

**Titel:**

**Umnutzung einer Bauruine durch Wiederwohnbarmachung**

**Normenkette:**

BayBO Art. 76 S. 1

BayVwVfG Art. 43 Abs. 2

**Leitsätze:**

**1. Das geltende Bauordnungsrecht kennt keine Rechtspflicht zur Fortsetzung einer genehmigten Nutzung.**

**(Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Die Wiederaufnahme einer genehmigten Nutzung bedarf auch im Falle einer Unterbrechung der Nutzung für einen längeren Zeitraum grundsätzlich keiner erneuten Genehmigung, solange kein „Verfall“ der baulichen Anlage festzustellen ist. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Beseitigungsanordnung, Baugenehmigung, Erledigung, Wohnnutzung, formelle Rechtmäßigkeit, Neubau, Bestandsschutz, Bauruine, Umnutzung

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Urteil vom 22.01.2019 – RN 6 K 16.960

**Fundstellen:**

BeckRS 2020, 30409

LSK 2020, 30409

NVwZ 2021, 1637

**Tenor**

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 22. Januar 2019 (Az: RN 6 K 16.960) sowie der Bescheid des Landratsamts vom 17. März 2016 werden aufgehoben.

II. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin wendet sich gegen den Bescheid des Landratsamts vom 17. März 2016, der die Klägerin als Grundstückseigentümerin verpflichtet, „das ehemalige Wohngebäude (Hauptgebäude)“ auf dem Grundstück FINr. 756 (Gemarkung U.) sowie das dazugehörige Nebengebäude auf diesem (im Außenbereich und mittlerweile im Landschaftsschutzgebiet gelegenen) Grundstück „vollständig zu beseitigen“.

**2**

Der Bescheid gibt zur Begründung an, das Landratsamt habe im Februar 2007 festgestellt, dass an dem Haupt- und Nebengebäude Um- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden seien, welche einer genehmigungspflichtigen Wohnnutzungsaufnahme gedient hätten. Der „Gebäudekomplex, dessen ehemalige Wohnnutzung bereits seit langem aufgegeben“ worden sei, habe „mit diesen Baumaßnahmen wieder bewohnbar gemacht werden sollen“. Das Anwesen genieße keinen Bestandsschutz mehr, da es sich in einem baulich ruinösen Zustand befunden habe. Die „Wiederwohnbarmachung“ sei bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Da rechtswidrig versucht werde, „eine nicht mehr bestandsgeschützte Bauruine in ein Wohnhaus umzunutzen“, habe das Landratsamt entschieden, die Gebäude beseitigen zu lassen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Gründe des Bescheids Bezug genommen.

3

Das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg hat die gegen den Bescheid gerichtete Klage der Klägerin mit Urteil vom 22. Januar 2019 abgewiesen. Der Bescheid sei rechtmäßig und verletze die Klägerin nicht in ihren Rechten. Die streitgegenständlichen Gebäude seien „seit ihrer Änderung“ formell und materiell rechtswidrig. Die Klägerin habe im Jahr 2006 „eine Heizungsanlage in das Hauptgebäude“ eingebaut, im Jahr 2014 am Hauptgebäude Türen und Fenster ausgetauscht, am Nebengebäude die Dachhaut erneuert und einen Kamin errichtet. „Spätestens dieser Umbau“ habe die äußere Gestalt beider Gebäude „nicht nur geringfügig verändert“. Das Nebengebäude („Stadel“) sei durch den Einbau des Kamins selbst zu einem dem Wohnen dienenden Gebäude geworden. Aus dem „aufällig und ruinös wirkenden, offensichtlich leerstehenden“ Anwesen sei „durch die von der Klägerin durchgeführten Maßnahmen ein ansehnlich und bewohnbar aussehendes Haus mit Nebengebäude“ geworden. Die Baugenehmigungen für die Gebäude aus den Jahren 1912 und 1913 vermittelten keinen Bestandsschutz mehr, weil sich aus dem Verfall der Bausubstanz und längerem Leerstand die Aufgabe der Wohnnutzung und damit der Verzicht „auf die durch die Baugenehmigung vermittelte Rechtsposition“ und somit ein Erlöschen des Bestandsschutzes ergebe. Die Ermessensentscheidung des Landratsamts, die Beseitigung anzuordnen, sei fehlerfrei. Wegen der Einzelheiten wird auf das Urteil Bezug genommen.

