

**Titel:**

**Bindungswirkung einer Teilungsgenehmigung nach altem Recht**

**Normenkette:**

BauGB § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 (idF bis zum 31.12.1997)

**Leitsatz:**

**Die Bindungswirkung einer Teilungsgenehmigung bezieht sich nur auf die Versagungsgründe nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 BauGB (idF bis zum 31.12.1997), nämlich wenn infolge der Teilung ein Grundstück entstehen würde, auf dem die mit der Teilung bezweckte Nutzung sich iSd § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nicht in die Umgebung einfügen würde oder die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre oder wenn die Teilung dazu dient, eine unzulässige Bebauung vorzubereiten. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Außenbereich, Teilungsgenehmigung, Bindungswirkung, Bebauungszusammenhang

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Urteil vom 25.05.2023 – 7 K 22.2918

**Tenor**

I. Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 25. Mai 2023 – RO 7 K 22.2918 – wird abgelehnt.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

**Gründe**

**1**

Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheids für ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung S.

**2**

Mit Urteil vom 25. Mai 2023 wies das Verwaltungsgericht Regensburg eine Klage auf Verpflichtung zur Erteilung des beantragten Vorbescheids ab, denn das Vorhaben befinde sich im Außenbereich, sei nicht privilegiert und beeinträchtige öffentliche Belange. Es wurde auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 22. Februar 2018 (RO 7 K 16.1769) verwiesen, das sich mit der Lage des Bauvorhabens im Außenbereich bereits beschäftigt hatte, und weiter ausgeführt, dass auf Grundlage der verfügbaren Luftbilder und den in den Akten der Beklagten befindlichen Unterlagen von einer Außenbereichslage ausgegangen werde. Daran ändere auch der Einwand der Klägerseite nichts, dass in der Entscheidung vom 22. Februar 2018 die Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. ... mit einer Lagerhalle nicht berücksichtigt worden sei. Die Lagerhalle zähle schon nicht zur Bebauung i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Aber selbst bei Berücksichtigung der Lagerhalle würde im Anschluss an diese der Außenbereich beginnen. Der Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, B.v. 30.8.2019 – 4 B 8/19 – juris), wonach als Faustformel eine unbebaute Fläche von zwei bis drei Bauplätzen als Baulücke angesehen werden könne, vermöge der Klage nicht zum Erfolg zu verhelfen, da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Tatsachengericht nicht von einer Einzelfallbeurteilung anhand der konkreten Örtlichkeiten entbunden werde. Schließlich vermöge die nach § 19 Abs. 3 BauGB in der damaligen Fassung ergangene Teilungsgenehmigung vom 28. Juli 1993 an dem festgestellten Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit nichts zu ändern. Denn die Teilungsgenehmigung aus dem Jahr 1993 könne schon deshalb keine Bindungswirkung nach § 21 Abs. 1 BauGB a.F. für ein nachfolgendes

Baugenehmigungsverfahren der Klägerin entfalten, weil ein entsprechender Bauantrag nicht innerhalb der Drei-Jahres-Frist des § 21 Abs. 1 BauGB a.F. gestellt worden sei.

### 3

Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung, dem der Beklagte entgegentritt, verfolgt die Klägerin ihr Rechtsschutzbegehren weiter. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

### 4

Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg.

### 5

1. Die Voraussetzungen des geltend gemachten Zulassungsgrunds ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegen nicht vor bzw. sind nicht in einer Weise dargelegt worden, die den gesetzlichen Anforderungen gem. § 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO genügt.

### 6

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegen (nur) vor, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage stellt (stRspr, vgl. BVerfG, B.v. 9.6.2016 – 1 BvR 2453/12 – juris Rn. 16; B.v. 18.6.2019 – 1 BvR 587/17 – juris Rn. 32 m.w.N.). Der Rechtsmittelführer muss mit schlüssigen Gegenargumenten darlegen, warum die angegriffene Entscheidung aus seiner Sicht im Ergebnis mit überwiegender Wahrscheinlichkeit unrichtig ist (Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, Rn. 62 ff. zu § 124a). Schlüssige Gegenargumente liegen vor, wenn der Rechtsmittelführer substantiiert rechtliche oder tatsächliche Umstände aufzeigt, aus denen sich die gesicherte Möglichkeit ergibt, dass die erstinstanzliche Entscheidung unrichtig ist (Kuhlmann in Wysk, VwGO, 3. Aufl. 2020, § 124 Rn. 15 m.w.N.). Dem wird die Antragsbegründung nicht gerecht. Das Vorhaben ist nicht dem Innenbereich, sondern, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

### 7

Ob das Vorhaben dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, richtet sich danach, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt und die umgebende Bebauung das betreffende Grundstück in einer Weise prägt, dass hieraus die Merkmale für eine hinreichende Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 Abs. 1 entnommen werden können (BVerwG, U v. 1.12.1972 – 4 C 6.71; U. v. 26.5.1978 – 4 C 9.77; U. v. 22.6.1990 – 4 C 6.87).

