

**Titel:**

**Ersatzbau zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken - Verbrauch der Privilegierung**

**Normenkette:**

BauGB § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1, S. 2

**Leitsätze:**

1. Die Möglichkeit der Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung zu erleichterten Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB ist verbraucht, wenn ein vormaliger landwirtschaftlicher Betrieb endgültig aufgegeben wurde und bereits eine Anschlussnutzung außerhalb des Privilegierungstatbestandes gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgte. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Im Falle der Errichtung eines Ersatzgebäudes kann der Altbau bei der Prüfung der Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht als Vorbelastung eingestellt werden. Der Bauherr muss sich vielmehr so behandeln lassen, als wenn er an der vorgesehen Stelle erstmalig ein Gebäude errichten will. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Sonstiges Vorhaben im Außenbereich, Teilprivilegierung für Ersatzgebäude (verneint), Splittersiedlung, Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes, Wohnnutzung, Beeinträchtigung öffentlicher Belange

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 25.10.2017 – M 9 K 17.1099

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 2752

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Beigeladene trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 15.000,- Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen einen dem Beigeladenen erteilten Vorbescheid hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Ersatzbaus zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung M... ..., mit dem sein verweigertes gemeindliches Einvernehmen ersetzt wurde. Streitgegenstand ist das in dem in den Behördenakten befindlichen Lageplan als Gebäude „E“ (sog. G... Wohnhaus) gekennzeichnete Gebäude. Mit Bescheid vom 10. Februar 2017 erteilte das Landratsamt dem Beigeladenen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens den beantragten Vorbescheid. Die Nutzungsänderung in ein nicht landwirtschaftliches Wohnen könne vorliegend nach § 35 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Form erfolgen, dass das Gebäude abgebrochen und neu errichtet werde. Auf die daraufhin erhobene Anfechtungsklage hat das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 25. Oktober 2017 den Bescheid aufgehoben. Das Gericht hat im Wesentlichen ausgeführt, dass der Vorbescheid bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sei. Das nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilende Vorhaben beeinträchtige öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Ausblendung der beeinträchtigten öffentlichen Belange komme nicht in Betracht, weil die Voraussetzungen des Teilprivilegierungstatbestands nach § 35 Abs. 4 Satz 2 i.V.m Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht vorlägen. Dem Gebäude fehle es seit mindestens zwei Jahrzehnten an jeglicher landwirtschaftlicher Zwecksetzung. Darauf, ob dort überhaupt jemals eine landwirtschaftliche Nutzung bestanden habe, komme

es nicht an, da für das Gebäude die Kontinuität zu einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung mehrfach unterbrochen worden sei. Die Nutzung habe sich vor vielen Jahren zu schlichter Wohnnutzung geändert ohne Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser sei vielmehr aufgegeben worden. Einen zusätzlichen „Unterbrechungstatbestand“ stelle außerdem die im rechtskräftigen Urteil des Gerichts vom 10. April 2013 (M 9 K 12.1199, bestätigt durch Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 8. September 2015 - 2 ZB 13.1204) zwischenzeitliche Unbenutzbarkeit des Gebäudes dar, die eine vorhandene Genehmigung entfallen lasse. Dass bereits vorher durch die Baugenehmigung des Landratsamts vom 22. Mai 2003 gegenüber dem Voreigentümer mit der Nutzungsänderung des G... Wohnhauses von Wohngebäude in Hofladen ein weiterer Unterbrechungstatbestand eingetreten sei, sei nicht mehr entscheidend. Zu berücksichtigen seien auch die zwischenzeitlich stattgefundenen Erwerbsvorgänge, seit denen kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr geführt worden sei. Die Nutzungsänderung in nicht landwirtschaftliches Wohnen einschließlich der Neuerrichtung sei nicht von § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfasst, da bereits vorher ein nicht an einen landwirtschaftlichen Betrieb angeknüpftes Wohnen vorgelegen habe. Privilegiert sei nur die erste Nutzungsänderung. Auf die Wahrung der Frist gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB, die in Bayern gemäß Art. 82 Abs. 6 BayBO, § 245b Abs. 2 BauGB nicht gelte, komme es in diesem Fall nicht an.

**2**

Der Beigeladene beantragt als Rechtsmittelführer im Zulassungsverfahren,

**3**

die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 25. Oktober 2017 zuzulassen.

