

Titel:

Zu den Anforderungen der Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Normenkette:

BauGB Abs. 4 S. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Bei einem nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigten Vorhaben muss weiterhin die Nutzungsänderung im Vordergrund stehen. Mit der Nutzungsänderung dürfen regelmäßig zwar erhebliche bauliche Änderungen, insbesondere im Gebäudeinneren, verbunden sein. Von den die äußere Gestalt bestimmenden Gebäudeteilen müssen jedoch zumindest wesentliche Teile erhalten bleiben. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BauGB zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz liegt jedenfalls dann nicht mehr vor, wenn die Bausubstanz völlig beseitigt wird. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sonstiges Vorhaben im Außenbereich, Teilprivilegierung für Ersatzgebäude (verneint), Prägende Funktion der Nutzungsänderung, Frist für die Abfassung von Urteilen, Verfahrensfehler (verneint), erhaltenswerte Bausubstanz

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 25.10.2017 – M 9 K 17.1101

Fundstelle:

BeckRS 2020, 2756

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 25.000,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung im östlichen Bereich des Erdgeschosses eines nach dem in den Behördenakten befindlichen Lageplan als Gebäude „D“ (ehemaliger Rinderstall) bezeichneten Gebäudes auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung M... ..., zum Schlachten, Zerlegen und Kühlen von Damwild sowie eine Renovierung der im Ober- und Dachgeschoss befindlichen sogenannten „S... Wohnung“. Zudem wendet er sich gegen eine Teil-Beseitigungsanordnung. Bei einer Ortsbesichtigung im September 2005 wurde festgestellt, dass der gesamte hier streitgegenständliche östliche Teil des Gebäudes D neu errichtet worden war. Die gegen die erfolgte Baueinstellung und Nutzungsuntersagung erhobene Klage wurde vom damaligen Eigentümer zurückgenommen. Mit Bescheid vom 31. Januar 2017 lehnte das Landratsamt den Bauantrag des Klägers und jetzigen Eigentümers ab und schloss das Beseitigungsverfahren ab. Die auf Erteilung der Baugenehmigung und Aufhebung der Beseitigungsanordnung gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 25. Oktober 2017 abgewiesen. Das Gericht hat im Wesentlichen ausgeführt, dass die beantragte Nutzungsänderung sowie die Renovierung bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig seien. 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 BauGB nicht vorlägen. Eine

landwirtschaftlich privilegierte Nutzung sei spätestens im September 2005 entfallen. Aufgrund der baulichen Veränderung des zulässigerweise errichteten Bestands sei der ursprünglich vorhandene Bestandsschutz erloschen, ein Gebäude im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dessen bisherige Nutzung geändert werden könne, sei nicht mehr vorhanden. Das Ober- und Dachgeschoss sei unter Austausch bzw. Erneuerung von wesentlichen, insbesondere tragenden Gebäudeteilen, komplett neu errichtet worden. Unabhängig davon handle es sich nicht um eine erstmalige Nutzungsänderung, da die sogenannte „S... Wohnung“, die nach der vorliegenden Genehmigung als Wohnung für einen in der Landwirtschaft tätigen, zum Betrieb gehörenden Arbeiter vorgesehen gewesen sei, bereits im Jahr 2005 vermietet gewesen sei. Die Nutzung habe sich daher zu schlichter Wohnnutzung geändert ohne Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Die Beseitigungsanordnung sei rechtmäßig.

2

Der Kläger beantragt,

3

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

4

Der Beklagte und der Beigeladene beantragen,

5

den Antrag abzulehnen.

6

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

II.

7

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).

8

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.

9

Das Verwaltungsgericht hat die Zulässigkeit des nicht gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten, mithin nach § 35 Abs. 2 BauBG zu beurteilenden sonstigen Vorhabens zu Recht verneint, weil es öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nummern 1, 5 und 7 BauGB beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung auch nicht über eine „Teilprivilegierung“ nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB überwunden werden kann.