4

Die Klägerin wendet mit ihrer vom Senat wegen besonderer tatsächlicher und rechtlicher Schwierigkeiten zugelassenen Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts ein, die Voraussetzungen für den Erlass einer Beseitigungsanordnung (Art. 76 Satz 1 BayBO) seien nicht erfüllt. Entgegen der Ansicht des Beklagten und des Verwaltungsgerichts sei der - durch die Baugenehmigungen aus den Jahren 1912 und 1913 vermittelte - Bestandsschutz der Gebäude nicht erloschen. Alle von der Klägerin in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Maßnahmen seien vom Bestandsschutz gedeckt und stellten lediglich genehmigungsfreie Instandhaltungsarbeiten (Art. 57 Abs. 6 BayBO) dar. Eine - auch länger andauernde - Unterbrechung der Nutzung einer genehmigten baulichen Anlage führe allein nicht zum Verlust des Bestandsschutzes. Entgegen der Annahme des Beklagten habe sich das Anwesen tatsächlich auch nicht in einem „baulich ruinösen Zustand“ befunden. Die Klägerin habe auch keineswegs konkludent auf die Baugenehmigungen und den dadurch vermittelten Bestandsschutz der Gebäude verzichtet. Im Übrigen handele es sich - unabhängig vom bestehenden Bestandsschutz - bei der Wohnnutzung um ein im Außenbereich privilegiert zulässiges Vorhaben (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 bzw. Nr. 4 BauGB). Jedenfalls sei sie nach Maßgabe des § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig, weil das Anwesen „zeitliche Priorität“ gegenüber betroffenen öffentlichen Belangen genieße. Schließlich leide die Beseitigungsanordnung an Ermessensfehlern.

5

Die Klägerin beantragt,

6

unter Aufhebung des angefochtenen Urteils des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 22. Januar 2019 den Bescheid des Beklagten vom 17. März 2016 aufzuheben.

7

Der Beklagte beantragt unter Wiederholung und Vertiefung des erstinstanzlichen Vorbringens,

8

die Berufung zurückzuweisen.

9

Die Beteiligten haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt (§ 101 Abs. 2 VwGO).

10

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Parteien wird auf die Gerichtsakten und die Behördenakten Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

11

Die zulässige Berufung der Klägerin hat Erfolg.

## 12

1. Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Unrecht als unbegründet abgewiesen. Der Bescheid des Beklagten vom 17. März 2016 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Sowohl das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. Januar 2019 als auch der Bescheid des Beklagten sind deshalb aufzuheben (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

## 13

a) Der Bescheid des Beklagten vom 17. März 2016 ist rechtswidrig, weil die Voraussetzungen für den Erlass der Beseitigungsanordnung (Art. 76 Satz 1 BayBO) nicht erfüllt sind. Das Hauptgebäude ist - wie zwischen den Beteiligten unstreitig ist und sich auch aus den Akten ergibt - im Mai 1912 als „Neubau eines Wohnhauses“ baupolizeilich genehmigt und im selben Jahr hergestellt worden. Das Nebengebäude ist im August 1913 ebenfalls baupolizeilich (als „Stadel und Backofen“) genehmigt worden. Wegen der formellen Rechtmäßigkeit der Gebäude kommt der Erlass einer Beseitigungsanordnung nicht in Betracht (vgl. z.B. Decker in Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand Januar 2020, Art. 76 Rn. 87). Denn die Baugenehmigungen sind unverändert wirksam und wurden - wie unstreitig ist - weder zurückgenommen noch widerrufen oder anderweitig aufgehoben. Sie haben sich - entgegen der Ansicht des Beklagten und des Verwaltungsgerichts - auch weder durch Zeitablauf noch auf andere Weise erledigt (vgl. Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG).

## 14

aa) Die Klägerin hat nach Aktenlage im Jahr 1988 - zusammen mit ihrem Ehemann zum Eigentum in Gütergemeinschaft - das streitgegenständliche Anwesen ebenso wie ein benachbartes Gut mit umfangreichen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen aus einer Konkursmasse (zu der ferner ein ebenfalls benachbartes und getrennt veräußertes Klinikum gehörte) erworben. Die Klägerin hat vorrangig in das benachbarte Gut als landwirtschaftlichen Betrieb und Existenzgrundlage der Familie investiert und das streitgegenständliche Anwesen (lediglich) als Altersruhesitz vorgesehen und zunächst nicht genutzt (von einer zeitweiligen Nutzung durch Familienangehörige im Rahmen einer „Nebenwohnung“ abgesehen). Der längere Leerstand der Gebäude (das Wohnhaus wurde jedenfalls bis September 1978 von Mitarbeitern des benachbarten Klinikums zu Wohnzwecken genutzt) ist für die Wirksamkeit der Baugenehmigungen jedoch grundsätzlich ohne Bedeutung.

