

**Titel:**

**Beseitigungsanordnung für Stützmauer - Abgrenzung von Innen- und Außenbereich**

**Normenkette:**

BayBO Art. 76 S. 1

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 35

**Leitsätze:**

1. Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang noch angehört. Als weitere Voraussetzung kommt hinzu, dass der Bebauungszusammenhang nach seinem siedlungsstrukturellen Gewicht Ortsteilqualität hat. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zur „Bebauung“ i.S.d. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB gehören grundsätzlich nur Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabbildend sind. Dazu zählen nur Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht aber Bauten, die (sei es auch regelmäßig) für diesen Zweck nur vorübergehend genutzt werden. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Beseitigungsanordnung, Abgrenzung Innenbereich zu Außenbereich, Stützmauer, Bebauungszusammenhang, Ortsteilqualität, ständiger Aufenthalt von Menschen, Aufschüttung, Ermessen

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 08.08.2018 – AN 17 K 17.00104

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 6631

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen die Beseitigungsanordnung der Beklagten vom 10. Januar 2017, mit der ihm aufgegeben wurde, die auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung A... in F... errichtete Stützmauer mit Stahlträgern zur Erweiterung einer Maschinenhalle bzw. zur Herstellung eines Lagerplatzes/Stellplatzes in der Größe von 15 m mal 10 m zu beseitigen und in eine Wiesenfläche/landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen. Nachdem die Beklagte den angefochtenen Bescheid in der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts hinsichtlich der mit dieser Grundverfügung verbundenen Zwangsgeldandrohung und der Fristsetzung für die geforderte Beseitigung aufgehoben hat, haben die Beteiligten das Verfahren insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht die Klage mit Urteil vom 8. August 2018 abgewiesen. Hiergegen richtet sich der Antrag auf Zulassung der Berufung des Klägers.

2

Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte Akte der Beklagten Bezug genommen.

II.

**3**

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

**4**

1. Der Zulassungsantrag ist zwar unabhängig davon, dass der Kläger - wie er im Zulassungsverfahren vorbringt - das streitbefangene Grundstück FINr. ... mit Vertrag vom 15. Oktober 2018 für zehn Jahre verpachtet hat, weiterhin zulässig. Insbesondere hat sich das Klageverfahren nicht dadurch erledigt bzw. ist das Rechtsschutzbedürfnis nicht dadurch entfallen, dass der Pächter im Sinne des Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 2 BayBO als Rechtsnachfolger des Klägers zu betrachten ist. Die Erstreckung der Beseitigungsanordnung auch auf den Pächter hat vielmehr zur Folge, dass diese nach wie vor gegen den Kläger als Bauherrn und zugleich Eigentümer des Baugrundstücks durchgesetzt werden kann, ohne dass zusätzlich eine Duldungsanordnung gegen den Pächter ergehen müsste (vgl. BayVGH, B.v. 5.8.1996 - 14 AS 96.1624 - juris Rn. 14; B.v. 20.2.1998 - 2 B 93.2674 - juris Rn. 5; Praxiskommentar Bayern, BayBO, Stand Februar 2015, Art. 54 Erl. 2.4, Art. 76 Erl. 1.4.3; König in Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 54 Rn. 65).

**5**

2. Die Berufung ist aber nicht wegen der allein geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) zuzulassen.

**6**

Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger als Rechtsmittelführer innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel nicht.

**7**

a) Der Kläger macht geltend, das Verwaltungsgericht habe das Vorhaben unzutreffend nach den Maßstäben des § 35 BauGB beurteilt, obwohl das Baugrundstück FINr. ... Gemarkung A... im Innenbereich (§ 34 BauGB) liege. Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils voraus. Maßgeblich für die Abgrenzung von Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) sind die konkreten örtlichen Verhältnisse und deren Würdigung durch das Verwaltungsgericht. Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang noch angehört (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - juris Rn. 11; BayVGH, B.v. 20.11.2018 - 9 ZB 16.2323 - juris Rn. 15). Der Bebauungszusammenhang i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB endet regelmäßig am letzten Baukörper (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 - 4 B 28.15 - juris Rn. 5 f. m.w.N.) Als weitere Voraussetzung kommt hinzu, dass der Bebauungszusammenhang nach seinem siedlungsstrukturellen Gewicht Ortsteilqualität hat (vgl. BVerwG, U.v. 3.12.1998 - 4 C 7.98 - NVwZ 1999, 527).

