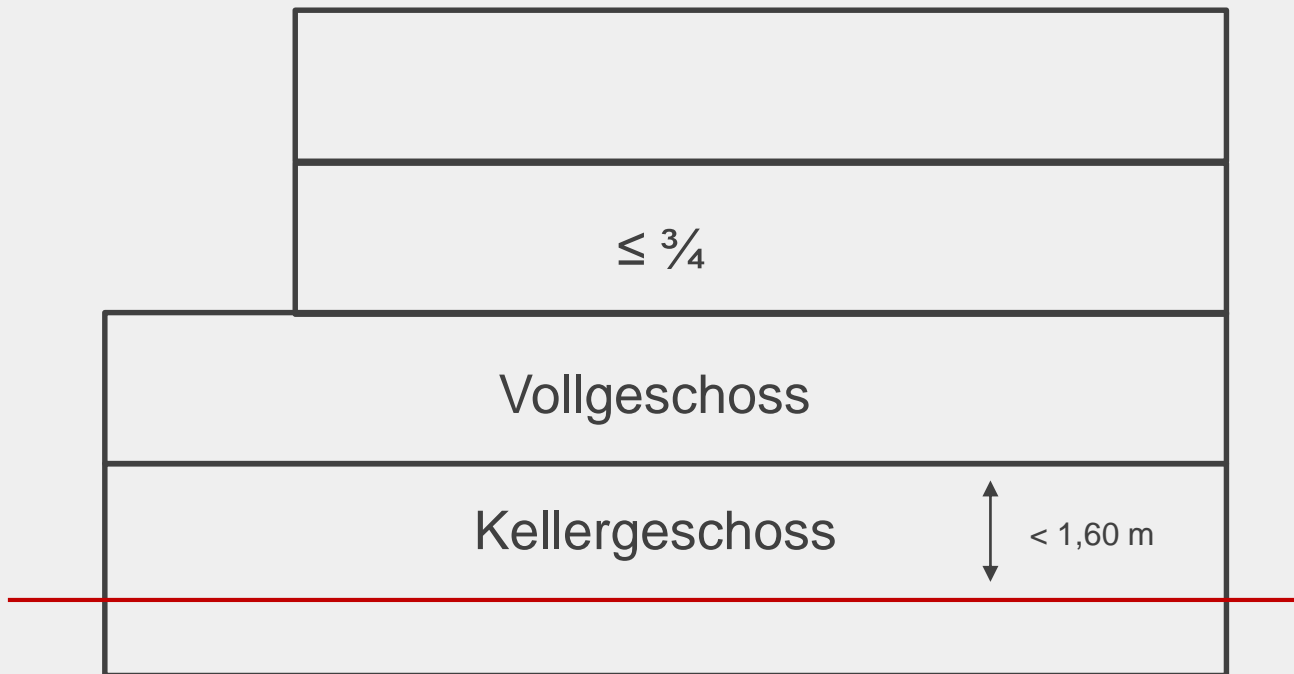


Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW)





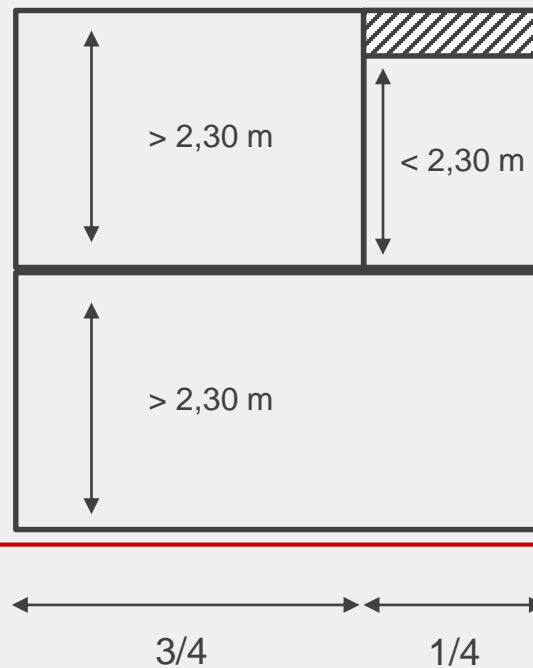
Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW)



Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW)



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB





- Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des **darunterliegenden Geschosses** hat.

➤ Ausgangspunkt: § 20 Abs. 1 BauNVO

(1) *Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.*

➤ Fazit: Maßgeblich ist der Vollgeschossbegriff der BauO NRW

→ Aber in welcher Fassung?

▫ OVG NRW, 7. Senat: Urteil v. 28.06.2007 – 7 D 89/06.NE –
→ dynamische Verweisung

▫ OVG NRW, 10. Senat: Beschluss v. 03.05.2018 – 10 A 2937/15 –
→ statische Verweisung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Meike Dressel

Rechtsanwältin

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Gustav-Heinemann-Ufer 88

50968 Köln

Tel.: + 49 (0)221 / 97 30 02 – 92

Fax: + 49 (0)221 / 97 30 02 - 22

m.dressel@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de