## 15

Das geltende Bauordnungsrecht kennt keine Rechtspflicht zur Fortsetzung einer genehmigten Nutzung. Allein die (auch langjährige) Nichtweiterführung einer genehmigten Nutzung reicht daher in aller Regel nicht aus, um etwa auf eine „Erledigung“ der genehmigten Nutzung durch dauerhaften Verzichtswillen schließen zu können (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 28.2.2014 - 15 CS 13.1863 - juris Rn. 19 m.w.N.; ThürOVG, B.v. 29.11.1999 - 1 EO 658/99 - juris Rn. 28 f.). Es ist mangels einer bauordnungsrechtlich vorgegebenen Nutzungsobliegenheit dementsprechend auch nicht erforderlich, die Gebäude ständig in einem Zustand zu halten, der eine jederzeitige Wiederaufnahme der Nutzung (ohne vorherige Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen) erlauben würde. Die Wiederaufnahme einer genehmigten Nutzung bedarf nach alledem auch im Falle einer Unterbrechung der Nutzung für einen längeren Zeitraum grundsätzlich keiner erneuten Genehmigung, solange kein „Verfall“ der baulichen Anlage festzustellen ist (vgl. z.B. SächsOVG, B.v. 28.10.2019 - 1 B 7/19 - juris Rn. 46). Ein solcher Verfall ist jedoch erst dann gegeben, wenn die bauliche Anlage unbenutzbar geworden und tatsächlich ein „Wiederaufbau“ notwendig ist. Nach der Rechtsprechung kommt es in diesem Zusammenhang darauf an, ob bei erforderlichen bzw. vorgenommenen Bauarbeiten die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk gewährleistet ist, was zu verneinen ist, wenn etwa der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührt und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes 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 (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 9.8.2017 - 1 ZB 14.68 - juris Rn. 3 m.w.N.).

## 16

bb) Entgegen der Ansicht des Beklagten und des Verwaltungsgerichts hat die Klägerin im vorliegenden Fall die baulichen Anlagen nicht in diesem Sinne dem „Verfall“ preisgegeben. Die streitgegenständlichen Gebäude haben sich nach Aktenlage und den vom Landratsamt getroffenen Feststellungen nicht in einem baulich „ruinösen“ Zustand befunden.

## 17

Die Klägerin hat beim Hauptgebäude im Jahr 1989 nicht vorhandene Fenster und Türen mit Brettern und Folie verschlossen und das Blechdach mit einem neuen Anstrich versehen. Sie hat außerdem in einem Raum Deckenbalken herausgetrennt, um die Ausbreitung von Feuchtigkeit zu verhindern, das durch an der Hauswand (an der Nordseite) liegendes Erdreich (Aufschüttung) eingedrungen ist. Sie hat das Erdreich noch im selben Jahr beseitigt. 1997 hat sie wiederum Instandhaltungsarbeiten am Dach des Gebäudes vorgenommen und 2005 teilweise die Dachrinnen und Regenfallrohre des Gebäudes erneuern lassen und mit der teilweisen Renovierung des Innenbereichs (Wasser- und Elektroinstallationsarbeiten) begonnen. Darüber hinaus hat sie Putzschäden an der Außenfassade behoben. 2006 hat die Klägerin eine Heizungsanlage einbauen lassen und Anfang des Jahres 2007 begonnen, eine Drainage um das Haus zu ziehen. 2014 hat die Klägerin schließlich beschädigte Fenster und Türen durch funktionsfähige Fenster und Türen (gleicher Größe und Form) ersetzen lassen. Am Nebengebäude hat die Klägerin die Dachhaut erneuert und einen Kamin errichtet. Weitere Arbeiten haben nicht stattgefunden. Nach alledem hat die Klägerin an beiden Gebäuden keine Arbeiten durchgeführt, welche die Standfestigkeit der Gebäude berührt und eine statische Nachberechnung der Gebäude erforderlich gemacht hätten. Die Arbeiten haben auch weder den Aufwand für einen Neubau erreicht noch wurde die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert. Die von der Klägerin vorgenommenen Arbeiten sind vielmehr - auch in Bezug auf den „Stadel“, bei dem es sich von Anfang an um ein der Wohnnutzung des Hauptgebäudes dienendes Nebengebäude handelt - Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten, welche die vorhandene Bausubstanz der Gebäude im Wesentlichen unberührt gelassen haben. Die in den Akten befindlichen Fotodokumentationen des Anwesens (aus den Jahren 1996, 2001, 2007, 2014, 2015) bestätigen, dass die äußere Gestalt des Anwesens - entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts - durch die von der Klägerin vorgenommenen Arbeiten tatsächlich nicht erheblich geändert worden ist und sich auch die Bausubstanz keineswegs in einem ruinösen Zustand befunden hat. Die vom Architekten G. (der Bayerischen Landessiedlung GmbH) im November 1996 abgegebene Stellungnahme zum baulichen Zustand des Anwesens weist zwar auf Schäden infolge des längeren Leerstandes hin, macht gleichzeitig aber auch deutlich, dass die Bausubstanz erhalten werden kann. Sie bestätigt damit zugleich die Einschätzung des am 18. Juli 1985 von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erstellten Gutachtens, das - trotz festgestelltem „erheblichen Instandhaltungsrückstand“ - immerhin noch einen Gebäudesachwert für das Hauptgebäude von 69.000,- DM und für das Nebengebäude von 21.000,- DM ermittelte.

