

Titel:

Erfolgreiche Klage auf Verlängerung einer Baugenehmigung: Tätigkeiten in Form von Behördengängen oder die Aufstellung eines Baucontainers reichen nicht für einen Baubeginn

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3

BayBO Art. 68, Art. 69 Abs. 2

BayVwVfG Art. 32

VwGO § 43 Abs. 2, § 117 Abs. 5

Leitsätze:

1. Unter Baubeginn ist die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die - im Unterschied zu bloßen Vorbereitungshandlungen - der Ausführung des Bauvorhabens objektiv unmittelbar dienen. Zusätzlich ist zu fordern, dass der Bauherr die Bauarbeiten ernsthaft mit dem Ziel aufnimmt, das genehmigte Vorhaben - wenn auch möglicherweise zeitlich gegliedert in Bauabschnitte - fertig zu stellen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei Versäumung der Antragsfrist für den Verlängerungsantrag für eine Baugenehmigung sieht das Bauaufsichtsrecht nicht vor. Die Wiedereinsetzung scheidet aus, weil die einzuhaltende Frist keine gesetzliche, sondern eine von einer Behörde gesetzte Frist darstellt. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

3. In materiell-rechtlicher Hinsicht gilt für die Verlängerung der Geltungsdauer der Genehmigung nichts anderes als für die erstmalige Erteilung. Eine Verlängerung ist nur möglich, wenn das Vorhaben zu dem Zeitpunkt, zu dem über den Antrag entschieden wird, noch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, abgelaufen, Beginn der Bauarbeiten, Baubeginn, Vorbereitungsmaßnahmen, Geltungsdauer, Alsbaldigkeit, Flächennutzungsplan, Feststellungsklage, Zweijahresfrist, Rechtsmißbrauch, Splittersiedlung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 20.04.2020 – 15 ZB 20.426

Fundstelle:

BeckRS 2020, 9553

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Verlängerung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2368/1 der Gemarkung ..., Gemeinde ... Nach einem Brand auf dem Grundstück Fl.Nr. 2368 der Gemarkung ... Mitte der 1990er Jahre zeigte der damalige Eigentümer mit Formblättern vom 9. November 1994 den Abbruch des Einfamilienhauses mit Stall gegenüber dem Beklagten an. Mit Formblättern vom 19. April 1995 beantragte er einen Bauvorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage als Ersatz für das abgebrannte Wohngebäude. Mit Formblättern vom 7. November 1995 erteilte die Gemeinde ... das gemeindliche Einvernehmen. Es handle sich um ein Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), von dem öffentliche Belange nicht

beeinträchtigt würden. Mit Bescheid vom 7. September 2000 wurde der beantragte Vorbescheid dem vormaligen Eigentümer erteilt. Mit Bescheid vom 12. Oktober 2005 wurde - nunmehr bereits an den Kläger adressiert - die Geltungsdauer des Vorbescheid bis 7. Dezember 2005 verlängert.

2

Mit Formblättern vom 25. November 2005 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses. Nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens mit Formblättern vom 6. April 2006 wurde dem Kläger mit Bescheid vom 20. September 2006 die beantragte Baugenehmigung erteilt. Mit Bescheiden vom 4. Oktober 2010, 29. Oktober 2012 und 13. November 2014 wurde die Baugenehmigung jeweils um weitere zwei Jahre verlängert. Mit letztem Bescheid wurde der Kläger darauf hingewiesen, dass nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur die alsbaldige Neuerrichtung eines abgegangenen Gebäudes erleichtert zulässig sei, sodass eine weitere Verlängerung der Baugenehmigung nicht mehr in Aussicht gestellt werden könne. Der Bescheid wurde am 13. November 2014 zur Post gegeben. Ein Vollstreckungsersuchen vom 3. Februar 2015 an das Finanzamt hinsichtlich der ausstehenden Bescheidgebühren in Höhe von 103,60 EUR verlief nach fruchtloser Pfändung erfolglos.