### 8

Der von der Klägerin vorgetragene u-förmige Verlauf des Eschenwegs ist bereits nicht entscheidungserheblich, da der bloße u-förmige Verlauf des Weges keine besondere topografische Zäsur wie z.B. ein Berghang o.ä. bildet, der eine abweichende Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs ergeben könnte. Durch den Verlauf des Weges allein wird nach den in den Akten vorhandenen Unterlagen und Luftbildern insoweit kein Bebauungszusammenhang hergestellt. Der unbeplante Innenbereich endet vielmehr regelmäßig am letzten Baukörper. Diese hat das Verwaltungsgericht fehlerfrei auf den Flurnummern ... .. und ... erkannt. Unerheblich ist auch, dass auf den Flurnummern ... .. und ... Gebäude vorhanden sind, da, selbst wenn man die Lagerhalle auf Flurnummer ... zum Bebauungszusammenhang zählen würde, der Abstand zwischen der östlichen Seite der Lagerhalle und der westlichen Seite des Gebäudes auf Flurnummer ... mit ca. 112 m so groß ist, dass ausweislich der vorgelegten Pläne und in den Akten befindlichen Luftbildern nicht von einer bloßen Baulücke auszugehen ist. Vielmehr wird das streitgegenständliche Grundstück nicht mehr durch die Bebauung auf den Flurnummern ... und ... geprägt. Die Grundstücke Flurnummern ... .. und ... bilden demnach, anders als die Klägerin meint, keinen Bebauungszusammenhang. Vielmehr liegt das Grundstück der Klägerin im Außenbereich. Daran ändert auch die von der Klägerin angegebene Bodenrichtwertzone nichts. Dass sich das Verwaltungsgericht an den Feststellungen im Verfahren RO 7 K 16.1769 orientiert und sich diese zu eigen gemacht hat, ist nicht zu beanstanden. Ergänzend hat die Kammer auch Luftbilder, auf denen die

Örtlichkeiten klar erkennbar sind, in ihre Entscheidung einbezogen (BayVGh, B.v. 19.8.2022 – 15 ZB. 22.1400 – juris Rn. 15).

## 9

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

## 10

Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten im Sinne dieser Vorschrift weist eine Rechtssache dann auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt (vgl. BayVGh, B.v. 10.4.2017 – 15 ZB 16.673 – juris Rn. 42 m.w.N).

## 11

Diese Voraussetzungen sind nach dem Zulassungsvortrag der Klägerin vorliegend nicht erfüllt bzw. nicht substantiiert dargelegt. Die hier aufgezeigten Fragestellungen lassen sich vielmehr unmittelbar aus dem Gesetz beantworten.

## 12

Die Klägerin trägt vor, dass sie die Drei-Jahres-Frist nach § 21 Abs. 1 BauGB a.F. nicht eingehalten hat, ist aber unzutreffender Weise der Auffassung, dass der Beginn des Laufs der Frist im Wege der teleologischen Reduktion der Vorschrift gehemmt war, da die Erschließung des Grundstücks entgegen konkreter Zusicherungen seitens der Gemeinde bis heute nicht erfolgt sei. Die Drei-Jahres-Frist würde erst mit der Erschließung des Grundstücks beginnen.

## 13

Nach § 21 Abs. 1 BauGB a.F. darf auf einen Antrag, der innerhalb von drei Jahren seit Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, eine Baugenehmigung nicht aus den Gründen versagt werden, die nach § 20 Abs. 1 rechtserheblich waren. Demnach bezieht sich die Bindungswirkung hier nur auf die Versagungsgründe nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 BauGB a.F., nämlich wenn nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 BauGB a.F. infolge der Teilung ein Grundstück entstehen würde, auf dem die mit der Teilung bezweckte Nutzung sich im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nicht in die Umgebung einfügen würde oder nach § 20 Abs. 1 Nr. 3 BauGB a. F. die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre oder wenn die Teilung dazu dient, eine unzulässige Bebauung vorzubereiten.

