

Titel:

Baugenehmigung für Nutzungsänderung in Veranstaltungsräume und Fremdenzimmer

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1

VwGO § 86 Abs. 1, § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2

Leitsätze:

1. „Darlegen“ iSd § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2 VwGO bedeutet „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“. Erforderlich ist eine substantiierte – und auch in sich schlüssige – Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der Streitstoff durchdrungen und aufbereitet wird. Der Rechtsmittelführer muss im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und worin die besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten bzw. die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache bestehen. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine unzulässige Überraschungsentscheidung liegt vor, wenn das Gericht einen bis dahin nicht erörterten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt zur Grundlage seiner Entscheidung macht und damit dem Rechtsstreit eine Wendung gibt, mit der auch ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Prozessverlauf – selbst unter Berücksichtigung der Vielfalt vertretbarer Rechtsauffassungen – nicht zu rechnen brauchte. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsänderung und Ausbau, Überraschungsentscheidung, Aufklärungspflicht, Antrag auf Zulassung der Berufung, Darlegungsanforderungen, Baugenehmigung, Nutzungsänderung, Verfahrensmangel, Gewährung rechtlichen Gehörs, Amtsermittlungsgrundsatz, landwirtschaftlicher Betrieb

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 04.07.2025 – RO 7 K 21.571

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 62.500,-- Euro festgesetzt.

Gründe

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Genehmigung für eine Nutzungsänderung und den Ausbau des bestehenden Gebäudes mit Ferienwohnungen in Veranstaltungsräume und Fremdenzimmer. Das Landratsamt Schwandorf lehnte die Erteilung der beantragten Genehmigung mit Bescheid vom 26. Februar 2021 ab; die hiergegen erhobene Verpflichtungsklage wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 4. Juli 2025 ab. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass das Vorhaben nicht privilegiert sei und öffentliche Belange beeinträchtige. Auch eine Teilprivilegierung komme nicht in Betracht und schließlich sei die Erschließung nicht gesichert. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

3

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe sind nicht ausreichend dargelegt bzw. liegen nicht vor (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO).

4

1. Hinsichtlich der Zulassungsgründe besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten und einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 und 3 VwGO) kommt der Kläger den Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 2, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht nach.

5

„Darlegen“ i.S.d. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO bedeutet „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“. Erforderlich ist eine substantiierte – und auch in sich schlüssige – Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der Streitstoff durchdrungen und aufbereitet wird (vgl. BayVGh, B.v. 13.12.2022 – 15 ZB 22.2149 – juris Rn. 12). Der Rechtsmittelführer muss im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und worin die besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten bzw. die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache bestehen.

6

Diesen Anforderungen wird das Zulassungsvorbringen hier nicht gerecht. Der Kläger trägt in Bezug auf die beiden Zulassungsgründe bereits nichts über das zu den von ihm vorrangig geltend gemachten Verfahrensmängeln Dargelegte hinaus vor. Die bloße Behauptung besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten oder einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache genügt insoweit nicht (vgl. BayVGh, B.v. 23.9.2025 – 15 ZB 25.1172 – juris Rn. 9). Für den Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung fehlt es zudem auch an der Formulierung einer verallgemeinerungsfähigen, klärungsfähigen und -bedürftigen Frage.

7

2. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts leidet auch an keinem Verfahrensmangel (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO), der zur Zulassung der Berufung führen könnte.

8

a) Soweit der Kläger meint, es liege eine Überraschungsentscheidung vor, weil das Verwaltungsgericht nicht auf die Notwendigkeit einer Konkretisierung der Betriebsbeschreibung hingewiesen habe, führt dies nicht zum Erfolg.

9

Eine unzulässige Überraschungsentscheidung liegt vor, wenn das Gericht einen bis dahin nicht erörterten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt zur Grundlage seiner Entscheidung macht und damit dem Rechtsstreit eine Wendung gibt, mit der auch ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Prozessverlauf – selbst unter Berücksichtigung der Vielfalt vertretbarer Rechtsauffassungen – nicht zu rechnen brauchte (vgl. BVerwG, B.v. 2.5.2017 – 5 B 75.15 D – juris Rn. 11; B.v. 23.9.2025 – 15 ZB 25.1172 – juris Rn. 11).

10

Dies ist hier nicht der Fall, denn das Verwaltungsgericht hat die Frage der Unvollständigkeit der Antragsunterlagen ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 4. Juli 2025 in dieser angesprochen (vgl. Protokoll S. 3, Gerichtsakte Bl. 234). Eine darüber hinausgehende Pflicht, auf seine Rechtsauffassung hinzuweisen, die beabsichtigte Würdigung des Prozessstoffes offenzulegen oder mitzuteilen, wie es seine Entscheidung zu begründen beabsichtigt, besteht nicht (vgl. BVerwG, B.v. 15.2.2016 – 6 PKH 1.16 – juris Rn. 16; B.v. 4.9.2024 – 2 B 27.24 – juris Rn. 4).