3

Mit Schreiben vom 16. August und Formblättern vom 15. September 2016 zeigte der Kläger gegenüber dem Beklagten den Baubeginn für 1. September 2016 an. Es seien Vorbereitungsmaßnahmen in Form von Baumfällungen geplant, um die angeordnete Ausgleichsfläche als Feuchtraumbiotop herzustellen, ebenso wie die Vornahme von Aufschüttungen und Planierungen mit anschließender Errichtung des Wohnhauses.

4

Im Rahmen von Baukontrollen wurde am 31. Oktober und 8. Dezember 2016 festgestellt, dass mit dem Bauvorhaben noch nicht begonnen worden sei. Mit Schreiben vom 14. November 2016 wurde dem Kläger mitgeteilt, dass die Geltungsdauer der Baugenehmigung vom 20. September 2006 durch Zeitablauf als erloschen angesehen werde. Mit Änderungsanordnung vom 13. Dezember 2016 wurde festgestellt, dass eine weitere Verfolgung der Forderung nicht erfolgversprechend erscheine, nachdem mehrmals eine fruchtlose Pfändung versucht worden sei.

5

Mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2016 zeigte sich die Bevollmächtigte des Klägers gegenüber dem Beklagten an und teilte mit, dass die Voraussetzungen eines Baubeginns in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht gegeben seien, da der Kläger mittels Baubeginnsanzeige zum 15. September 2016 den Baubeginn angezeigt habe. Er habe auch bereits einen Baucontainer aufgestellt und zur Abklärung der Themen Ausgleichsfläche, Abholzung und einer etwaigen Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt zahlreiche Behördengänge durchgeführt. Zugleich beantragte die Bevollmächtigte rein vorsorglich die Verlängerung der Baugenehmigung sowie hilfsweise die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Aufgrund der schwierigen Lebenslage des Klägers leide dieser unter einem starken psychischen und letztlich auch physischen Belastungszustand. Deshalb sei er seit mindestens Anfang September gesundheitlich nicht mehr in der Lage gewesen, sich um eine frühzeitigere Verlängerung zu bemühen. Dies könne ihm durch einen Arzt auch jederzeit bestätigt werden.

6

Nach umfangreicher Korrespondenz und Vorsprachen lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 14. Mai 2019 die beantragte Verlängerung der Baugenehmigung ab. Bei den Baukontrollen am 31. Oktober und 8. Dezember 2016 sei jeweils kein Baubeginn festgestellt worden. Es habe keine Vorbereitungsarbeiten gegeben. Auf dem unberührten Baugrundstück sei nur eine Verkaufsanzeige eines Maklers gestanden. Auch eine von der Bevollmächtigten des Klägers behauptete Aufstellung eines Baucontainers habe nicht stattgefunden. Dies sei durch entsprechende Fotos zweifelsfrei dokumentiert worden, sodass die Baugenehmigung vom 20. September 2006 erloschen sei. Bautätigkeiten, wie etwa der Aushub der Baugrube, seien nicht erfolgt. Vielmehr lasse das Verkaufsschild auf dem Baugrundstück sogar vermuten, dass der Kläger selbst gar nicht mit dem Bau beginnen wolle.

7

Es könne auch keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach Art. 32 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) gewährt werden, da es sich nicht um eine gesetzliche Frist im Sinne dieser Vorschrift handle. Nach Art. 69 Abs. 2 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) könne eine Baugenehmigung vom Landratsamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden, sodass hier eine behördliche

Frist anzunehmen sei. Im Falle einer gesetzlichen Frist müsse die Vorschrift lauten: „... kann um zwei Jahre verlängert werden.“ Das Instrument der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand sei deshalb hier nicht anwendbar. Zudem sei die angebliche Geschäftsunfähigkeit des Klägers nicht erkennbar gewesen, da der Kläger bei seinen Vorsprachen und sachkundigen Schreiben im Zeitraum August bis Oktober 2016 klar vorgetragen habe. Der Verlängerungsantrag vom 20. Dezember 2016 sei daher verfristet.