10

Dem Kläger ist insoweit zuzugestehen, dass die Anwendbarkeit des Privilegierungsstatbestands nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht davon abhängt, dass die Nutzungsänderung in dem Zeitpunkt, in dem die Genehmigung bauaufsichtlich beantragt wird, noch nicht vollzogen ist (vgl. BVerwG, U.v. 7.2.1986 - 4 C 28.84 - BVerwGE 74, 15 unter Abweichung von der Entscheidung vom 24.10.1980 - IV C 81.77). Soweit der Kläger in der Zulassungsbegründung weiter ausführt, dass der von dem Rechtsvorgänger vorgenommene Teilabriss und die teilweise Neuerrichtung des östlichen Gebäudeteils zulässig seien, da nur ein relativ geringer Teil des Gesamtgebäudes betroffen sei und mit den Außenmauern auch wesentliche Teile des östlichen Gebäudeteils erhalten worden seien und damit die äußere Gestalt des Gebäudes gewahrt bliebe, führt dies nicht zu ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils. Denn bei einem nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigten Vorhaben muss weiterhin die Nutzungsänderung im Vordergrund stehen. Sie muss das Vorhaben prägen; die bauliche Änderung darf nicht nur „begleitenden“ Charakter haben. Im Vergleich zu der Vorgängerregelung in § 35

Abs. 4 BauGB a.F., wonach eine mit wesentlichen baulichen Änderungen der baulichen Anlage verbundene Nutzungsänderung unzulässig war, hat sich der Umfang, in dem im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung bauliche Änderungen zulässig sind, geändert. Nach der geltenden Fassung der Vorschrift ergibt sich der zulässige Umfang baulicher Änderungen nur noch aus den mit dem Begriff der Nutzungsänderung gesetzten Grenzen sowie aus den Anforderungen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a und b BauGB. Danach liegt jedenfalls dann eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz (Buchst. a) - und damit eine zulässige Nutzungsänderung - nicht mehr vor, wenn die Bausubstanz völlig beseitigt wird. Der Anforderung des Buchst. b, der bauliche Änderungen, welche die äußere Gestalt des Gebäudes wesentlich verändern, verbietet, kommt ebenfalls eine begrenzende Funktion zu. Dabei erfasst der Begriff der äußeren Gebäudegestalt nicht nur die äußere Form (Kubatur) des Gebäudes und die wesentlichen, sein Erscheinungsbild prägenden Elemente seiner äußeren Gestaltung. Im Hinblick darauf, dass § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nur Nutzungsänderungen begünstigt, ist das Tatbestandsmerkmal der „äußeren Gestalt“ auch auf die nach Buchst. a der Vorschrift zweckmäßig weiterzuverwendende Bausubstanz zu beziehen. Dies führt zu dem Ergebnis, dass mit der Nutzungsänderung regelmäßig zwar erhebliche bauliche Änderungen, insbesondere im Gebäudeinneren (ggfs. bis zu einer sog. Entkernung), verbunden sein dürfen, dass aber von den die äußere Gestalt bestimmenden Gebäudeteilen (Außenwände, Dach) zumindest wesentliche Teile erhalten werden müssen. Dies ergibt sich auch aus den Materialien zum Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081). So wird im Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Entwurf der Bundesregierung für dieses Gesetz die (mehrheitliche) Ablehnung des Antrags, die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigte Nutzungsänderung wieder davon abhängig zu machen, dass sie ohne wesentliche Änderung der baulichen Anlage erfolgt, damit begründet, dass „umnutzungsbedingte Änderungen an der baulichen Anlage (Raumaufteilung, Einbau von Treppen etc.) keinen der in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange beeinträchtigen können“ (BT-Drs 13/7589, S. 19). Diese Begründung zeigt deutlich, dass dem Gesetzgeber die Vorstellung, eine Nutzungsänderung dürfe zu einer (nahezu) vollständigen Beseitigung auch der äußeren Bausubstanz führen, fremd war (vgl. BayVGh, U.v. 5.2.2007 - 1 BV 05.2981 - BayVBI 2008, 410; OVG NW, B.v. 27.10.2011 - 2 A 2794.10 - juris Rn. 15).

