VGH München, Beschluss v. 15.05.2023 – 2 ZB 22.987

Titel:

Nutzungsänderung eines Vereinsheims im Außenbereich

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 2, Abs. 4 Nr. 4

GG Art. 14 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Ein iSd § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude liegt vor, wenn das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch ist. Die Beurteilung, ob ein Gebäude erhaltenswert ist und die Kulturlandschaft prägt, muss von dem Gebäude selbst, das heißt von seinem äußeren Erscheinungsbild ausgehen, wobei es nach außen erkennbare und in die Umgebung wirkende besondere bauliche Merkmale aufweisen muss, denn nur über solche Merkmale kann ihm ein das Bild der Kulturlandschaft prägender Gestaltwert zukommen, dessen Erhaltung die zugelassene Änderung oder Nutzungsänderung dienen soll. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zweck des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BGB ist es, dem drohenden Verfall von Baudenkmälern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorzubeugen nicht jedoch den Verfall jeglicher Gebäude, die sich gegebenenfalls nicht in den Außenbereich einfügen, durch eine entsprechende Umnutzung zu erlauben. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein privates Notwegerecht für ein privilegiertes Vorhaben stellt keine ausreichende Erschließung dar, auch dann nicht, wenn das Notwegerecht durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt worden ist, da dieses nur „inter partes“ wirkt, also nur die beteiligten Parteien bindet. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

4. Außerhalb der gesetzlichen Regelungen gibt es keinen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsänderung eines Vereinsheims im Außenbereich, (Kein) Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude, Nutzungsänderung, Außenbereich, Vereinsheim, Kulturlandschaft, Teilprivilegierung, Baudenkmal, Verfall, Umnutzung, Notwegerecht, gesicherte Erschließung, Bestandsschutz, Erscheinungsbild

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 18.02.2022 – M 9 K 21.2533

Fundstelle:

BeckRS 2023, 15728

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 10.000, – Euro festgesetzt.

Gründe

1

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a Abs. 4 VwGO bleibt ohne Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

2

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass der Kläger keinen Anspruch auf den beantragten Vorbescheid

hat, mit welchem dieser vorab klären lassen will, ob die Nutzungsänderung eines im Außenbereich gelegenen ehemaligen Vereinsheims in eine Praxis für Physiotherapie/Krankengymnastik bauplanungsrechtlich zulässig ist. Insoweit wird zunächst nach § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Entscheidungsgründe des erstinstanzlichen Urteils vom 18. Februar 2022 Bezug genommen. Ergänzend wird Folgendes ausgeführt:

3
1.1. In der Zulassungsbegründung führt der Kläger unter Wiederholung seines erstinstanzlichen Vortrages aus, das Vereinsheim sei ein erhaltenswertes Gebäude – der Wert betrage laut eines Sachverständigen 136.600, – Euro –, das das Bild der Kulturlandschaft im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB präge, da das gesamte Gebiet durch die beiden Sportflächen, einmal für den dominierenden Fußball, das andere Mal durch den Eissportplatz mit dem Vereinsheim geprägt sei. Dabei kommt er nach einer umfangreichen Herleitung des Begriffes der Prägung zu dem Ergebnis, dass gerade Gebäude, die sich in der jeweiligen Kulturlandschaft, die hier von Landwirtschaft geprägt sei, als Fremdkörper darstellten, von dem Privilegierungstatbestand erfasst würden. Ein besonderer Gestaltwert des Gebäudes werde vom Gesetz nicht gefordert.