**8**

Gemessen an diesen Maßstäben ist das Verwaltungsgericht auf der Grundlage der in den Akten enthaltenen Pläne zu Recht davon ausgegangen, dass das Vorhaben im Außenbereich liegt. Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil jedenfalls nach dem Wohnhaus des Klägers auf dem (ebenfalls in seinem Eigentum stehenden) Grundstück FINr. ... ende und weder die Lagerhalle des Klägers (auf dem Grundstück FINr. ...) noch diejenige auf dem Grundstück FINr. ... nördlich davon am Ortsteil teilnehme. Hierfür spreche die nicht unerhebliche Freifläche nördlich nach dem Wohnhaus auf FINr. ..., die deutlich größer sei als die, die sich zwischen den einzelnen Bauten südlich des Grundstücks FINr. ... befänden, außerdem der Umstand, dass sich auf den gegenüberliegenden Grundstücken keine Bebauung finden lasse.

**9**

Soweit der Kläger dagegen einwendet, der Ortsteil K... sei geprägt durch lockere Bebauung mit vorhandenen Bebauungslücken und ende jedenfalls erst nach der Bebauung auf dem Grundstück FINr. ..., wird er schon dem Darlegungsgebot (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) nicht gerecht. Zu fordern ist eine

substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrundes sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substanzielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2019 - 9 ZB 18.1263 - juris Rn. 8). Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGh, B.v. 27.8.2019 - 15 ZB 19.428 - juris Rn. 11; B.v. 8.4.2019 - 10 ZB 18.2284 - juris Rn. 3 m.w.N.). Dem genügt das Vorbringen des Klägers, mit dem er gegenüber seinem erstinstanzlichen Vortrag lediglich ergänzt, dass auch im westlich der Grundstücke des Klägers FINr. ... und 1453 gelegenen Ortsteil größere Freiflächen zwischen den Gebäuden vorhanden seien, was auch die Baugenehmigungen auf den (südwestlich bzw. südöstlich des Bauvorhabens gelegenen) Grundstücken FINr. ... und ... bestätigten, nicht.

## 10

Der Kläger legt zudem nicht dar, dass es sich bei den Hallenbauten auf den Grundstücken FINr. ... und ... überhaupt um Gebäude handelt, die geeignet wären, ein Gebiet als Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass nicht jede bauliche Anlage einen Bebauungszusammenhang herzustellen vermag (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275; U.v. 14.9.1992 - 4 C 15.90 - NVwZ 1993, 985). Wie auch das Verwaltungsgericht zutreffend angeführt hat, gehören zur „Bebauung“ im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich nur Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabbildend sind. Dazu zählen nur Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht aber Bauten, die (sei es auch regelmäßig) für diesen Zweck nur vorübergehend genutzt werden (vgl. BVerwG, B.v. 2.4.2007 - 4 B 7.07 - juris Rn. 5; B.v. 2.3.2000 - 4 B 15.00 - juris Rn. 3 m.w.N.). Anhaltspunkte dafür, dass nach den Umständen des hier zu entscheidenden Falles solche Gebäude ausnahmsweise nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeiten darstellen (vgl. BVerwG, B.v. 2.4.2007 a.a.O.; B.v. 11.7.2002 - 4 B 30.02 - BauR 2002, 1827; BayVGh, U.v. 6.7.2015 - 1 B 14.1715 - juris Rn. 15), sind vom Kläger nicht vorgetragen worden, noch sind sie sonst ersichtlich. Es kann daher dahinstehen, ob die explizit vom Kläger angeführte Bebauung auf den Grundstücken FINr. ... und ... innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Das Vorhandensein einer organischen Siedlungsstruktur auch auf den Grundstücken FINr. ... und ... ließe sich allein damit jedenfalls nicht begründen.

## 11

b) Auch mit dem weiteren Vortrag, die Beseitigungsanordnung sei selbst dann rechtswidrig, wenn das Baugrundstück eine Außenbereichslage aufweise, weil sich in diesem Fall auf andere Weise rechtmäßige Zustände herstellen ließen, da Aufschüttungen nebst ihrer Abstützung verfahrensfrei zulässig seien und die streitgegenständliche Mauer mit Erdreich überdeckt werden könne, werden keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils aufgezeigt.

