

**Titel:**

**Baugenehmigung für Nutzungsänderung eines Kioskgebäudes innerhalb einer Kleingartenanlage zu Büro.**

**Normenkette:**

BauGB § 35 Abs. 2, Abs. 3 Nrn. 1 und 7, Abs. 4 Nr. 6  
BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a)

**Schlagwort:**

Baugenehmigung für Nutzungsänderung eines Kioskgebäudes innerhalb einer Kleingartenanlage zu Büro.

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 03.05.2024 – AN 9 K 23.645

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 9207

**Tenor**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger begehrt unter Aufhebung des ablehnenden Bescheids vom 14. März 2023 die Erteilung einer Baugenehmigung für die bereits vorgenommene Nutzungsänderung sowie die bauliche Erweiterung eines Kioskgebäudes in ein Büro.

2

Das Vorhabengrundstück (...straße 33, FINrn. 192, 192/2 und 237 Gemarkung ...) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans innerhalb der Kleingartenanlage „...“ im Stadtgebiet der Beklagten; im Flächennutzungsplan der Beklagten ist der Bereich als „Grünfläche“ sowie „Kleingärten“ dargestellt. Eine baurechtliche Genehmigung des Bestandsgebäudes ist nach Vortrag der Beklagten nicht aktenkundig. Im Baugenehmigungsbescheid vom 9. Dezember 1983 für die Errichtung eines Vereinsheims unmittelbar nördlich des streitgegenständlichen Kioskgebäudes ist unter Nr. 19 des Genehmigungsbescheides die Auflage festgesetzt, das bestehende Kantinegebäude (wohl gemeint der bestehende Kiosk) nach Fertigstellung des Vereinsheims zurückzubauen. Auf eine Bauanfrage des Klägers vom 30. Januar 2017 hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeiten des Kioskgebäudes wurde diesem mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Gebäudes aufgrund dessen Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht möglich sei und dass zudem eine bestandskräftige Auflage für die Beseitigung des Kioskgebäudes vorliege. Anlässlich einer Ortseinsicht vom 12. Juli 2017 wurde die Sanierung mit erneuerter Dachkonstruktion und die Erweiterung des Kioskgebäudes um einen Anbau von ca. 38 qm festgestellt; auch wurde eine Nutzungsänderung des ehemaligen Kioskgebäudes zu einer Büro- bzw. Wohnnutzung festgestellt.

3

Den Bauantrag des Klägers vom 26. August 2022 für die „Nutzungsänderung von einem Kiosk zu einem Büro und Verlängerung des Gebäudes für einen Windfang (...)“ lehnte die Beklagte mit Bescheid vom 14. März 2023 ab.

4

Die hiergegen gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht mit der Begründung abgewiesen, das Vorhaben sei als ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich bauplanungsrechtlich unzulässig, da wegen Widerspruchs gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans und der befürchteten Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt würden. Das Gebäude des Klägers befinde sich innerhalb einer zusammenhängenden und nur durch Wege und Parkplätze unterbrochenen Kleingartenanlage. Die Gebäude der Kleingartenanlage stellten keinen Bebauungszusammenhang her. In südlicher Richtung sei von einer trennenden Wirkung der ...straße auszugehen. Aufgrund der Lage des klägerischen Gebäudes im Außenbereich nach § 35 BauGB scheide eine Genehmigungsfreiheit des Vorhabens nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO aus. Es handle sich vorliegend auch nicht um ein sogenanntes teilprivilegiertes bzw. begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB, da diese Norm für Nutzungsänderungen weder direkt noch analog anwendbar sei. Der Kläger könne sich auch nicht auf Bestands- bzw. Vertrauensschutz berufen.

## 5

Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

## 6

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

## 7

Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen, weil dieser Grund nicht in der nach § 124 a Abs. 4 Satz 4 VwGO erforderlichen Weise dargelegt ist bzw. nach dem Dargelegten nicht vorliegt.

## 8

Nach dem in § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO enthaltenen Darlegungsgebot ist eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrundes sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil zu fordern. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGh, B.v. 14.4.2020 – 9 ZB 18.2090 – juris Rn. 9 m.w.N.). Nur mit einer Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens oder der Darstellung der eigenen Rechtsauffassung wird dem Darlegungsgebot nicht genügt (vgl. BayVGh, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 13). Das Vorbringen des Klägers, der im Wesentlichen seinen erstinstanzlichen Vortrag und seine Auffassung wiederholt, es gelte umfangreicher Bestandsschutz auch hinsichtlich einer größeren Fläche (unter Verweis auf den Mietvertrag und die genehmigte Entwässerung vom 29.02.2016), das Gebäude sei schon früher bereits als Kiosk und Bürogebäude genutzt worden und die Rückbauauflage aus dem Jahre 1983 sei verjährt und verwirkt, wird dem Darlegungserfordernis nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO nicht gerecht. Soweit der Kläger die Außenbereichslage des Vorhabengrundstück ohne nähere Begründung bestreitet, fehlt es an einer substantiellen Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Erwägungen des Verwaltungsgerichts. Abgesehen davon teilt der Senat die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass das streitgegenständliche Vorhaben wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig und nicht in seinem Bestand geschützt ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

## 9

Die Tatsache, dass ein Teil des Gebäudes seit langem existiert, kann ebenso wenig Bestandsschutz vermitteln wie die Angabe der Fläche des (ausdrücklich nicht mit vermieteten) Kioskgebäudes im Mietvertrag mit der Beklagten. Im Mietvertrag wurde darüber hinaus ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus dem Abschluss des Vertrages kein Anspruch auf eine baubehördliche, umweltschutzrechtliche oder sonst erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung/Erlaubnis hergeleitet werden könne. Auch führt der bislang unterlassene Vollzug der Beseitigungsanordnung nicht zur formellen Legalität des Gebäudes und der beantragten Nutzung als Büro. Eine baurechtlich genehmigte Nutzung des Gebäudes als Büro ist nicht ersichtlich, hieran vermag eine möglicherweise tatsächliche Nutzung zu diesem Zweck in der Vergangenheit

nichts zu ändern. Mit der von Klägerseite vorgelegten Genehmigung des Amtes für Stadtentwässerung der Beklagten vom 29. Februar 2016 wurde der Anschluss an die städtische Entwässerungsanlage geregelt, es handelt sich dabei nicht um eine Baugenehmigung. Eine etwaig falsche Angabe der Grundfläche des Kioskgebäudes im angefochtenen Urteil begründet keine Zweifel an der Ergebnisrichtigkeit des angefochtenen Urteils.

#### **10**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

#### **11**

Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

#### **12**

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