8

Selbst bei Annahme einer rechtzeitigen Stellung des Verlängerungsantrags sei das Vorhaben nicht mehr zulässig. Als Ersatz für ein 1995 abgebranntes Wohnhaus im Außenbereich habe das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur dann erleichtert zugelassen werden können, wenn der Neubau alsbald erfolge. Nach im vorliegenden Fall inzwischen 24 Jahren handle es sich unstreitig nicht mehr um eine alsbaldige Neuerrichtung. Aus diesem Grund sei bei der letzten Verlängerung vom 13. November 2014 auch bereits ein entsprechender Hinweis enthalten gewesen. Somit sei eine weitere Verlängerung der Baugenehmigung nicht mehr möglich. Mangels Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sei das sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, weil öffentliche Belange beeinträchtigt würden. Das Bauvorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der landwirtschaftliche Nutzflächen darstelle. Es würde die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen. Außerdem sei die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten, da das Vorhaben einen Bezugsfall für weitere ähnliche Vorhaben in der näheren Umgebung darstellen würde.

9

Mit bei Gericht am 13. Juni 2019 eingegangenem Telefax erhob die Bevollmächtigte des Klägers Klage gegen den ablehnenden Bescheid und stellte gleichzeitig einen Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe und Beordnung eines Rechtsanwalts für die eingereichte Klage.

10

Zur Begründung wird vorgetragen, dass die Baugenehmigung vom 20. September 2006 nicht abgelaufen sei, da mit der Ausführung des Bauvorhabens bis zum 23. September 2016, dem Datum bis zu welchem die Verlängerung der Baugenehmigung gewährt worden sei, begonnen worden sei. Der Kläger habe bereits längere Zeit davor einen Baucontainer aufgestellt, insbesondere jedoch auch zahlreiche Behördengänge hinsichtlich des Bauvorhabens durchgeführt. Die Bauausführung umfasse alle Handlungen von Personen, die zur Herstellung oder zum Abbruch eines Bauwerkes beitragen. Darunter fielen auch bloße Hilfsleistungen am Bau, wie zum Beispiel das Aufstellen von Gerüsten und Baucontainern. Es sei ausreichend, wenn Handlungen erfolgten, die der Ausführung des Bauvorhabens objektiv unmittelbar dienten. Hierzu reiche auch die erste Maßnahme zur Verwirklichung des Vorhabens. Es bedürfe für einen Baubeginn daher nicht einer Vielzahl von Maßnahmen. Es könne sogar auch dann ein Baubeginn vorliegen, wenn auf der Baustelle noch gar nichts zu sehen sei. Ausreichend könnten auch nicht sichtbare ideelle und bürokratische Tätigkeiten sein, wie vorliegend die Kontaktaufnahme mit Behörden. Hier habe der Kläger im September und Oktober 2016 beim Wasserwirtschaftsamt vorgesprochen, einen Termin bei der unteren Naturschutzbehörde wahrgenommen und einen Vermessungsantrag beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gestellt.

11

Der Kläger habe hilfsweise einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Verlängerung der Baugenehmigung, welche er mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 begehrt habe. Dieser Antrag durch die Klägervertreterin sei zwar nach dem 23. September 2016 und somit verspätet eingegangen, jedoch sei dem Kläger richtigerweise die beantragte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren gewesen. Den Kläger treffe kein Verschulden hinsichtlich der Verhinderung der Einhaltung der gesetzlichen Frist. Im relevanten Zeitraum im September 2016 sei er beschränkt geschäftsfähig gewesen. Er habe unter einem akuten depressiven Erschöpfungssyndrom gelitten. Aufgrund seiner psychischen Dekompensation sei seine Handlungsfähigkeit drastisch eingeschränkt gewesen. Die physischen und vor allem psychischen Erkrankungen habe man gegenüber dem Beklagten unter Vorlage ärztlicher Atteste substantiiert dargelegt. Dieser habe den akut schlechten gesundheitlichen Zustand in keiner Weise berücksichtigt. Insoweit habe der Beklagte das ihm obliegende Ermessen fehlerhaft ausgeübt. Es handle sich entgegen der Ansicht des Beklagten auch um eine gesetzliche Frist, für die eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand möglich sei. Die Verlängerung einer Baugenehmigung nach Art. 69 Abs. 2 BayBO sei als Neuerteilung einer Genehmigung anzusehen und nicht nur als das Hinausschieben eines Erlöschens. Es liege demnach eine neue Genehmigung mit einer neuen Geltungsdauer vor. Diese neue Geltungsdauer unterliege einer Frist,