## 12

Abgesehen davon, dass der Kläger insoweit nur erstinstanzliches Vorbringen wiederholt, legt er nicht schlüssig dar, wieso es sich bei der streitgegenständlichen Stützmauer, selbst wenn der Kläger sie mit Erdreich überdecken würde, um eine Aufschüttung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO und nicht (mehr) um eine Mauer im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO handeln würde, die im Außenbereich gerade nicht verfahrensfrei errichtet werden darf. Zudem genügt für die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, die Beseitigung einer baulichen Anlage zu verlangen, der Verstoß gegen von ihr zu prüfende materiellrechtliche Vorschriften (vgl. Decker in Simon/Busse, BayBO, Stand Dezember 2019, Art. 76 Rn. 89 m.w.N.). Hierauf hat auch schon das Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung zutreffend hingewiesen.

## 13

c) Soweit der Kläger jedenfalls von der Genehmigungsfähigkeit der streitgegenständlichen Stützmauer im Außenbereich ausgeht, weil es sich um eine bauliche Erweiterung der vorhandenen und genehmigten Halle handele, kann dies ebenfalls nicht zum Erfolg des Zulassungsantrags führen. Mit seinem Einwand, dass es entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht auf die zukünftige Nutzung der bestehenden Halle und das Erfordernis einer Nutzungsänderungsgenehmigung ankomme, verkennt er bereits dessen diesbezügliche Argumentation, die offensichtlich und zutreffend darauf gerichtet ist, dass die bauliche Erweiterung der genehmigten Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. ... nicht die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs darstellen kann, weil ein gewerblicher Betrieb des Klägers, anhand dem auch zu beurteilen wäre, ob die bauliche Erweiterung diesem dient und angemessen

ist, bislang nicht existiert (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Oktober 2019, § 35 Rn. 161). Dem setzt der Kläger nichts entgegen.

#### **14**

d) Auch die Überprüfung der Ermessensausübung der Beklagten durch das Verwaltungsgericht im Rahmen des § 114 Satz 1 VwGO ist nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung zu begründen. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht darauf hingewiesen, dass es für die Ermessensentscheidung der Behörde in der Regel ausreicht, wenn diese - wie hier - zum Ausdruck bringt, der beanstandete Zustand müsse wegen seiner Rechtswidrigkeit beseitigt werden (BayVGh, B.v. 12.12.2017 - 1 ZB 15.2594 - juris Rn. 15).

#### **15**

Ein milderes Mittel, das aus Sicht des Klägers fehlerhaft nicht in Erwägung gezogen wurde, kam hierfür nicht in Betracht. Es ist vom Kläger in Bezug auf seinen Vorschlag hierzu, die Mauer mit einer Aufschüttung zu überdecken, weder dargelegt noch sonst ersichtlich, wie auf diese Weise ein bauplanungsrechtlich zulässiger Zustand geschaffen werden könnte.

#### **16**

Der Kläger hat darüber hinaus auch nicht substantiiert dargelegt, dass in einer vergleichbaren Situation auf Nachbargrundstücken baurechtswidrige Anlagen geduldet werden würden (vgl. BayVGh, B.v. 19.7.2018 - 9 ZB 17.267 - juris Rn. 16). Soweit sich der Kläger darauf beruft, Wohnbauten auf den Nachbargrundstücken seien teilweise trotz angenommener Außenbereichslage genehmigt worden, lässt sich hieraus nichts ableiten, weil bereits kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht (vgl. BayVGh, B.v. 20.11.2018 - 9 ZB 16.2323 - juris Rn. 19 m.w.N.).

#### **17**

e) Schließlich stellt auch der Vortrag, das Baugrundstück sei mittlerweile an einen Landwirt verpachtet worden und das Bauvorhaben sei jedenfalls für diesen genehmigungsfähig, kein substantiiertes Vorbringen dar, das geeignet wäre, die Entscheidung des Verwaltungsgerichts in Frage zu stellen. Nach den vorgelegten Unterlagen zum Bauantrag des Pächters vom 23. Oktober 2018 betreffend einen Anbau an die vorhandene Maschinenhalle strebt dieser kein mit dem Gegenstand der Beseitigungsanordnung identisches Bauvorhaben an. Es ist danach auch nicht ersichtlich, dass ein Privilegierungsstatbestand nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen könnte. Vielmehr wurde der Bauantrag - unbestritten - mit Bescheid vom 30. Januar 2019 bestandskräftig abgelehnt, nach dem das Bauvorhaben in Anbetracht der 9 km von K... entfernten Hofstelle des Pächters in S... nicht als einem landwirtschaftlichen Betrieb dienend angesehen wurde.

#### **18**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

#### **19**

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 2 GKG; sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

#### **20**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).