

Titel:

Erlöschen des Bestandsschutzes

Normenketten:

VwGO § 124a Abs. 4 S. 4

BayBO Art. 57 Abs. 3 S. 1 Nr. 3, Art. 76 S. 1

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1, Nr. 5, Nr. 7, Abs. 4 S. 1 Nr. 2

Leitsatz:

Art. 57 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BayBO in der seit 1.1.2025 geltenden Fassung, wonach Instandsetzungsmaßnahmen verfahrensfrei sind, hat keine Auswirkungen auf den materiell-rechtlich bereits entfallenen Bestandsschutz und die hierauf gestützte Beseitigungsanordnung. Die Verfahrensfreiheit von Instandsetzungsarbeiten bedeutet nicht, dass nunmehr Instandsetzungsmaßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen, vom Bestandsschutz gedeckt sind. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beseitigungsanordnung/Nutzungsuntersagung, Ermessensausübung, Entfallen des Bestandsschutzes, Bestandsschutz, Beseitigungsanordnung, Nutzungsuntersagung, Instandsetzungsarbeiten, Verhältnismäßigkeit

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 12.10.2023 – 11 K 20.6868

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 160.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen eine Beseitigungsanordnung für ein Gebäude nebst Terrasse und Pflasterungen auf dem Grundstück FINr. 3227/3, Gemarkung M. , sowie die hierfür ausgesprochene Nutzungsuntersagung.

2

Das Grundstück liegt unmittelbar am Ostufer des Starnberger Sees. Auf dem Grundstück befand sich ein Holzgebäude, das mit Beschluss vom 3. März 1944 als Ausweichlager widerruflich auf Kriegsdauer gestattet wurde. Nach Angaben des Klägers soll es spätestens seit 1961 als Wohngebäude genutzt worden sein; er hat das Anwesen im Jahr 2006 erworben. Seinen Antrag auf Errichtung eines Ersatzbaus hat das Landratsamt abgelehnt. Die hiergegen gerichtete Klage hat der Kläger zurückgenommen. Bei einer Baukontrolle im Jahr 2020 wurde festgestellt, dass umfangreiche Baumaßnahmen am Gebäude vorgenommen worden sind. Das Landratsamt hat daraufhin die vollständige Beseitigung des Gebäudes, der Nebengebäude sowie der Nebenanlagen angeordnet und die Nutzung des Wohngebäudes untersagt. Die baulichen Anlagen seien im Widerspruch zu öffentlichen Vorschriften errichtet worden. Die durchgeführten Bauarbeiten kämen in der Gesamtschau der genehmigungspflichtigen Neuerrichtung eines Wochenendhauses gleich. Die Identität des errichteten mit dem ursprünglichen Gebäude sei nicht mehr gewahrt, sodass es sich bei den durchgeführten Maßnahmen nicht mehr um bloße Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten handle. Die baulichen Anlagen seien aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigungsfähig.

3

Die hiergegen gerichtete Klage, die der Kläger zuletzt auf die Beseitigungsanordnung für das Wohngebäude nebst Terrasse und Pflasterungen sowie die Nutzungsuntersagung beschränkt hat, hat das Verwaltungsgericht abgewiesen. Die baulichen Anlagen seien formell illegal, da sie weder genehmigt noch bestandsgeschützt seien. Ein etwaiger Bestandsschutz sei infolge der nicht genehmigten Renovierungsarbeiten, die über verfahrensfreie Instandhaltungsarbeiten hinausgingen, erloschen. Im Rahmen der Renovierungsarbeiten seien so wesentliche Bestandteile des Holzgebäudes erneuert worden, dass die Identität des ursprünglichen Gebäudes verloren gegangen sei. Nach dem im Rahmen des Augenscheins gewonnenen Eindruck handle es sich bei dem Gebäude um ein kernsaniertes, modernisiertes Wohngebäude, das einen vollständig neuen Eindruck mache. Durch die Renovierungsarbeiten, die eine dauerhafte Wohnnutzung ermöglicht bzw. einen deutlich größeren Wohnkomfort herbeigeführt hätten, hätten die baulichen Anlagen zudem einen Qualitätssprung erfahren, der ebenfalls dazu führe, dass die Identität mit dem Bestandsgebäude verloren gegangen sei. Die Renovierungskosten überstiegen die Kosten eines Neubaus. Es könnten auch nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden, da die baulichen Anlagen nicht genehmigungsfähig seien. Der Vorhabenstandort befinde sich im Außenbereich und beeinträchtige öffentliche Belange. Eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB greife nicht, da es sich nicht um ein Wohngebäude gehandelt habe. Die bauaufsichtliche Anordnung weise keine Ermessensfehler auf. Das Landratsamt habe das ihm zustehende Ermessen erkannt und ausgeübt. Das Ermessen sei angesichts der Planungshoheit der Gemeinde, die ihr Einvernehmen zu einem Ersatzbau verweigert habe, auf Null reduziert.