sodass es sich um eine gesetzliche Frist handle. Zweifelsohne sei die Frist einer Baugenehmigung von vier Jahren gemäß Art. 69 Abs. 1 BayBO eine gesetzliche Frist. Dies müsse unmittelbar auch für die Verlängerung gemäß Abs. 2 gelten. Dem stehe auch nicht entgegen, dass nach Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO behördliches Ermessen hinsichtlich der Verlängerung bestehe.

12

Dem Beklagten sei es zudem verwehrt, sich nunmehr auf die fehlende „Alsaldigkeit“ gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berufen. Nach dem Gebäudebrand im Jahre 1992 dürfte es sich bei dem am 7. September 2000 zugunsten des ehemaligen Eigentümers des Grundstücks ergangenen Vorbescheides auch schon nicht um eine alsbaldige Neuerrichtung gehandelt haben. Nun aber plötzlich unter Beachtung dieses Tatbestandsmerkmals eine erneute Verlängerung der Baugenehmigung nach erfolgter dreimaliger Verlängerung zu versagen, erscheine rechtsmissbräuchlich und völlig willkürlich. Aufgrund der geübten Verwaltungspraxis habe der Kläger von einer weiteren anstandslosen Verlängerung um zwei Jahre ausgehen dürfen. Aus Gründen des Vertrauensschutzes sowie der Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit und Rechtssicherheit dürfe nun auch 19 Jahre nach erstmaliger Bescheidung nicht anders entschieden werden. Daneben läge der formelhaften Berufung auf den gesetzlichen Tatbestand keine Ermessensentscheidung zugrunde. Die fehlende Nennung jedweder Abwägungsgesichtspunkte lasse auf einen Ermessensausfall schließen.

13

Darüber hinaus sei festzuhalten, dass den dreimaligen Verlängerungen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegengestanden hätten und das Vorhaben des Klägers auch jetzt keine öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtige. Zwar enthalte das Bauvorhaben des Klägers entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplans keine landwirtschaftliche Nutzung. Jedoch handele es sich bei einem Flächennutzungsplan lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung, aus welcher noch keine verbindlichen Rechtswirkungen entstünden. Das Vorhaben beeinträchtige auch nicht die Eigenart der Landschaft. Betrachte man die Landschaft um das Grundstück des Klägers herum, so sehe man dort immer wieder vereinzelte Häuser. Somit widerspreche die Bebauung nicht der Eigenart der Landschaft, sondern entspreche ihr gerade. Es bleibe der Grundsatz der Freiheit des Außenbereichs vor Bebauung gewahrt, da das Vorhaben sich von Größe und Umfang in die Landschaft einfüge. Das Grundstück sei einst bebaut gewesen und als bebautes Grundstück auch noch im kollektiven Gedächtnis der örtlichen Bevölkerung. Die natürliche Eigenart der Landschaft werde daher nicht beeinträchtigt, sondern wiederhergestellt. Die erneute Bebauung eines vormals bereits bebauten Grundstücks werde in der Bevölkerung als natürlicher angesehen als das „Verkommenlassen“ eines Grundstückes durch wilden Bewuchs. Aufgrund der in der Nachbarschaft bestehenden Gebäude läge bereits eine Splittersiedlung vor, sodass durch das Vorhaben des Klägers keine solche entstehe. Derartige Einzelgebäude prägten sogar das Landschaftsbild im Bayerischen Wald.

14

Dem Vorhaben des Klägers könnten zudem die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 7 BauGB nicht entgegengehalten werden, da zusätzlich die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorlägen. Bei der Ausübung des Ermessens durch den Beklagten seien in diesem Einzelfall auch die missliche finanzielle und soziale Lage des Klägers zu seinen Gunsten zu berücksichtigen.

