

Titel:

Anfechtung der Baugenehmigung für Unterfangung eines bestehenden Wohnhauses - hier: Antrag auf Zulassung der Berufung durch den Beigeladenen abgelehnt

Normenketten:

BauGB § 29, § 35 Abs. 2

BayBO Art 55, Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. b, Abs. 6

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1

Leitsätze:

1. Instandhaltungsarbeiten gemäß Art. 57 Abs. 6 BayBO sind nach Art und Umfang der baulichen Erneuerungen von der die Genehmigungsfrage neu aufwerfenden Änderung einer baulichen Anlage abzugrenzen. Unter Instandhaltungsarbeiten sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, die der Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit und der baulichen Substanz einer Anlage dienen, ohne deren Identität zu verändern. (Rn. 11) (red. LS Alexander Tauchert)
2. Eine Änderung einer baulichen Anlage im Sinn von § 29 Abs. 1 BauGB oder Art. 55 Abs. 1 BayBO liegt hingegen vor, wenn das Bauwerk seiner ursprünglichen Identität beraubt wird. (Rn. 11) (red. LS Alexander Tauchert)
3. Bei dem Einbau eines Betonfundaments unter der bestehenden Gründung handelt es sich nicht mehr um bloße Ertüchtigungsmaßnahmen an einem Gebäude, die dem Erhalt bestehender Bausubstanz dienen und dadurch dem drohenden Verfall des Gebäudes vorbeugen soll. Denn die konstruktiven Änderungen im Fundament erfordern eine statische Neuberechnung. (Rn. 12) (red. LS Alexander Tauchert)

Schlagworte:

Abgrenzung verfahrensfreier Instandhaltungsarbeiten von baulichen Änderungen, Unterfangungsarbeiten am Gebäude, Erforderlichkeit der Neuberechnung der Statik, Erlöschen des Bestandsschutzes, Baugenehmigung, Berufung, ernstliche Zweifel, Unterfangung, Wohnhaus, Zulassungsverfahren

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 25.10.2017 – M 9 K 17.1100

Fundstelle:

BeckRS 2020, 2754

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 Bescheid, mit dem eine Baugenehmigung für die Unterfangung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung M... ..., verlängert wurde. Streitgegenstand ist das in dem in den Behördenakten befindlichen Lageplan als Gebäude „E“ (sog. G... Wohnhaus) gekennzeichnete Gebäude. Mit Bescheid vom 16. Januar 2017 erteilte das Landratsamt dem Beigeladenen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens den beantragten Verlängerungsbescheid. 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 das Vorhaben weder nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. b) BayBO noch nach Art. 57 Abs. 6 BayBO verfahrensfrei sei. Angesichts des baufälligen Zustands des Gebäudes stelle die beantragte

Unterfangung - hier die Trockenlegung der Fassade durch Abgrabung und Einbringung eines wasserdurchlässigen Torf-/Kiesgemischs und Einbau eines Betonfundaments unter die bestehende Gründung - keine Instandhaltung mehr da. Der Verlängerungsantrag für die Baugenehmigung sei bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Das nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilende Vorhaben beeinträchtige öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Darauf, ob für das Gebäude jemals Bestandsschutz bestanden habe, komme es nicht an. Aufgrund der rechtskräftigen Entscheidung des Gerichts vom 10. April 2013 (Az. M 9 K 12.1199) stehe fest, dass ein Bestandsschutz nicht bestehe, da das Gebäude unbenutzbar gewesen sei. Nach den Feststellungen in dem genannten Urteil sei - auch bei Annahme, dass das Wohngebäude zu irgendeiner Zeit bestandsgeschützt gewesen wäre - jedenfalls jeglicher Bestandsschutz erloschen. Bereits zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung sei eine Wohnnutzung wegen des Zustands des Gebäudes nicht mehr möglich gewesen. Der Umstand, der Beigeladene später nach eigenem Vortrag wieder eine Wohnnutzung etabliert habe, ändere daran nichts, da der einmal erloschene Bestandsschutz dadurch nicht wieder aufleben könne. Unberücksichtigt sei auch geblieben, dass der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 8. September 2015 (Az. 2 ZB 13.1204) für das sogenannte „G... Wohnhaus“ von vornherein nur einen Bestandsschutz für eine privilegierte Nutzung in Betracht gezogen habe. Ob dieser Bestandsschutz vorgelegen habe, habe der Verwaltungsgerichtshof dahingestellt sein lassen. Eine solche privilegierte Nutzung habe der Beigeladene nicht vorgetragen.