4
Diese Ausführungen vermögen nicht zu überzeugen und führen nicht zu ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit des Urteils. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB liegt eine Teilprivilegierung vor, wenn die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, begehrt wird und das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient. In der Rechtsprechung haben sich Maßstäbe entwickelt, anhand derer die Frage zu beantworten ist, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben unter die Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB fällt. So geht die Rechtsprechung davon aus, dass ein Gebäude das Bild einer Kulturlandschaft prägt, wenn eine erkennbare Wechselbeziehung zwischen dem Gebäude und der es umgebenden Kulturlandschaft – also der durch menschliche Einwirkung umgewandelten Naturlandschaft in ihrer hierdurch bewirkten typischen Erscheinungsform – in dem Sinne besteht, dass diese ihre besondere Eigenart auch durch das Gebäude erhält (BVerwG, B.v. 17.1.1991 – 4 B 186.90 – juris Rn. 3), weil es ihre konkrete Struktur mitbestimmt und für ihren Charakter ein typisches und damit prägendes Element darstellt (OVG NRW, B.v. 3.7.2018 – 10 A 1231/17 – juris Rn. 12). Das Gebäude muss auf das Erscheinungsbild der Landschaft wesentlichen Einfluss nehmen und dadurch seinen Gestaltwert im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB erhalten. Ein im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude liegt vor, wenn das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch ist. Die Beurteilung, ob ein Gebäude erhaltenswert ist und die Kulturlandschaft prägt, muss von dem Gebäude selbst, das heißt von seinem äußeren Erscheinungsbild ausgehen. Es muss nach außen erkennbare und in die Umgebung wirkende besondere bauliche Merkmale aufweisen, denn nur über solche Merkmale kann ihm ein das Bild der Kulturlandschaft prägender Gestaltwert zukommen, dessen Erhaltung die zugelassene Änderung oder Nutzungsänderung dienen soll (vgl. BVerwG, B.v. 18.10.1993 – 4 B 160.93 – juris Rn. 5; B.v. 17.1.1991 – 4 B 186.90 – juris Rn. 3; OVG Lüneburg, B.v. 17.12.2021 – 1 LA 91/20 – juris Rn. 22 f.; OVG NRW, B.v. 18.1.2023 – 2 A 72/22 – juris Rn. 27 und U.v. 13.11.1998 – 11 A 2641/94 – juris Rn. 28 ff.). Die vom Gesetz gewählte Umschreibung des Bauwerks als ein „erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes“ sowie der mit der Regelung verfolgte Zweck, dem sonst etwa drohenden Verfall von Baudenkmälern und anderen kulturell-bedeutsamen Gebäuden vorzubeugen (vgl. BVerwG, B.v. 18.9.1984 – 4 B 203.84 – juris Rn. 4; BVerwG, B.v. 18.1.1993 – 4 B 160.93 – juris Rn. 4 f.; BayVGH, U.v. 20.12.2000 – 2 B 99.2118 – UA S. 7), rückt die begünstigten Bauwerke in die Nähe der Baudenkmäler. Allerdings wird eine Denkmalseigenschaft im engeren Sinne nicht verlangt.

5
Diese Anforderungen erfüllt das verfahrensgegenständliche ehemalige Vereinsheim offensichtlich nicht. Das Verwaltungsgericht hat die Klageabweisung zurecht darauf gestützt, dass eine Teilprivilegierung nicht vorliege, da dem Vereinsheim, das in seiner Gestalt typisch für Sportplätze sei und sich in dieser Form regelmäßig auf dem Gelände jedes Sportvereins wiederfinde („Baracke“), nicht unter die Voraussetzungen der Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB zu subsumieren seien. Eine prägende Wirkung auf den

Außenbereich könne bei einem massenhaft vorkommenden Zweckbau wie diesem nicht angenommen werden.

6
Diese Ausführungen sind zulassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Wie sich aus den im Verfahren vorgelegten Fotos ergibt, handelt es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude um einen langgestreckten, eingeschossigen Flachbau ohne besondere nach außen erkennbare und in die Umgebung wirkende bauliche Merkmale. Diesem schlicht gehaltenen Zweckbau kommt unabhängig von seinem derzeitigen Wert jedenfalls nicht die vom Gesetz geforderte Besonderheit zu, die für eine Prägung der Kulturlandschaft – also der durch den Menschen geprägten Landschaft – zu fordern ist, wie dies beispielsweise bei landschaftstypischen Gebäuden, wie alten Bauernhöfen, die für die Landschaft kennzeichnend sind, Wind- und Wassermühlen oder Siedlungen aus früherer Zeit gegebenen ist (BayVGH, B.v. 7.2.2002 – 20 ZS 01.3153 – juris Rn. 3; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 148. EL Oktober 2022, § 35 Rn. 155).