15

Der Kläger beantragt,

I. Es wird festgestellt, dass die Baugenehmigung vom 23. (gemeint: 20.) September 2006 nach wie vor wirksam ist.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Hilfsweise für den Fall, dass die Baugenehmigung vom 23. (gemeint: 20.) September 2006 abgelaufen ist:

16

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 14. Mai 2019 dazu verpflichtet, dem Kläger die begehrte Verlängerung der Baugenehmigung vom 20. September 2006 gemäß Antrag vom 20. Dezember 2016 für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2368/1 der Gemarkung ... zu erteilen.

17

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

18

Der Kläger sei am 15. September 2016 darauf hingewiesen worden, dass die von ihm beabsichtigten Maßnahmen noch keinen Baubeginn darstellen würden. Ihm sei daher noch vor Ablauf der Baugenehmigung bekannt gewesen, dass die von ihm beabsichtigten Maßnahmen nicht als Baubeginn anzusehen seien. Die von der Bevollmächtigten des Klägers vorgenommene Definition des Baubeginns sei wohl nicht aus der baurechtlichen Kommentierung und Rechtsprechung entnommen. In dieser sei eindeutig festgelegt, welche Maßnahmen noch nicht für einen Baubeginn ausreichen. Die hier geltend gemachten Maßnahmen dienten nicht unmittelbar der Bauausführung. Wenn überhaupt könnten sie allenfalls als Vorbereitungsmaßnahmen angesehen werden. Im Rahmen zweier Baukontrollen habe der Baukontrolleur mit Lichtbildern zweifelsfrei dokumentiert, dass ein Baubeginn noch nicht erfolgt sei. Völlig abwegig sei die Behauptung, ein Baubeginn läge schon in der Kontaktaufnahme mit Behörden vor. Es werde insoweit auf die Ausführungen im angefochtenen Bescheid Bezug genommen.

19

Aufgrund des Ablaufs der Baugenehmigung könne eine erneute Verlängerung nicht mehr erfolgen. Auch eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand sei nicht möglich, da es sich bei der Frist für eine Verlängerung um eine behördliche Frist handle, die sich lediglich am Rahmen der gesetzlichen Vorgabe orientiere. Es sei eben keine festgelegte Zweijahresfrist, sondern die Verlängerung sei in das Ermessen der Behörde gestellt.

20

Selbst bei Annahme einer rechtzeitigen Stellung des Verlängerungsantrags sei das Vorhaben aus den im Bescheid genannten Gründen nicht mehr zulässig.

21

Mit rechtskräftigem Beschluss vom 19. September 2019 lehnte das Verwaltungsgericht Regensburg den Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe und Anwaltsbeordnung ab.

22

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichts- und Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 21. Januar 2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I.

24

In Ziffer I. verfolgt der Kläger zulässigerweise im Wege einer Feststellungsklage nach § 43 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sein Begehren, dass die ihm erteilte Baugenehmigung vom 20. September 2006 nicht erloschen ist (zur Zulässigkeit der Feststellungsklage in einem solchen Fall auch VG Augsburg U.v. 8.7.2015 - Au 4 K 14.1246, Au 4 K 14.1479, BeckRS 2015, 50098, Rn. 75; VG München, U.v. 29.6.2000 - M 11 K 98.1596 - juris, Rn. 32; VG Saarland, U.v. 30.1.2013 - 5 K 252/12 - juris, Rn. 29). Insbesondere steht die Subsidiarität der Feststellungsklage nach § 43 Abs. 2 VwGO nicht entgegen, weil der Beklagte bisher keinen Bescheid erlassen hat wie etwa eine bauaufsichtliche Verfügung oder einen feststellender Verwaltungsakt, dass die Baugenehmigung erloschen ist, den der Kläger im Wege der Anfechtungsklage hätte angreifen können.