## 18

cc) Ein dauerhafter Verzichtswille der Klägerin in Bezug auf die genehmigte Nutzung des Anwesens kann auch nicht aus sonstigen Umständen geschlossen werden. Zwar hat sich die Klägerin im Jahr 2007 nicht gerichtlich gegen eine - aus heutiger Sicht rechtswidrige - Baueinstellung (Bescheid des Landratsamts vom 19.2.2007) gewandt, als das Landratsamt bei einer Ortseinsicht (16.2.2007 mit Lichtbildern) feststellte, dass Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden (Regenrinnenanschlüsse wurden verlegt), und diese mit der Begründung einstellte, dass die Bauarbeiten zum Zweck der Aufnahme einer Wohnnutzung in der „Bauruine“ genehmigungspflichtig, jedoch nicht genehmigungsfähig seien und der Bestandsschutz für die vorhandene Bausubstanz erloschen sei. Die Klägerin hat sich jedoch im April 2007 gegen die verfügte Baueinstellung mit einer Petition an den Bayerischen Ministerpräsidenten gewandt und hinsichtlich der Instandsetzung ihres Anwesens (erfolglos) um Unterstützung gebeten. Sie hat damit auch zu diesem Zeitpunkt ausreichend dokumentiert, dass sie unverändert an ihrer Absicht festhält, die bisher genehmigte Nutzung auch weiterhin ausüben und nicht etwa endgültig aufgeben zu wollen.

## 19

dd) Die Baugenehmigungen haben sich nach Aktenlage auch nicht infolge etwaiger - von den genehmigten Nutzungen abweichender - zwischenzeitlicher Nutzungsänderungen erledigt. Das Hauptgebäude ist als Wohnhaus genehmigt und stets nur zu Wohnzwecken genutzt worden. Zu einer von Seiten der Gemeinde (aus Gründen der Förderung des Fremdenverkehrs) initiierten Umnutzung in ein „Tagescafé“ ist es nach Ablehnung eines entsprechenden Vorbescheidsantrags durch das Landratsamt (Bescheid vom 8.2.1999) nicht gekommen. Das als „Stadel und Backofen“ genehmigte Nebengebäude ist nach Aktenlage stets ein dem Hauptgebäude dienendes Nebengebäude gewesen. Für die baulichen Anlagen sollte im Übrigen durch den - unter Beteiligung der öffentlichen Hand (= Gemeinde und Beklagter) - am 2. November 1987 geschlossenen Vertrag über die Neuregelung von Dienstbarkeiten sichergestellt werden, dass auch künftig (nach Abwicklung des Konkurses und der vorgesehenen getrennten Veräußerung von Klinikum und den

später von der Klägerin erworbenen Grundstücken) die Erschließung des streitgegenständlichen Grundstücks in Bezug auf Wasser und Abwasser wie bisher gemeinsam mit dem Klinikum (unter Mitnutzung von dessen Anlagen) erfolgen kann. Damit sollte ersichtlich - bereits vor dem Erwerb durch die Klägerin - die weitere Nutzung der streitgegenständlichen baulichen Anlagen (mit Wohnnutzung im Hauptgebäude) gewährleistet werden. Dementsprechend hat die Klägerin nach dem Grundstückserwerb auch zum Erhalt der Bausubstanz - aus finanziellen Gründen sukzessive - mit der Instandsetzung der Gebäude begonnen. Sie hat nach Aktenlage dort seit 2014 ihren Hauptwohnsitz.

## **20**

b) Da es im Hinblick auf die formelle Rechtmäßigkeit der bestehenden streitgegenständlichen Nutzungen an den tatbestandlichen Voraussetzungen für die Beseitigungsanordnung (Art. 76 Satz 1 BayBO) fehlt, kommt es auf die Frage, ob nach aktueller Rechtslage eine (Wohn-)Nutzung auf dem Außenbereichsgrundstück bauplanungsrechtlich zulässig wäre (etwa nach Maßgabe des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 bzw. Nr. 4 BauGB bzw. nach § 35 Abs. 2 BauGB) nicht mehr an. Ebenso wenig ist für die Entscheidung noch von Bedeutung, ob die Beseitigungsanordnung an Ermessensfehlern leidet.

## **21**

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.

## **22**

3. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.