7
Die vom Kläger vertretene Auffassung, dass von einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BGB bereits all jene Gebäude umfasst werden, die sich gerade nicht in die jeweilige Kulturlandschaft einfügen, dort also fremd sind und sie damit prägen, ist abwegig. Sie widerspricht sowohl dem Zweck der Vorschrift, als auch dem Gesetzeswortlaut. Zweck der Vorschrift ist es, dem drohenden Verfall von Baudenkmälern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorzubeugen (BVerwG, B.v. 18.1.1993 – 4 B 160/93 – juris Rn. 4 f.; Bay VGH, U.v. 20.12.2000 – 2 B 99.2118 – juris Rn. 20), nicht jedoch den Verfall jeglicher Gebäude, die sich ggf. nicht in den Außenbereich einfügen, durch eine entsprechende Umnutzung zu erlauben. Wie von der Rechtsprechung herausgearbeitet, muss das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch sein. Dies ist bei dem vorliegenden Vereinsheim selbstverständlich nicht der Fall. Zudem entspricht auch die Auslegung der Vorschrift durch den Kläger nicht dem Wortlaut des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB, da das Gesetz nicht nur fordert, dass (aufgegebene) erhaltenswerte Gebäude im Außenbereich einer neuen zweckmäßigen Verwendung zugeführt werden sollen, sondern darüber hinaus ausdrücklich postuliert, dass das vorhandene Gebäude das Bild der Kulturlandschaft prägt und die Nutzungsänderung der Erhaltung des Gestaltwerts dient. Nur unter diesen Voraussetzungen soll der Grundsatz, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, durchbrochen werden dürfen.

8
Das ehemalige Vereinsheim weist darüber hinaus keinen Gestaltwert auf, den es zu erhalten gibt. Der Vertreter des Beklagten hat zu Recht darauf hingewiesen, dass bereits die gesetzliche Formulierung darauf schließen lasse, dass das Gebäude an sich einen „besonderen Gestaltwert“ aufweisen müsse. Bereits aus dem Wort „Gestaltwert“ selbst lässt sich entnehmen, dass der Gestalt des Gebäudes ein gewisser Wert zukommen, dieses also besondere bauliche Merkmale aufweisen muss, wie dies eben beispielsweise bei Gebäuden der Fall ist, die unter Denkmalschutz stehen. Dies ist hier nicht der Fall.

9
1.2. Das Verwaltungsgericht hat weiter in zulassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise ausgeführt, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Es fehlt bereits an einer gesicherten Erschließung des Bauvorhabens. Soweit der Kläger ausführen lässt, das rechtskräftige Urteil des Landgerichtes München sichere die vollständige und ausreichende Erschließung des Grundstückes, verhilft ihm dies nicht zur Zulassung der Berufung. Denn Art. 4 Abs. 3 BayBO fordert im Außenbereich zur Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg. I. d. R. entspricht die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) der vorgeschriebenen Sicherung oder ausnahmsweise auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach Art. 54 ff. BayVwVfG. Ein privates Notwegerecht für ein privilegiertes Vorhaben stellt jedenfalls keine ausreichende Erschließung in diesem Sinne dar (BayVGH, B.v. 24.10.1996 – 2 B 94.3416 – juris LS 1; Wolf in Busse/Kraus/Wolf, BayBO, 149. EL, Stand Januar 2023, Art. 4 Rn. 229), auch dann nicht, wenn das Notwegerecht durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt worden ist, da dieses nur „inter partes“ wirkt, also nur die beteiligten Parteien bindet. Soweit der Kläger einwendet, § 35 Abs. 1 BauGB – der hier im Übrigen nicht einschlägig ist – fordere nur eine ausreichende Erschließung, sodass nur ein Mindestmaß an Zugänglichkeit für Fahrzeuge gefordert

werde, ergibt sich hieraus nicht, dass auch die Anforderungen an die rechtliche Sicherung der Erschließung im Außenbereich geringer sind. So führt das Bundesverwaltungsgericht vielmehr aus, dass aus der Notwendigkeit, die Erschließung auf Dauer zu sichern (vgl. BVerwG, U.v. 30.8.1985 – 4 C 48.81 – juris Rn. 20), folge, dass eine rein schuldrechtliche Vereinbarung des Bauherrn mit einem privaten Nachbarn – wie sie hier vorliegt – nicht ausreiche. Dagegen würden aus bundesrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, eine gesicherte Erschließung nicht nur anzunehmen, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz öffentlich-rechtlich, durch Baulast, gesichert sei, sondern beispielsweise auch dann, wenn sie dinglich, durch eine Grunddienstbarkeit, gesichert sei (vgl. BVerwG, U.v. 3.5.1988 – 4 C 54/85 – juris Rn. 14). Eine solche liegt hier nicht vor.