**4**

Der Kläger beantragt,

**5**

den Antrag abzulehnen.

**6**

Der Beklagte, der auf die Einlegung eines eigenen Rechtsmittels verzichtet hat, sieht von einer Antragstellung und Stellungnahme im Zulassungsverfahren ab.

**7**

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Behördenakten verwiesen.

II.

**8**

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor bzw. sind nicht dargelegt (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

**9**

1. An der Richtigkeit des angegriffenen Urteils bestehen keine ernstlichen Zweifel im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Ernstliche Zweifel, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 20.12.2010 - 1 BvR 2011/10 - NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - DVBl 2004, 838). Das ist hier nicht der Fall.

**10**

Das Verwaltungsgericht hat die Zulässigkeit des nicht gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhabens (Ersatzbau zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken) zu Recht verneint, weil es nicht nach § 35 Abs. 4 BauGB teilprivilegiert ist und als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu einer städtebaulich zu missbilligenden Verfestigung einer Splittersiedlung im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB führt.

**11**

Der Vortrag im Zulassungsverfahren, die Voraussetzungen des Teilprivilegierungstatbestands des § 35 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 Nr. 1 BauGB lägen vor, vermag keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils zu begründen. Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB gilt - bei im Übrigen entsprechender Anwendung von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB - in begründeten Einzelfällen die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinn des Abs. 1 Nr. 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in den Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht darauf abgestellt, dass eine Teilprivilegierung hier daran scheitert, dass das bestehende Gebäude bei unterstellter früherer landwirtschaftlicher Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus zeitlich vor dem streitgegenständlich gestellten Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids einer wesentlichen Nutzungsänderung in eine nicht privilegierte Nutzung zugeführt wurde. Denn das ausweislich der vorliegenden Unterlagen bis zum Jahr 1984 bewohnte Gebäude, das nach Leerstand vom Beigeladenen im Jahr 2011 erworben wurde, wurde - ohne dass es hierbei auf die Frage der Bewohnbarkeit des Gebäudes oder etwaiger durchgeführter Sanierungsmaßnahmen ankommt - vom Beigeladenen nach seiner Darstellung seit dem Jahr 2015 vermietet (s. VG-Akte Schriftsatz vom 23.10.2017). Jedenfalls mit der Umwandlung von Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in allgemeine (frei verfügbare) Wohnungen, die eine Nutzungsänderung im Sinn des § 29 BauGB darstellt, ist die unterstellte frühere privilegierte Nutzung aufgegeben worden (vgl. BVerwG, B.v. 21.11.2000 - 4 B 36.00 - NVwZ 2001, 557; U.v. 27.5.1983 - 4 C 67.78 - juris). Die Möglichkeit der Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung zu erleichterten Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist aber verbraucht, wenn ein vormaliger landwirtschaftlicher Betrieb endgültig aufgegeben wurde und bereits eine Anschlussnutzung außerhalb des Privilegierungstatbestands gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgte. Denn aus dem Gesetzeszweck - Erleichterung des Strukturwandels in der Landwirtschaft - ergibt sich, dass nur die erstmalige Änderung der Nutzung von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigt wird, nicht aber eine weitere Nutzungsänderung nach einer an die landwirtschaftliche Nutzung anschließenden „Zwischennutzung“ (vgl. BVerwG, B.v. 1.2.1995 - 4 B 14.95 - juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 27.7.2018 - 15 B 17.1169 - juris Rn. 39). Für einen von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (teil-)privilegierten unmittelbaren Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung zu einer andersartigen Wohnnutzung ist kein Raum mehr, wenn die vormalige landwirtschaftliche Nutzung bereits zuvor dauerhaft einer nicht landwirtschaftlichen Wohnnutzung gewichen ist. Dies gilt auch, wenn die Zwischennutzung später wieder aufgegeben worden ist bzw. nicht genehmigt war (vgl. BayVGH, U.v. 27.7.2018 a.a.O.). Diese Voraussetzungen sind auch für den auf diese Regelung aufbauenden § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB anzuwenden (vgl. BayVGH, U.v. 27.7.2018 a.a.O., OVG NW, B.v. 13.6.2016 - 7 A 1029.15 - juris Rn. 17).