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 Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin steht angesichts der bei der Verlängerung der Baugenehmigung erfolgten Ersetzung ihres Einvernehmens nicht in Frage. Insoweit macht es nach dem Zweck des § 36 Abs. 1 BauGB keinen Unterschied, ob die Baugenehmigungsbehörde sich rechtswidrig über ein ausdrücklich versagtes Einvernehmen hinwegsetzt und die Baugenehmigung gleichwohl erteilt, oder ob sie rechtsirrig die Genehmigungsfreiheit eines Vorhabens annimmt (vgl. BVerwG, U.v. 14.4.2000 - 4 C 5.99 - BayVBl 2001, 22).

11

Das Vorbringen des Beigeladenen, bei dem Vorhaben handle es sich entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts um eine verfahrensfreie Instandhaltung gemäß Art. 57 Abs. 6 BayBO, trifft nicht zu. Instandhaltungsarbeiten gemäß Art. 57 Abs. 6 BayBO sind nach Art und Umfang der baulichen Erneuerungen von der die Genehmigungsfreie neu aufwerfenden Änderung einer baulichen Anlage abzugrenzen. Unter Instandhaltungsarbeiten sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, die der Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit und der baulichen Substanz einer Anlage dienen, ohne deren Identität zu verändern. Mit ihnen können einzelne Bauteile ausgebessert oder ausgetauscht werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandenen baulichen Mängel zu beseitigen, wenn hinsichtlich Konstruktion, Standsicherheit, Bausubstanz und äußerem Erscheinungsbild keine wesentliche Änderung erfolgt (vgl. BayVGh, B.v. 15.4.2019 - 1 CS 19.150 - juris Rn. 8 m.w.N.). Eine Änderung einer baulichen Anlage im Sinn von § 29 Abs. 1 BauGB oder Art. 55 Abs. 1 BayBO liegt hingegen vor, wenn das Bauwerk seiner ursprünglichen Identität beraubt wird. Ein solcher Identitätsverlust tritt ein, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Neuberechnung erforderlich macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird oder die Baumaßnahmen sonst praktisch einer Neuerrichtung gleichkommen (stRspr. BVerwG, vgl. B.v. 10.10.2005 - 4 B 60.05 - BauR 2006, 481; U.v. 21.3.2001 - 4 B 18.01 - NVwZ 2002, 92; U.v. 14.4.2000 - 4 C 5.99 - NVwZ 2000, 1048).

12

Gemessen an diesen Maßstäben sind die vom Beigeladenen beabsichtigten baulichen Maßnahmen an dem streitgegenständlichen Gebäude keine verfahrensfreien Instandhaltungsmaßnahmen mehr. Obwohl hier keine erstmalige Gesamtfundamentierung vorgenommen werden soll (vgl. BayVGh, B.v. 7.8.2012 - 15 ZB 10.1506 - juris Rn. 5), handelt es sich insbesondere bei dem Einbau eines Betonfundaments unter der bestehenden Gründung nicht mehr um bloße Ertüchtigungsmaßnahmen an dem Gebäude, die dem Erhalt bestehender Bausubstanz dienen und dadurch dem drohenden Verfall des Gebäudes vorbeugen. Denn die konstruktiven Änderungen im Fundament erfordern eine statische Neuberechnung. Die durch die statische Berechnung festzustellende Standfestigkeit eines Gebäudes ist ein so wesentliches Element seines Bestandes wie auch seiner Nutzbarkeit, dass sie als ein dem Eigentumsschutz des Art. 14 Abs. 1 GG gerecht werdendes Kriterium für die Unterscheidung zwischen dem ursprünglichen und dem infolge Wiederherstellung „neuen“ Bauwerk dienen kann (vgl. BVerwG, U.v. 18.10.1974 - IV C 75.71 - BVerwGE 47, 126). Es kann daher nicht die Rede davon sein, dass der Umfang der Unterfangungsarbeiten nur einen minimalen Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz im Sinn einer bloßen Ausbesserung und Ergänzung an der bestehenden Gründung darstellt und daher im Einzelfall noch eine Instandhaltungsmaßnahme sein könnte (vgl. VGh BW, B.v. 11.5.2011 - 8 S 93.11 - NVwZ-RR 2011, 754 zum teilweisen Auswechseln tragender Gebäudeteile).