11

Gemessen an diesen Maßstäben kann das Vorhaben des Klägers nicht mehr als eine die vorhandene Bausubstanz zweckmäßig verwendende, die äußere Gestalt im Wesentlichen wahrende Nutzungsänderung angesehen werden. Das Verwaltungsgericht hat unter Bezugnahme auf die vorliegenden Unterlagen und die Feststellungen im gerichtlichen Augenschein ausgeführt, dass das Ober- und Dachgeschoss des östlichen Gebäudeteils komplett neu errichtet worden ist und nur noch ein Teil der Mauer im unteren Bereich vorhanden ist. Neu sind insbesondere die Dacheindeckung und die sie tragenden Balken. Aufgrund der aufwändigen Eingriffe in die Konstruktion und Substanz handelt es sich um eine neue Bausubstanz und nicht um „erhaltenswerte“ Bausubstanz des ehemaligen Gebäudeteils.

12

Die Auffassung im Zulassungsvorbringen, es sei auf „erhaltenswerte Bausubstanz“ des gesamten Gebäudes, mithin auch des unverändert gebliebenen Rinderstalls, abzustellen, trifft nicht zu. Bei der Prüfung, ob das Vorhaben noch einer zweckmäßigen Verwendung der vorhandenen Bausubstanz dient oder ob unter Einbeziehung verschiedener Bauteile ein Neubau kaschiert werden soll, ist eine Gesamtbetrachtung geboten, die regelmäßig das gesamte Gebäude und nicht nur unselbständige Teile davon in den Blick nimmt (vgl. BayVGh, U.v. 5.2.2007 - 1 BV 05.2981 - BayVBI 2008, 410; OVG NW, U.v. 26.7.2018 - 10 A 2600.15 - juris Rn. 71). Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Gebäude vor der Nutzungsänderung insgesamt noch einen Wert darstellt, den ein vernünftiger Vorhabensträger weiter nutzen würde. Das Verwaltungsgericht hat hier aber zu Recht darauf abgestellt, dass es sich bei dem östlichen Gebäudeteil um einen selbständigen Gebäudeteil handelt. Denn der Rinderstall, der an das Vorhaben anschließt, wird von dem Vorhaben nicht tangiert, sondern könnte trotz der Beseitigung des Anbaus nach den vorliegenden Unterlagen weitergenutzt werden. Auch nach dem optischen Eindruck handelt es sich nach den vorliegenden Unterlagen erkennbar um einen selbständigen Gebäudeteil, um die Errichtung eines neuen Anbaus, bei dem wenige Reste des früheren Gebäudeteils verwendet wurden (s. Foto S. 40 der Behördenakte). Der vom Verwaltungsgerichtshof in der Entscheidung vom 28. September 2001 (Az. 1 B 00.2504) entschiedene Fall betraf einen anderen Sachverhalt. Dort war der betroffene Gebäudeteil an drei Seiten von nutzungsfähiger und tatsächlich genutzter Bausubstanz eingerahmt. Es kommt daher weder darauf an, dass der östliche Gebäudeteil im Verhältnis zu dem Wirtschaftsteil nur einen

relativ geringen Umfang aufweist, noch darauf, ob es sich bei der Wand zwischen dem streitgegenständlichen östlichen Gebäudeteil und dem Rinderstall um eine Brandwand handelt. Ob die sogenannte „S... Wohnung“ im Jahr 2005 schon vermietet war, muss daher nicht entschieden werden.

13

Die Rechtmäßigkeit der Beseitigungsanordnung folgt aus den vorstehenden Ausführungen. Gründe dafür, dass die Ermessensausübung des Landratsamts zu beanstanden sein könnte, wurden weder vorgetragen noch sind solche erkennbar.

14

2. Der behauptete Zulassungsgrund besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO liegt nicht vor, da die entscheidungserheblichen Fragen von der Rechtsprechung geklärt sind.

15

3. Die Berufung ist auch nicht wegen eines Verfahrensfehlers zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO). Ein solcher resultiert nicht aus der Länge des Zeitraums, der zwischen der Übergabe des Urteilstenors an die Geschäftsstelle und der vollständigen Abfassung des Urteils liegt.