## 12

Über die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen, ob es für den Teilprivilegierungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB unschädlich sei, wenn die Nutzung des Gebäudes zu landwirtschaftlichen Zwecken bereits Jahre zurückliege, die Nutzung als landwirtschaftliches Wohngebäude aufgegeben worden sei und das Gebäude vom Beigeladenen bereits seit mehreren Jahren zum „normalen“ (nichtprivilegierten) Wohnen genutzt worden sei oder es sich lediglich um einen zeitlich begrenzten und anlassgebundenen Aufenthalt des Beigeladenen im Wohngebäude gehandelt habe, muss daher nicht entschieden werden. Ebenso wenig kommt es entscheidend darauf an, ob der Anknüpfungspunkt an ein Gebäude im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wegen einer zwischenzeitlich eingetretenen Unbenutzbarkeit des Gebäudes entfallen sein könnte und welche Rechtsfolgen an die dem Rechtsvorgänger des Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die (tatsächlich nicht aufgenommene) Nutzung des bisherigen Wohngebäudes als Hofladen geknüpft werden können.

## 13

Soweit der Beigeladene eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange - insbesondere die zu befürchtende Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung - durch den als sonstiges Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 und 3 BauGB anzusehenden Ersatzbau zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken in Frage stellt, vermag er damit ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils nicht zu begründen. Entgegen der Auffassung des Beigeladenen kommt es nicht darauf an, dass der Bereich bereits durch Bebauung geprägt war und nunmehr lediglich ein nicht stärker prägendes Ersatzgebäude verfolgt werde. Der Altbau kann bei der Prüfung der Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht als Vorbelastung eingestellt werden. Der Beigeladene muss sich vielmehr so behandeln lassen, als wenn er an der

vorgesehen Stelle erstmalig ein Gebäude errichten will (vgl. BVerwG, U.v. 13.6.1980 - IV C 63.77 - BauR 1980, 553; BayVGH, U.v. 27.7.2018 - 15 B 17.1169 - BayVBI 2019, 849; U.v. 7.3.2018 - 1 B 16.2375 - BayVBI 2018, 709). Der Begriff der „Splittersiedlung“ ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinreichend geklärt, das Vorliegen einer Splittersiedlung ist nicht ernstlich zweifelhaft (vgl. BVerwG, B.v. 17.3.2015 - 4 B 45.14 - juris Rn. 6 m.w.N.). Der Beigeladene macht lediglich unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. April 2012 (4 C 10.11 - NVwZ 2012, 1631) geltend, dass es sich hier aufgrund einer seit geraumer Zeit bestehenden (legalen) Bebauung nicht um eine willkürliche oder regellose Bebauung handle und das Vorhaben sich daher in den Grenzen dieses Herkommens halte. Dass es sich bei der Streubebauung um eine herkömmliche Siedlungsform in der Gemeinde handelt (vgl. BVerwG, U.v. 9.6.1976 - IV C 42.74 - BayVBI 1977, 21), legt der Beigeladene weder dar noch ist dies erkennbar.

#### **14**

Ebenso wenig ist zweifelhaft, dass die Neuerrichtung des Gebäudes zu einer Verfestigung der Splittersiedlung beiträgt. Angesichts der vorhandenen Gebäude könnten Wünsche nach weiteren Umnutzungen und Ersatzbauten im näheren Umfeld des Baugrundstücks oder auf dem Baugrundstück selbst aufkommen, für die ein Bezugsfall geschaffen würde. Damit steht auch zu befürchten, dass die Erweiterung einer Splittersiedlung droht und dadurch der Außenbereich (weiter) zersiedelt werden würde.

#### **15**

Da bei der Frage, ob ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB planungsrechtlich unzulässig ist, schon der Verstoß gegen einen der in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beispielhaft genannten öffentlichen Belange ausreicht (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.1999 - 4 B 85.99 - BauR 2000, 1171), kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben auch noch im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) steht bzw. die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB).

#### **16**

2. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich zugleich, dass die Streitsache keine besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO aufweist, die eine Zulassung der Berufung erforderlich machen würden. Auch das Vorbringen des Beigeladenen, rechtliche Schwierigkeiten ergäben sich insbesondere aus der Beurteilung der Nutzung und Genehmigungslage des streitgegenständlichen Gebäudes, kann eine Zulassung der Berufung nicht rechtfertigen. Denn darauf kommt es angesichts der Vermietung des Gebäudes seit dem Jahr 2015 nicht entscheidend an.

#### **17**

Der Beigeladene hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen, da sein Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2 VwGO).

#### **18**

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

#### **19**

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).