VGH München, Beschluss v. 09.06.2022 – 2 ZB 22.498

Titel:

Erfolgloser Berufungszulassungsantrag der Standortgemeinde wegen Genehmigung zur Umnutzung (Wohnung in Ferienwohnung)

Normenketten:

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, § 124a Abs. 4
BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1

Leitsatz:

Bei der Baugenehmigung handelt es sich um eine beschränkte öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, die bei fehlendem Sachentscheidungsinteresse z. B.wenn der Ausnutzung der Genehmigung offensichtliche und schlechthin nicht ausräumbare Hindernisse entgegenstehen und die Genehmigung deshalb ersichtlich nutzlos ist, abgelehnt werden darf. (Rn. 3-6) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sachentscheidungsinteresse, Berufungszulassung, Baurecht, Zulassungsgrund, ernstliche Richtigkeitszweifel, Baugenehmigung, Erteilung einer Baugenehmigung, Umnutzung, Zweckentfremdung von Wohnraum, Ermessensentscheidung

Vorinstanz:

VG Bayreuth, Urteil vom 27.01.2022 – B 2 K 21.1118

Fundstellen:

BayVBl 2023, 18
LSK 2022, 15377

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a Abs. 4 VwGO hat keinen Erfolg, weil der ausschließlich geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) nicht vorliegt bzw. nicht ausreichend dargelegt ist.

2
1. Mit dem Erstgericht geht der Senat davon aus, dass der Anspruch der Klägerin auf Verbescheidung ihres Bauantrags nicht am fehlenden Sachentscheidungsinteresse scheitert.

3
Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Bei der Baugenehmigung handelt es sich nach der Regelung im bayerischen Landesrecht (Art. 59 BayBO) um eine beschränkte öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, die nicht den Schlusspunkt einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Zulässigkeitsprüfung des Bauvorhabens darstellt. Zwar ist anerkannt, dass die Erteilung einer Baugenehmigung auch dann abgelehnt werden darf, wenn es dem Antragsteller am Sachentscheidungsinteresse fehlt. Das ist dann der Fall, wenn der Ausnutzung der Genehmigung schlechthin nicht auszuräumende Hindernisse entgegenstehen und die Genehmigung deshalb für den Antragsteller ersichtlich nutzlos ist. Das wird u.a. angenommen, wenn nach anderen

Rechtsvorschriften für das Vorhaben erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen versagt worden sind oder offensichtlich nicht erteilt werden können. In einem solchen Fall macht sich die Baugenehmigungsbehörde die anderweitigen und jenseits des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens liegenden festgestellten Hindernisse ohne eigene Prüfung zu eigen (BayVGH, U.v. 19.1.2009 - 2 BV 08.2567 - juris).

4
Das streitgegenständliche Bauvorhaben, das die Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung zur Umnutzung der bestehenden Wohnung zu Ferienwohnungen zum Inhalt hat, liegt im Geltungsbereich der aktuellen Satzung der Beklagten über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWS). Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die ZwEWS der Beklagten mit rechtskräftigem Urteil vom 27. September 2021 (Az. 12 N 20.1726) wegen eines Ausfertigungsfehlers für unwirksam erklärt. Die Beklagte ist der Auffassung, dass mit der Ausfertigung und erneuten Bekanntmachung der Satzung am 4. Dezember 2020 am darauffolgenden Tag eine neue inhaltsgleiche ZwEWS rückwirkend zum 20. November 2020 wirksam in Kraft getreten sei. Die Klägerin ist anderer Meinung, da sich die Beschlussfassung des Stadtrats der Beklagten vom 13. Mai 2019 über die ZwEWS teilweise von der Ausfertigungsfassung vom 20. November 2020 unterscheide. Insoweit ist anderweitig ein Normenkontrollverfahren beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Az. 12 N 21.1208) anhängig.

5
Bei unterstellter Gültigkeit der ZwEWS ist für die beabsichtigte Umwandlung in Ferienwohnungen eine Genehmigung erforderlich. Die Zulassungsbegründung räumt selbst ein, dass § 7 ZwEWS Ausnahmetatbestände normiert, die bei Vorliegen der dortigen Tatbestandsvoraussetzungen dazu führen, dass hinsichtlich einer Erteilung einer Genehmigung unter Berücksichtigung des generellen Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum eine Ermessensentscheidung zu treffen ist (§ 5 Abs. 2 oder Abs. 3 ZwEWS). Die Entscheidung über die Erteilung einer Genehmigung setzt eine Antragstellung voraus. Einen solchen Antrag hat die Klägerin bislang nicht gestellt. Die Zulassungsbegründung meint, dass ein solcher Fall einem fehlenden Sachentscheidungsinteresse gleichzustellen sei, da der Antragsteller durch die absichtliche Verzögerung des Antrags nach dem Zweckentfremdungsrecht die Genehmigungsbehörde nicht in die Lage versetze, zu klären, ob ein Hindernis, dass der Ausnutzung der Baugenehmigung entgegenstehe, bestehe.

6
Dem kann nicht gefolgt werden. Das Sachentscheidungsinteresse fehlt nicht bereits dann, wenn lediglich zweifelhaft oder ungewiss ist, ob der Antragsteller aufgrund vermeintlicher bestehender Hindernisse von der angestrebten Erlaubnis Gebrauch machen kann (BayVGH, U.v. 23.3.2006 - 26 B 05.555 - juris). Stattdessen ist das Vorliegen eines offensichtlichen und schlechthin nicht ausräumbaren Hindernisses gegen die Verwertung der Erlaubnis erforderlich (BayVGH, a.a.O.), was hier nicht der Fall ist. Bereits vor dem Hintergrund der Geltungsdauer der Baugenehmigung (Art. 69 Abs. 1 BayBO) ist ein Bauantragsteller nicht gehalten, gleichzeitig mit der baurechtlichen Antragstellung sämtliche weitere für eine Realisierung des Vorhabens etwa notwendige Genehmigungsverfahren in Lauf zu setzen. Das gilt umso mehr, wenn - wie hier - die Wirksamkeit der ein weiteres Genehmigungserfordernis begründenden Norm zwischen den Beteiligten streitig ist und noch der rechtlichen Klärung bedarf.

7
2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.