11

Zudem ist die Rüge nicht hinreichend substantiiert, weil dem klägerischen Vorbringen nicht entnommen werden kann, was bei ausreichender Gewährung rechtlichen Gehörs vorgetragen worden wäre (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2018 – 4 B 8.18 – juris Rn. 29). Das Verwaltungsgericht führt im Urteil (UA S. 8 f.) zutreffend aus (vgl. BayVGh, B.v. 23.9.2025 – 15 ZB 25.1172 – juris Rn. 13; BVerwG, B.v. 10.10.2017 – 9 A 16.16 – juris Rn. 9 f.), weshalb dem Antrag des Klägers auf Ergänzung unvollständiger Antragsunterlagen im gerichtlichen Verfahren nicht entsprochen werden konnte. Damit kann sich der Kläger auch nicht auf eine willkürliche oder fehlerhafte Behandlung seines Antrags berufen (vgl. BayVGh, B.v. 2.4.2024 – 15 ZB 24.38 – juris Rn. 9; B.v. 20.3.2020 – 15 ZB 19.2046 – juris Rn. 29).

12

b) Aus dem Zulassungsvorbringen ergibt sich auch kein Verstoß gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (§ 86 Abs. 1 VwGO).

13

Der Kläger ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht hätte das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes weiter aufklären und i.R.d. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BauGB Feststellungen zum Zustand der Immobilie sowie eigene Feststellungen zur Erschließung treffen müssen. Er macht damit Verstöße gegen den Amtsermittlungsgrundsatz nach § 86 Abs. 1 VwGO geltend, bei denen substantiiert dargelegt werden muss, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen wären und welche tatsächlichen Feststellungen bei Durchführung der unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2010 – 8 B 125.09 – juris Rn. 23 m.w.N.; BVerwG, B.v. 3.6.2014 – 2 B 105.12 – juris Rn. 26; BayVGh, B.v. 13.2.2025 – 15 ZB 24.2130 – juris Rn. 14). Dem wird das Zulassungsvorbringen nicht gerecht.

14

In Bezug auf den behaupteten landwirtschaftlichen Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist es zunächst Sache des Klägers, die anspruchsbegründenden Tatsachen nachzuweisen. Zudem hat der Kläger hierbei weder seine prozessualen Möglichkeiten durch entsprechende Antragstellung in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht ausgeschöpft, noch musste sich dem Verwaltungsgericht angesichts der Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 8. März 2018 und vom 31. Juli 2019 eine weitere Sachverhaltsaufklärung aufdrängen (vgl. BayVGh, B.v. 13.11.2017 – 15 ZB 16.1885 – juris Rn. 55). Schließlich ist die Frage, ob der Kläger einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb führt, auch nicht entscheidungserheblich, da das Verwaltungsgericht selbständig entscheidungstragend (vgl. BayVGh, B.v. 24.10.2023 – 15 ZB 23.1479 – juris Rn. 6) darauf abgestellt hat, dass es sich bei der beantragten Nutzungsänderung und dem Ausbau des bestehenden Gebäudes mit Ferienwohnungen in Veranstaltungsräume und Fremdenzimmer um keine dem landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers in seinen betrieblichen Abläufen dienende und hierbei untergeordnete bodenrechtlich geprägte Nebensache handelt (UA S. 11 f.). Hiermit setzt sich der Kläger nicht auseinander.

15

Der Kläger vermisst weiter Feststellungen des Verwaltungsgerichts zum Zustand der Immobilie. In diesem Zusammenhang hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass das Gebäude nicht in den Anwendungsbereich des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB fällt, weil das ursprüngliche Gebäude abgebrochen und neu gebaut wurde und damit kein Gebäude ist, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde (UA S. 16). Hiermit setzt sich der Kläger nicht auseinander, so dass es auf die Frage seiner erhaltenswerten Bausubstanz nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BauGB i.R.d. Nutzungsänderung nicht ankommt.

16

Soweit der Kläger beanstandet, das Verwaltungsgericht habe keine eigenen Feststellungen zur Erschließung getroffen und insbesondere keinen Augenschein durchgeführt, bleibt der Antrag ebenfalls erfolglos, da der anwaltlich vertretene Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht keinen entsprechenden Beweisantrag gestellt hat. Die Aufklärungsrüge dient nicht dazu, Versäumnisse eines anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten zu kompensieren (vgl. BVerwG, B.v. 15.7.2019 – 2 B 8.19 – juris Rn. 9; B.v. 13.2.2025 – 15 ZB 24.2130 – juris Rn. 14). Angesichts der Feststellungen der örtlichen Feuerwehr im Vermerk zum Ortstermin vom 3. August 2017 (Bl. 194 der Verwaltungsgerichtsakte), auf die sich das Verwaltungsgericht stützt (UA S. 18) und die vom Kläger nicht substantiiert in Frage gestellt werden, musste sich dem Verwaltungsgericht auch keine weitere Sachverhaltsaufklärung aufdrängen (vgl. BayVGh, B.v. 12.5.2025 – 15 ZB 25.439 – juris Rn. 10).

17

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene im Zulassungsverfahren einen die Sache förderlichen Beitrag geleistet hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhält (§ 162 Abs. 3 VwGO).

18

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.2.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025, da das Rechtsmittel nach Erlass des neuen Streitwertkatalogs eingelegt wurde (vgl. den Rechtsgedanken aus § 71 Abs. 1 Satz 2 GKG; BayVGh, B.v. 14.11.2025 – 15 C 25.1879).

19

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).