4

Mit dem Zulassungsantrag verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzziel weiter. Der Beklagte tritt dem Antrag entgegen.

II.

5

Der zulässige Antrag hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe der Abweichung von obergerichtlicher Rechtsprechung (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) sowie der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegen nicht vor bzw. sind nicht dargelegt.

6

1. Die Berufung ist nicht wegen einer Divergenz nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen.

7

Dieser Zulassungsgrund setzt voraus, dass das angegriffene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden, abstrakten Rechtssatz von einem eben solchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht. Im Zulassungsantrag muss ein abstrakter Rechtssatz des angegriffenen Urteils herausgearbeitet werden und einem Rechtssatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenübergestellt werden.

8

Diesen Anforderungen wird das Zulassungsvorbringen nicht gerecht. Es sieht in den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, dass das Ermessen des Beklagten im Hinblick auf die kommunale Planungshoheit auf Null reduziert sei, eine Abweichung von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 1991 (4 C 31.89). Dabei übersieht das Zulassungsvorbringen, dass das Verwaltungsgericht die Entscheidung selbständig tragend auf die im streitgegenständlichen Bescheid enthaltenen Ermessenserwägungen gestützt hat (vgl. Rn. 53 des angegriffenen Urteils) und diese für ausreichend erachtet. Die weiteren Ausführungen zur Ermessensreduzierung auf Null erfolgten im angegriffenen Urteil erkennbar nur ergänzend, sodass das Urteil bereits nicht auf der geltend gemachten Abweichung von obergerichtlicher Rechtsprechung beruht. Im Übrigen fehlt es bereits an der Darlegung eines abstrakten Rechtssatzes der zitierten bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheidung, von dem das Verwaltungsgericht abgewichen sein soll.

9

2. Die Berufung ist auch nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) zuzulassen.

10

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 – 2 BvR 657/19 – juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerfG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall.

11

Das Zulassungsvorbringen wendet sich nicht gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 76 BayBO für eine Beseitigungsanordnung bzw. eine Nutzungsuntersagung vorliegen, sondern beschränkt sich im Wesentlichen darauf, dass das Verwaltungsgericht die wesentlichen Umstände des Einzelfalls für die Beurteilung der Ermessensausübung nicht berücksichtigt habe. Soweit das Zulassungsvorbringen hierzu anführt, dass der ursprüngliche Gebäudebestand durch Beschluss vom 3. März 1944 genehmigt worden sei, das Gebäude jedenfalls seit 1961 als Wohngebäude genutzt worden sei, eine Nutzungsänderung nach der BayBO 1901 bis 30. September 1962 keiner Genehmigung bedurft habe und dem ursprünglichen Gebäude daher Bestandsschutz zugekommen sei, zeigt es keine Ermessensfehler auf. Das Landratsamt hat sich in dem angegriffenen Bestand mit der Frage eines Bestandsschutzes auseinandergesetzt und kam zu der Einschätzung, dass ein etwaiger Bestandsschutz durch die vorgenommenen Baumaßnahmen erloschen sei. Die Auffassung des Landratsamts zum Erlöschen des Bestandsschutzes infolge der vorgenommenen Baumaßnahmen wurde vom Verwaltungsgericht bestätigt und mit dem Zulassungsvorbringen nicht substantiiert angegriffen. Soweit der Kläger sich nunmehr auf Art. 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO in der seit 1. Januar 2025 geltenden Fassung bezieht, wonach Instandsetzungsmaßnahmen verfahrensfrei sind, hat dies keine Auswirkungen auf den materiell-rechtlich bereits entfallenen Bestandsschutz und die hierauf gestützte Beseitigungsanordnung. Im Übrigen bedeutet die Verfahrensfreiheit von Instandsetzungsarbeiten nicht, dass nunmehr Instandsetzungsmaßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen, vom Bestandsschutz gedeckt sind (vgl. BVerfG U.v. 24.10.1980 – IV C 81.77 – BVerwGE 61, 112; BayVGh, B.v. 12.5.2020 – 15 ZB 18.2653 – juris Rn. 11; VGh BW, U.v. 19.5.2020 – 5 S 437/18 – juris Rn. 44). Instandsetzungsarbeiten sind bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder der baulichen Substanz vorgenommen werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen, ohne die Identität der baulichen Anlage zu verändern (vgl. OVG MW, B.V. 15.1.2009 – 3 L 124/08 – juris Rn. 9). Die Abgrenzung ist jeweils im Einzelfall anhand einer Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Der Verweis des Klägers in seinem Schriftsatz vom 26. März 2025 auf einen Fall im Landkreis Miesbach ist daher unbehelflich.