13

Die Einwände des Beigeladenen führen zu keiner anderen Beurteilung. Zwar trifft es zu, dass ein fehlender Bestandsschutz für die Beurteilung, ob es sich bei Sanierungsmaßnahmen um eine Änderung einer baulichen Anlage im Sinn von § 29 Abs. 1 BauGB oder Art. 55 Abs. 1 BayBO handelt, keine Rolle spielt (vgl. BayVGh, B.v. 14.8.2012 - 1 CS 12.1489 - BayVBI 2013, 217). Denn nach den vorstehenden Ausführungen handelt es sich unabhängig von der Annahme eines Bestandsschutzes nicht um verfahrensfreie Instandhaltungsarbeiten nach Art. 57 Abs. 6 BayBO. Soweit der Beigeladene vorträgt, dass die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werde, da die Baumaßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche und des bestehenden Streifenfundaments erfolgen sollen, übersieht er, dass auch in Fällen, in denen das Erscheinungsbild unangetastet bleibt und das Bauvolumen nicht erweitert wird, Änderungen im Sinn des § 29 BauGB vorgenommen werden können, wenn das Bauwerk - wie hier angesichts der erforderlichen statischen Neuberechnung - durch die Eingriffe seiner ursprünglichen Identität beraubt werden (vgl. BVerwG, B.v. 10.10.2005 - 4 B 60.05 - BauR 2006, 481).

14

Für die beabsichtigten baulichen Änderungen, die dazu führen, dass das Gebäude seiner ursprünglichen Identität beraubt wird, kann sich der Beigeladene nicht auf einen bestehenden Bestandsschutz berufen (vgl. BVerwG, B.v. 10.10.2005 - 4 B 60.05 - BauR 2006). Denn jedenfalls lassen die baulichen Maßnahmen nach Art und Umfang, die eine statische Neuberechnung erforderlich macht, einen etwaigen Bestandsschutz

entfallen (vgl. BVerwG, B.v. 10.10.2005 - 4 B 60.05 - BauR 2006, 481). Ob das Gericht zu Recht unter Bezugnahme auf die Entscheidung vom 10. April 2013 (Az. M 9 K 12.1199) und die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 8. September 2015 (Az. 2 ZB 13.1204) festgestellt hat, dass bereits zu diesem (früheren) Zeitpunkt eine Wohnnutzung wegen des Zustands des Gebäudes, das nur noch als „Ruine“ ohne funktionsfähigen Baubestand vorhanden gewesen sei, gar nicht mehr möglich gewesen sei, bzw. ob ein Bestandsschutz allenfalls für eine privilegierte Nutzung in Betracht käme, spielt in diesem Zusammenhang ebenso wenig eine Rolle wie eine etwaige aktuelle Wohnnutzbarkeit durch nachträgliche Baumaßnahmen.

15

Das Verwaltungsgericht hat die Zulässigkeit des nicht gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten, mithin nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden sonstigen Vorhabens zu Recht verneint, weil es zu einer städtebaulich zu missbilligenden Verfestigung einer Splittersiedlung im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB führt.

16

Soweit der Beigeladene eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange - insbesondere die zu befürchtende Verfestigung einer Splittersiedlung - durch die als sonstiges Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 und 3 BauGB anzusehende Unterfangung 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. 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 vorgesehenen 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 - BayVBl 2019, 849; U.v. 7.3.2018 - 1 B 16.2375 - BayVBl 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 - BayVBl 1977, 21), legt der Beigeladene weder dar noch ist dies erkennbar.

17

Ebenso wenig ist zweifelhaft, dass die Unterfangung des Gebäudes zu einer Verfestigung der Splittersiedlung beiträgt. Angesichts der vorhandenen Gebäude könnten Wünsche nach weiteren Baumaßnahmen im näheren Umfeld des Baugrundstücks 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.

18

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).

19

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. Die von dem Kläger behaupteten rechtlichen Schwierigkeiten, die sich aus der Auslegung des Tatbestandsmerkmals „Instandsetzungsarbeiten“ im Sinn von Art. 57 Abs. 6 BayBO und der damit verbundenen Rechtsfolgen sowie der Problematik des Bestandsschutzes ergäben, können ohne Weiteres anhand der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und der Rechtsprechung bereits im Zulassungsverfahren geklärt werden. Soweit eine tatsächliche Schwierigkeit aus der Nutzungs- und Genehmigungslage des Gebäudes behauptet wird, ist diese nicht entscheidungserheblich.

20

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

21

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.

22

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