

Titel:

Errichtung eines Einfamilienhauses anstelle einer Scheune im Außenbereich

Normenkette:

BauGB § 35

VwGO § 108 Abs. 2

GG Art. 103 Abs. 1

Leitsatz:

Das Recht auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG, § 108 Abs. 2 VwGO) verpflichtet das Gericht, das Vorbringen der Beteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Das Gericht wird dadurch aber nicht verpflichtet, dem Vorbringen der Beteiligten zu folgen. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nichtprivilegiertes Vorhaben im Außenbereich, Keine Verletzung des Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs, Antrag auf Zulassung der Berufung, Baugenehmigung, Wohnhaus, Zusicherung, Außenbereich, Splittersiedlung, Verfahrensfehler, rechtliches Gehör

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 29.11.2024 – RO 7 K 21.2255

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens als Gesamtschuldner.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 20.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Kläger begehren die Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Ersatz für eine bislang auf ihrem Grundstück bestehende Scheune.

2

Die Beklagte hat die Erteilung der beantragten Baugenehmigung im Wesentlichen mit der Begründung abgelehnt, das geplante Vorhaben liege im Außenbereich und sei mangels Privilegierung unzulässig, weil es mehrere öffentliche Belange beeinträchtige. Das Verwaltungsgericht hat die daraufhin erhobene Klage abgewiesen.

3

Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgen die Kläger ihr Rechtsschutzziel weiter. Sie sind der Auffassung, das angefochtene Urteil unterliege ernstlichen Zweifeln hinsichtlich seiner Richtigkeit und weise tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten sowie Verfahrensfehler auf.

4

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und den vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

5

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

6

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen nicht. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, dass die Kläger keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung haben. Dem Schreiben der Beklagten an den Voreigentümer vom 1. Juni 2011 ist keine entsprechende Zusicherung zu entnehmen. Das geplante Einfamilienhaus ist planungsrechtlich unzulässig, weil es die Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Der Senat nimmt zur Vermeidung von Wiederholungen deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils und sieht von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen folgendes zu bemerken:

7

a) Der im Zulassungsverfahren wiederholte Vortrag der Kläger, aus ihrer und aus der Sicht des Voreigentümers habe sich die Beklagte insoweit rechtswirksam binden wollen, rechtfertigt nicht die Zulassung der Berufung. Dem Schreiben vom 1. Juni 2011 lässt sich nicht entnehmen, dass die Beklagte einen bestimmten Verwaltungsakt erlassen wollte. Sie hat vielmehr explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Schreiben um eine formlose Antwort auf die Frage des damaligen Grundstückseigentümers und nicht um einen rechtsmittelfähigen Bescheid handelt und dass eine weitere Sachbehandlung erst erfolgen kann, wenn ein Antrag auf Vorbescheid oder ein Bauantrag unter Beigabe ordnungsgemäßer Bauvorlagen eingereicht wird.

8

b) Das Verwaltungsgericht ist auch zu Recht davon ausgegangen, dass das geplante Wohnhaus als sonstiges Vorhaben unzulässig ist, weil es die Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).

9

Entgegen der Darstellung der Kläger hat das Verwaltungsgericht die auf dem Grundstück vorhandene Scheune nicht „schlichtweg geleugnet“, sondern berücksichtigt. Es führt zutreffend aus (UA S. 9 f.), diese ändere nichts daran, dass sich die Kläger so behandeln lassen müssten, als ob sie an dem geplanten Standort erstmalig ein Gebäude errichten wollten (vgl. BVerwG, U.v. 13.6.1980 – IV C 63.77 – juris Rn. 18). Dem Einwand der Kläger im erstinstanzlichen Verfahren, das beantragte Vorhaben leite keine weitere Zersiedelung mehr ein, begegnet das Verwaltungsgericht mit dem nachvollziehbaren Argument, dass sich das Vorhaben nicht deutlich dem vorhandenen Bestand unterordnet; zudem verstärke das geplante Wohnhaus das Gewicht der vorhandenen, aus einem Wohnhaus bestehenden Splittersiedlung erheblich und trage dadurch zur weiteren Zersiedelung dieses Teils des Außenbereichs bei. Mit diesen Ausführungen setzen sich die Kläger nicht substantiiert auseinander. Sie wiederholen lediglich ihr erstinstanzliches Vorbringen und werden insoweit dem Gebot der Darlegung im Sinn von § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht gerecht (vgl. BayVGH, B.v. 10.10.2022 – 15 ZB 22.867 – juris Rn. 27).

10

Angesichts dieser planungsrechtlichen Unzulässigkeit kommt es auf die Frage, ob das Vorhaben außerdem die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt, vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB, nicht mehr an.

11

2. Die Rechtsache weist keine tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) auf. Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, ist der Sachverhalt geklärt und die aufgeworfenen Fragen lassen sich anhand der einschlägigen Rechtsvorschriften ohne besondere Schwierigkeiten beantworten. Die unterschiedliche Bewertung des Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Kläger genügt für die Darlegung besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten nicht (vgl. BayVGH, B.v. 23.9.2025 – 15 ZB 25.1172 – juris Rn. 9).

12

3. Schließlich liegt auch der geltend gemachte Verfahrensfehler (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) nicht vor. Die Kläger machen geltend, das Verwaltungsgericht habe ihren Hinweis in der mündlichen Verhandlung, sie hätten „im Vertrauen auf die Zusicherung der Beklagten“ das betreffende Grundstück „zu Baulandpreisen (!)“ erworben, nicht berücksichtigt. Mit diesem Vorbringen ist keine Verletzung ihres Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs dargelegt.

13

Das Recht auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG, § 108 Abs. 2 VwGO) verpflichtet das Gericht, das Vorbringen der Beteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Das Gericht wird dadurch aber nicht verpflichtet, dem Vorbringen der Beteiligten zu folgen. (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.2022 – 1 B 36.22 – juris Rn. 3, BayVGh, B.v. 7.1.2025 – 15 CS 24.2154 – juris Rn. 2).

14

Hier hat das Verwaltungsgericht mit überzeugender Begründung festgestellt, dass und warum das Schreiben der Beklagten keine entsprechende Zusicherung enthält. Ob die Kläger im – angesichts dessen unbegründeten – Vertrauen auf das Schreiben vom 1. Juni 2011 das Grundstück zu Baulandpreisen erworben haben, ändert daran nichts.

15

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 159 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.1.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Fassung 2013) und entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwände erhoben wurden (vgl. BayVGh, B.v. 23.1.2015 – 15 C 14.508 – juris Rn. 5).

16

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).