12

Auch der Vortrag, dass der Kläger nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für einen Ersatzbau gehabt hätte und die Beseitigungsanordnung daher ermessensfehlerhaft sei, verhilft dem Zulassungsantrag nicht zum Erfolg. Es fehlt der Zulassungsbegründung an einer Auseinandersetzung mit den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, wonach die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für einen Ersatzbau nicht vorliegen, da es sich nicht um ein Wohngebäude im Sinn dieser Vorschrift handelt (vgl. Rn. 50 des Urteils).

13

Die Beseitigungsanordnung erweist sich auch nicht als unverhältnismäßig. Das Zulassungsvorbringen macht insoweit geltend, dass das Hauptgebäude als sonstiges Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei, da öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1, 5 und 7 BauGB insbesondere auf Grund der jahrzehntelangen bestehenden Bebauung nur in äußerst geringem Maße beeinträchtigt seien. Der Kläger lässt hierbei unberücksichtigt, dass er sich aufgrund des Verlusts des Bestandsschutzes im Zusammenhang mit § 35 Abs. 2 BauGB so behandeln lassen muss, als wenn er an der vorgesehenen Stelle erstmalig ein Gebäude errichten wollte (vgl. BVerfG, B.v. 27.10.2004 – 4 B 74.04 – ZfBR 2005, 277; U.v. 19.2.2004 – 4 C 4.03 – BVerwGE 120, 130; BayVGh, U.v. 22.5.2014 – 1 B 14.196 – juris Rn. 26). Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichts sieht der Flächennutzungsplan für den Bereich des Vorhabengrundstücks eine Grünfläche vor, sodass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Ausführungen in der Zulassungsbegründung, wonach der Bereich rund um das Vorhabengrundstück den Darstellungen des

Flächennutzungsplans als Grünfläche aufgrund der erheblichen Bebauung nicht gerecht werde, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Zwar können entsprechend den für Bebauungspläne entwickelten allgemeinen Grundsätzen Darstellungen eines Flächennutzungsplans wegen veränderter tatsächlicher Verhältnisse ebenfalls funktionslos werden, so dass ihnen auch Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB nicht mehr gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB widersprechen können (vgl. BVerwG, B.v. 31.10.1997 – 4 B 185.97 – juris Rn. 7 m.w.N.; BayVGh, B.v. 29.10.2024 – 1 ZB 23.1194 – BayVBl 2025, 60). Dies gilt dann, wenn die (tatsächliche) Entwicklung des Baugeschehens den Darstellungen des Flächennutzungsplans in einem sowohl qualitativ wie quantitativ so erheblichen Maß zuwiderläuft, dass die Verwirklichung der ihnen zugrundeliegenden Planungsabsichten entscheidend beeinträchtigt ist (vgl. BVerwG, B.v. 31.10.1997 a.a.O.). Dies zeigt das Zulassungsvorbringen nicht auf. Im Umgriff des Baugrundstücks befinden sich nach den im BayernAtlas abrufbaren Luftbildern großzügige Grünflächen und nur vereinzelt Bebauung, die sowohl qualitativ als auch quantitativ deutlich hinter die unbebauten Flächen zurücktritt. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die baulichen Anlagen auch Belange des Naturschutzes nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigen, da sie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und der Bauverbotszone des § 61 BNatSchG gelegen sind, begegnet ebenfalls keinen Bedenken. Die vom Kläger angeführte – vereinzelte – bereits vorhandene Bebauung im Umgriff des Baugrundstücks unterstreicht die Bedeutung der Freihaltung von weiterer Bebauung, um den Schutzzweck der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Uferstreifens zu erhalten. Bei der Frage, ob ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB planungsrechtlich unzulässig ist, reicht schon der Verstoß gegen einen der in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beispielhaft genannten öffentlichen Belange aus (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.1999 – 4 B 85.99 – BauR 2000, 1171). Daher kommt es nicht darauf an, ob neben einem Widerspruch im Sinn von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB noch andere öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt sind.

14

Ob das Verwaltungsgericht im Hinblick auf die Planungshoheit der Gemeinde zutreffend in Ergänzung seiner Ausführungen eine Ermessensreduzierung auf Null angenommen hat, kann hier dahingestellt bleiben, da das Landratsamt in dem angegriffenen Bescheid sein Ermessen ausgeübt hat und die vom Zulassungsvorbringen geltend gemachten Ermessensfehler nicht vorliegen.

15

Der Vortrag im Schriftsatz vom 6. Februar 2025 zu einem Bezugsfall und einem gleichheitswidrigen Vorgehen des Landratsamts erfolgte außerhalb der Zulassungsbegründungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO und ist daher unbeachtlich. Im Übrigen unterscheidet sich der vom Kläger herangezogene Fall – der mangels Ortsangaben ohnehin nicht hinreichend substantiiert ist – bereits nach seinen eigenen Angaben in tatsächlicher Hinsicht dadurch, dass in dem Bezugsfall ein Ersatzbau für ein Bootshaus genehmigt war.

16

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag, gegen den die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.

17

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).