## 14

Nicht entscheidend ist für die Genehmigung ist demnach, ob das Grundstück erschlossen ist oder nicht (BVerwG, U.v. 9.10.1981 – 4 C 42.78 – juris Rn. 17 und U.v. 9.10.1981 – 4 C 9.78 – juris Rn. 21; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2023, § 19 Rn. 41). In dem Teilungsgenehmigungsbescheid vom 28. Juli 1993 (Bl. 22 der Gerichtsakte im Verfahren RO 7 K 22.2918) findet sich daher auch folgender zutreffender Hinweis: „Die Genehmigung beinhaltet lediglich die Fragen der städtebaulichen Ordnung und gibt keinen Aufschluss darüber, ob das Grundstück im Übrigen zur Bebauung geeignet oder ausreichend erschlossen ist.“ Daher gibt es für eine teleologische Reduktion der Vorschrift, dass der Beginn der Drei-Jahres-Frist erst ab der Erschließung zu laufen beginnen soll, keinen Anlass.

## 15

3. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO.

## 16

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgroundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über

den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGh, B.v. 23.3.2023 – 15 ZB 22.2634 – juris Rn. 23).

#### 17

Diesen Anforderungen genügt das Vorbringen der Klägerin nicht, da sie bereits keine entscheidungserhebliche Rechts- oder Tatsachenfrage formuliert.

#### 18

4. Die Berufung ist auch nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO wegen einer Abweichung des Urteils von einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, auf der das Urteil beruht, zuzulassen.

#### 19

Der Zulassungsgrund ist nur dann hinreichend dargelegt, wenn der Rechtsmittelführer einen inhaltlich bestimmten, die angefochtene Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz benennt, mit dem die Vorinstanz einem von einem anderen in § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO genannten Gericht aufgestellten ebensolchen entscheidungstragenden Rechtssatz ausdrücklich oder konkludent widersprochen hat. Die divergierenden Rechtssätze müssen einander gegenübergestellt und die entscheidungstragende Abweichung muss darauf bezogen konkret herausgearbeitet werden. Die bloße Behauptung einer schlicht fehlerhaften oder unterbliebenen Anwendung von Rechtssätzen, die die betreffenden Gerichte in ihrer Rechtsprechung aufgestellt haben, genügt den Zulässigkeitsanforderungen einer Divergenzrüge hingegen nicht (vgl. BayVGh, B.v. 31.8.2022 – 15 ZB 22.30879 – juris Rn. 10 m.w.N.).

#### 20

Diesen Anforderungen wird das Zulassungsvorbringen der Klägerin nicht gerecht. Die Klägerin weist lediglich pauschal auf angebliche Abweichungen von einer höchstrichterlichen Entscheidung hin. Es fehlt an der Benennung divergierender, entscheidungserheblicher abstrakter Rechtssätze. Zudem kann eine Divergenz nicht mit der abweichenden Beurteilung eines Einzelfalls begründet werden (BVerwG, B.v. 6.4.2016 – 1 B 22.16 – juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 13.2.2023 – 15 ZB 22.2620 – juris Rn. 37).

#### 21

5. Die Berufung ist auch nicht wegen eines entscheidungserheblichen Verfahrensmangels im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO zuzulassen. Es liegt keine Verletzung der Sachaufklärungspflicht des Gerichts vor.

#### 22

Soweit die Klägerin geltend macht, es liege ein Verfahrensfehler i.S.d. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO vor, da keine eigenen Feststellungen zur Lage des klägerischen Bauvorhabens getroffen worden seien, kann dies nicht zur Zulassung der Berufung führen. Eine Verletzung der Sachaufklärungspflicht nach § 86 Abs. 1 VwGO ist damit nicht hinreichend dargelegt. Ein Gericht verletzt seine Pflicht zur erschöpfenden Aufklärung des Sachverhalts grundsätzlich nicht, wenn es – wie hier – von einer Beweiserhebung absieht, die ein anwaltlich vertretener Beteiligter in der mündlichen Verhandlung nicht ausdrücklich beantragt hat (BVerwG, B.v. 21.7.2016 – 10 BN 1.15 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 1.12.2020 – 15 ZB 20.1985 – juris Rn. 17). Ein Beweisantrag ist aber ausweislich des Protokolls über die mündliche Verhandlung vom 25. Mai 2023 nicht gestellt worden. Dass sich dem Gericht eine solche Beweiserhebung auch ohne entsprechenden Beweisantrag hätte aufdrängen müssen, ist weder dargelegt noch ersichtlich. Die Klägerin führt im Zulassungsverfahren nicht näher aus, dass und warum die vom Verwaltungsgericht herangezogenen Luft- bzw. Lichtbilder in Bezug auf bestimmte, für die Entscheidung wesentliche Merkmale keine Aussagekraft besitzen (BayVGh, B.v. 19.8.2022 – 15 ZB 22.1400 – juris Rn. 15).

#### 23

6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Beigeladene trägt biligerweise ihre außergerichtlichen Kosten selbst, weil sie sich im Zulassungsverfahren nicht beteiligt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO).

#### 24

7. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47, § 52 GKG und folgt in der Höhe der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

#### 25

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).