16

Nach § 117 Abs. 4 Satz 1 VwGO ist ein Urteil, das bei der Verkündung noch nicht vollständig abgefasst war, grundsätzlich innerhalb von zwei Wochen nach der Verkündung vollständig abgefasst der Geschäftsstelle zu übermitteln. Ist eine fristgerechte Übergabe nicht möglich, muss nach § 117 Abs. 4 Satz 2 VwGO innerhalb der Zwei-Wochen-Frist zumindest der unterschriebene Urteilstenor an die Geschäftsstelle übergeben werden. Tatbestand, Entscheidungsgründe und Rechtsmittelbelehrung sind „alsbald“ nachträglich niederzulegen und von den Richtern gesondert unterschrieben der Geschäftsstelle zu übergeben. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Entscheidungsgründe mit den Gründen übereinstimmen, die nach dem Ergebnis der auf die mündliche Verhandlung folgenden Urteilsberatung für die richterliche Überzeugung und für die von dieser getragene Entscheidung maßgeblich waren. Die äußerste zeitliche Grenze für die „alsbaldige“ Übergabe der Entscheidungsgründe an die Geschäftsstelle ist nach der Rechtsprechung des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes (B.v. 27.4.1993 - GmS-OGB 1/92 - BVerwGE 92, 367) erst dann überschritten, wenn zwischen der Verkündung des Urteils und der Übergabe ein Zeitraum von mehr als fünf Monaten liegt. Wird - wie hier - die Verkündung gemäß § 116 Abs. 2 VwGO durch die Zustellung des Urteils ersetzt, gilt die Fünf-Monats-Frist entsprechend (vgl. BVerwG, B.v. 18.8.1999 - 8 B 124.99 - NVwZ 1999, 1334). Sie beginnt in diesen Fällen mit der Niederlegung des Urteilstenors bei der Geschäftsstelle (vgl. BVerwG, B.v. 9.8.2004 - 7 B 20.04 - juris Rn. 6). Wird die Fünf-Monats-Frist nicht eingehalten, kann nicht mehr angenommen werden, dass das Urteil auf dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung und dem Beratungsergebnis beruht. Mangels Gewährleistung der Beurkundungsfunktion gilt das Urteil daher als „nicht mit Gründen versehen“ und ist auf Rüge aufzuheben (vgl. GmS-OGB, B.v. 27.4.1993, a.a.O.). Bei Einhaltung der Frist wird dagegen den Anforderungen an die Abfassung der Entscheidungsgründe in der Regel entsprochen. Im Einzelfall kann allerdings ein Verfahrensmangel vorliegen, wenn zu dem Zeitablauf besondere Umstände hinzukommen, die die Annahme rechtfertigen, dass infolge der verzögerten Abfassung der Urteilsgründe die zuverlässige Wiedergabe des Beratungsergebnisses und der für die Entscheidungsfindung leitenden Erwägungen nicht mehr gewährleistet ist (vgl. BVerwG, B.v. 30.5.2012 - 9 C 5.11 - NVwZ 2013, 218; B.v. 3.5.2004 - 7 B 60.04 - juris Rn. 5).

17

Nach diesen Maßstäben liegt der von dem Kläger gerügte Verfahrensmangel nicht vor. Das Verwaltungsgericht hat die Fünf-Monats-Grenze nicht überschritten. Der Tenor des Urteils wurde am 26. Oktober 2017 und die vollständig abgefasste Entscheidung am 23. März 2018 der Geschäftsstelle übergeben (vgl. Bl. 86 Rückseite und Bl. 102 der Akte des Verwaltungsgerichts). Auf die Zustellung an die Beteiligten kommt es für die Frist nicht an, da für den Verlust des Erinnerungsvermögens die weitere Zeit nach der Übergabe an die Geschäftsstelle des Gerichts nicht von Bedeutung ist (vgl. BVerwG, B.v. 9.8.2004 - 7 B 20.04 - juris Rn. 16). Besondere Umstände, die zu dem Zeitablauf hinzukommen, sind weder vorgetragen noch erkennbar.

18

Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu tragen, da sein Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO).

19

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.

20

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