25

Die Feststellungsklage ist jedoch nicht begründet. Die dem Kläger erteilte und dreimal verlängerte Baugenehmigung vom 20. September 2006 ist gemäß Art. 69 Abs. 2 BayBO erloschen. Mit der Ausführung des Bauvorhabens wurde im Rechtssinne nicht innerhalb der letztmalig durch die Behörde festgelegten, maßgeblichen Zwei-Jahres-Frist begonnen (Art. 69 Abs. 2 BayBO).

26

Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Behauptung des Klägers zutrifft, er habe neben den unbestrittenen Behördengängen auch vor Ablauf der verlängerten Baugenehmigung einen Baucontainer auf dem Baugrundstück aufgestellt. Denn auch wenn in tatsächlicher Hinsicht das Vorbringen des Klägers zugrunde gelegt wird, ist die Baugenehmigung erloschen. Bis zum Zeitpunkt des Erlöschens der Baugenehmigung hatte der Kläger nicht im Rechtssinne mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen.

27

Art. 68, 69 BayBO legen nicht ausdrücklich fest, was unter Beginn der Ausführung des Vorhabens zu verstehen ist. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist unter Baubeginn die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die - im Unterschied zu bloßen Vorbereitungshandlungen - der Ausführung des Bauvorhabens objektiv unmittelbar dienen. Hierbei ist allerdings eine Einschränkung angezeigt. Eine übermäßig lange Geltungsdauer widerspricht der Rechtsnatur der Baugenehmigung, mit der festgestellt wird, dass der Ausführung des beabsichtigten Vorhabens nach dem derzeit geltenden öffentlichen Recht keine Hindernisse entgegenstehen. Zur Abwehr einer Gesetzesumgehung ist deshalb insoweit zusätzlich zu fordern, dass der Bauherr die Bauarbeiten ernsthaft mit dem Ziel aufnimmt, das genehmigte Vorhaben - wenn auch möglicherweise zeitlich gegliedert in Bauabschnitte - fertig zu stellen (VG Augsburg, U.v. 8.7.2015 - Au 4 K 14.1246, Au 4 K 14.1479, BeckRS 2015, 50098, Rn. 80; BayVGH, U.v. 29.6.1987 - 14 B 86.02133 - BayVBI 1988, BayVBI 1988 S. 149 f.; BayVGH, B.v. 12.1.2000 - 2 ZB 97.1021 - juris, Rn. 9).

28

Da Art. 69 Abs. 1 BayBO das Erlöschen der konkret erteilten Baugenehmigung regelt, müssen die Bauarbeiten auf die Ausführung des genehmigten Vorhabens zielen, also unter Ausnutzung gerade der erteilten Baugenehmigung erfolgen (Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 135. EL Dezember 2019, Art. 68 Rn. 583 ff., Art. 69 Rn. 46). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