10
1.3. Schließlich führt der Einwand des Klägers, die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts führe dazu, dass das Gebäude praktisch die nächsten 50 Jahre leer stehen wird, was einer Enteignung gleichkomme, nicht zur Zulassung der Berufung. Außerhalb der gesetzlichen Regelungen gibt es keinen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz (vgl. BVerwG, U.v. 12.3.1998 – 4 C 10/97 – juris Rn. 26). Denn der Gesetzgeber hat mit § 35 BauGB für die bauliche Nutzung des Außenbereichs eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG getroffen. Speziell bei § 35 Abs. 4 BauGB handelt es sich um die gesetzliche Ausgestaltung der von der Rechtsprechung für den Außenbereich entwickelten Grundsätze des Bestandsschutzes und der eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition. Sind die in dieser Vorschrift genannten Tatbestandsvoraussetzungen nicht erfüllt, so scheidet Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG als Grundlage für einen Zulassungsanspruch von vornherein aus (vgl. BVerwG, B.v. 22.5.2007 – 4 B 14/07 – juris Rn. 9).

11
2. Die Rechtssache weist auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Denn sie verursacht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht keine größeren, d.h. überdurchschnittlichen, das normale Maß nicht unerheblich übersteigende Schwierigkeiten und es handelt sich auch nicht um einen besonders unübersichtlichen oder kontroversen Sachverhalt, bei dem noch nicht abzusehen ist, zu welchem Ergebnis ein künftiges Berufungsverfahren führen wird. Vielmehr ist der Rechtsstreit im tatsächlichen Bereich überschaubar und die entscheidungserheblichen rechtlichen Fragen sind durch die Rechtsprechung hinreichend geklärt. Aus welchen Gründen das Verfahren eine besondere rechtliche Schwierigkeit aufweist, legt der Kläger nicht dar. Er bezieht sich insoweit vielmehr alleine auf die Gründe, die seiner Ansicht nach zu ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung führen. Diese Aspekte wurden unter Ziffer 1 bereits ausreichend tatsächlich gewürdigt. Besondere Schwierigkeiten ergaben sich hierbei nicht. Auf die diesbezüglichen Darlegungen wird verwiesen.

12
3. Der vom Kläger geltend gemachte Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO hat der Kläger nicht den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechend dargelegt.

13
Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache dann, wenn mit ihr eine grundsätzliche, bisher obergerichtlich nicht beantwortete Rechtsfrage oder eine im Bereich der Tatsachenfeststellungen bisher obergerichtlich nicht geklärte Frage von allgemeiner Bedeutung aufgeworfen wird, die sich in dem erstrebten Berufungsverfahren stellen würde und im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts berufungsgerichtlicher Klärung bedarf. Um den auf die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache gestützten Zulassungsantrag zu begründen, muss der Rechtsmittelführer daher eine konkrete Rechts- oder Tatsachenfrage formulieren, ausführen, weshalb diese Frage für den Rechtsstreit entscheidungserheblich (klärungsfähig) ist, erläutern, weshalb die formulierte Frage klärungsbedürftig ist, und darlegen, weshalb der Frage eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt (Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124a Rn. 72).

14
Der Kläger hat bereits keine konkrete Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen. Er lässt lediglich ausführen, es gebe noch keine „ausgewogene höchstrichterliche Rechtsprechung dazu, was unter einem

das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB“ zu verstehen sei. Dies genügt den Darlegungsanforderungen nicht.

15
4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO.

16
5. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG und entspricht der von den Beteiligten nicht infrage gestellten Streitwertfestsetzung im erstinstanzlichen Verfahren.