29

Die vom Kläger vorgebrachten Tätigkeiten in Form von Behördengängen oder einer behaupteten Aufstellung eines Baucontainers reichen für einen Baubeginn, wie ihn die Rechtsprechung definiert hat, nicht aus. Insoweit kommt es, wie ausgeführt, nicht auf die subjektiven Vorstellungen des Klägers, sondern auf die objektive Erkennbarkeit an. Es mag zwar zulässig sein, im Sinne eines „Minus“ von einer vollständigen Ausnutzung einer erteilten Baugenehmigung abzusehen. Wenn allerdings - wie hier - keinerlei Maßnahmen umgesetzt werden, die gerade dem genehmigten Vorhaben sein wesentliches Gepräge geben, ist objektiv gesehen weder erkennbar, dass die Maßnahmen der Ausführung der Baugenehmigung gedient haben, noch, dass die Bauarbeiten mit der nötigen Ernsthaftigkeit mit dem Ziel aufgenommen wurden, das genehmigte Vorhaben fertig zu stellen. Diese notwendige Ernsthaftigkeit scheint nach der gegebenen Aktenlage im Hinblick auf den Kläger nahezu ausgeschlossen. Der Prozesskostenhilfe beantragende Kläger verfügt als Empfänger von Arbeitslosengeld II gemäß seiner Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse vom 12. Juni 2019 nicht über finanzielle Mittel, um realistisch das Bauvorhaben beginnen oder sogar beenden zu können. Vielmehr verliefen nachweislich in den vergangenen Jahren mehrfach Pfändungsversuche gegen ihn erfolglos. Die ihm gehörigen überschaubaren landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind mit zahlreichen Zwangssicherungshypotheken belastet. Nach eigenen Angaben ist eine Versteigerung anberaumt. Aufgrund der Höhe der Belastungen ist ein überschießender Versteigerungserlös zugunsten des Klägers fernliegend. Demzufolge ist eine Bauverwirklichung durch Beauftragte kaum denkbar. Entsprechendes wurde seitens des Klägers auch nicht vorgetragen. Ebenso erscheint eine Bauausführung in Eigenleistung des nach eigenen Angaben arbeitsunfähigen Klägers nicht vorstellbar. Aufgrund des im Rahmen der Baukontrollen gefertigten Bildmaterials ist sogar erkennbar, dass der Kläger den Verkauf des Baugrundstücks beabsichtigt. Eine behauptete eigenständige Verwirklichung des Vorhabens ist daher als bloße Schutzbehauptung zurückzuweisen. Dem Vorhalt durch den Beklagten ist die Klägerseite auch nicht entgegengetreten.

30

Die Klage war daher im Hauptantrag abzuweisen.

II.

31

Dem Kläger steht nach auch kein hilfsweise geltend gemachter Anspruch auf Verpflichtung des Beklagten zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 20. September 2006 zu.

32

1. Der Verlängerungsantrag ist unstrittig mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 nicht fristgerecht vor Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung beim Beklagten eingegangen. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist nicht zu gewähren.

33

Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei Versäumung der Antragsfrist für den Verlängerungsantrag für eine Baugenehmigung sieht das Bauaufsichtsrecht nicht vor (Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Rn. 87 ff. zu Art. 69). Die Wiedereinsetzung nach Art. 32 BayVwVfG scheidet aus, weil die vom Kläger einzuhaltende Frist keine gesetzliche, sondern eine von einer Behörde gesetzte Frist darstellt (VG Würzburg, B.v. 6.8.2007 - 5 S 07.851 - BeckRS 2009, 30306; BayVGh, B.v. 19.5.1999 - B 97.1548 - BayVBl. 2000, 20). Nach Art. 69 Abs. 2 BayBO muss der Verlängerungsantrag vor Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung gestellt werden. Die Frist für den Verlängerungsantrag fällt mit der Geltungsdauer der (verlängerten) Baugenehmigung zusammen. Der Beklagte hatte die Geltungsdauer der Baugenehmigung jeweils um zwei Jahre verlängert. Aufgrund der im Rahmen der erstmaligen Verlängerung zweideutig ausgesprochenen Regelung einer Verlängerung um zwei Jahre (jedoch „bis 20.9.2012“), ist im Zweifelsfall von der für den Kläger günstigeren Auslegung einer vollumfassenden zweijährigen Verlängerung beginnend ab dem maßgeblichen Ende der vierjährigen Wirksamkeit der mit Zustellungsfiktion gem. Art. 4 Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) am 23. September 2006 zugestellten Baugenehmigung auszugehen. Insoweit ist zwischen den Beteiligten auch nicht strittig, dass die letztmalige Verlängerung der Baugenehmigung mit Ablauf des 23. September 2016 endete. Dabei handelt es sich um eine Fristverlängerung, die zwar auf einer gesetzlichen Ermächtigung beruht, die aber von der Behörde unter Ausschöpfung eines Gestaltungsspielraums gesetzt worden ist, also um eine behördliche Frist (BayVGh, a.a.O.). Bereits deshalb scheidet die Verlängerung der Baugenehmigung dem Grunde nach aus.

34

2. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig.

35

In materiell-rechtlicher Hinsicht gilt für die Verlängerung der Geltungsdauer der Genehmigung nichts anderes als für die erstmalige Erteilung. Eine Verlängerung ist nur möglich, wenn das Vorhaben zu dem Zeitpunkt, zu dem über den Antrag entschieden wird, noch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (VG München, U.v. 19.6.2013 - 1 K 13.1293 - BeckRS 2013, 54829; BayVGh, B.v. 12.8.2012 -14 ZB 10.1005 - juris; U.v. 17.10.2003 - 2 B 99.2667 - BayVBl 2004, 216). Ist das der Fall, muss die Behörde dem Antrag entsprechen, ansonsten muss sie ihn ablehnen. Die Bedeutung der Verlängerungsmöglichkeit liegt in einer verfahrensmäßigen Erleichterung für den Bauherrn. Das bedeutet aber keine Einschränkung des materiell-rechtlichen Prüfungsmaßstabes. Ein schutzwürdiges Vertrauen eines Bauherrn, dass die Baugenehmigung verlängert wird, kann regelmäßig nicht anerkannt werden, da die Bauaufsichtsbehörde bei der Verlängerung der Geltungsdauer ebenso „frei“ in ihrer Entscheidung sein muss wie bei der erstmaligen Erteilung der Genehmigung. Eine Bindung an die ursprüngliche Entscheidung würde im Falle einer rechtswidrigen Genehmigung eine sachlich ungerechtfertigte Begünstigung des Bauherrn darstellen, die vom Schutzzweck der Verlängerung nicht mehr gedeckt ist. Folglich können die Grundsätze der Selbstbindung der Verwaltung und des Vertrauensschutzes nicht zu einem anderen Ergebnis führen (Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Rn. 103 zu Art. 69 mit Verweis u.a. auf BayVGh, U.v. 17.10.2003 - 2 B 99.2667 - BayVBl 2004, 216).

36

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann der alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle, die Beeinträchtigung bestimmter öffentlicher Belange zwar nicht entgegengehalten werden. Voraussetzung ist aber gerade die alsbaldige Neuerrichtung des zerstörten Gebäudes. Damit wird berücksichtigt, dass der Außenbereich an der Stelle des zerstörten Gebäudes bebaut war und die dadurch entstandene (gewisse) Prägung des Außenbereichs durch Bebauung einige Zeit nachwirkt (EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauGB § 35 Rn. 153). Grundvoraussetzung ist daher für die „alsbaldige Absicht“

des Wiederaufbaus, dass der Betroffene seine Absicht des Wiederaufbaus mit einem entsprechenden Genehmigungsantrag oder durch eine gleichwertige Erklärung in einem Zeitpunkt zu erkennen gegeben hat, in dem die bodenrechtliche Situation des Grundstücks infolge nachwirkender Prägung durch das zerstörte Gebäude für den Wiederaufbau noch gegeben war (BVerwG, U.v. 8.6.1979 - 4 C 23.77 - NJW 1980, 1010). Ob ein Grundstück für den Wiederaufbau noch aufnahmefähig ist, beurteilt sich dabei nach der Verkehrsauffassung. Diese rechnet nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts innerhalb eines Jahres nach Zerstörung eines Bauwerks durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse stets mit dem Wiederaufbau, in der Regel aber auch noch im folgenden Jahr (BVerwG, U.v. 21.8.1981 - 4 C 65.80 - BayVBI 82, 86).

37

Dass eine entsprechende Prägung des Außenbereichs durch die ursprünglich vorhandene Bebauung nach 25 Jahren entfallen ist, bedarf keiner näheren Erläuterung. Es wird insoweit und hinsichtlich der Beeinträchtigung öffentlicher Belange des als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zu wertenden Vorhabens auf die Ausführungen des Bescheids vom 14. Mai 2019 verwiesen (§ 117 Abs. 5 VwGO), denen das Gericht ausdrücklich folgt.

38

Eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB scheidet ebenfalls aus, da mangels „Vorhandenseins“ eines Gebäudes bereits die tatbestandlichen Voraussetzungen der Norm nicht erfüllt sind. (vgl. EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauGB § 35 Rn. 147).

39

Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

40

Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 ZPO.