

Titel:

Nutzungsänderung einer ehemaligen Vollbauernstelle in ein Wohnhaus

Normenkette:

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 4, Abs. 4 S. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Wenn die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt hat, dass die Nutzung des Vorhabens erst dann aufgenommen werden darf, wenn ihr eine schriftliche Erklärung des Bauherrn darüber vorliegt, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird, ist dem § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. g BauGB Rechnung getragen. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

2. § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB hat für die Anlagen, die zur Sicherung der Erschließung iSd § 35 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlich sind, keine eigenständige Bedeutung. (Rn. 15 – 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsänderung einer ehemaligen Vollbauernstelle in ein Wohnhaus, Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Begünstigtes Vorhaben im Außenbereich, Verpflichtungserklärung, Unwirtschaftliche Aufwendungen, Baugenehmigung, Außenbereichsbebauung, Nutzungsänderung, Gemeindliches Einvernehmen, Erschließung, Löschwasserversorgung

Vorinstanz:

VG Würzburg, Gerichtsbescheid vom 02.09.2025 – W 4 K 24.591

Tenor

I. Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen den Gerichtsbescheid des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 2. September 2025 – W 4 K 24.591 – wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

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

Gründe

I.

1

Der Kläger, ein Markt, wendet sich gegen die den Beigeladenen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte Baugenehmigung vom 19. März 2024 zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Vollbauernstelle in ein Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Grundstück ...

2

Das Verwaltungsgericht hat die gegen die Baugenehmigung gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, der Kläger werde nicht in seinen Rechten verletzt. Das gemeindliche Einvernehmen sei zu Recht ersetzt worden, da die Versagung des Einvernehmens rechtswidrig gewesen sei. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Zwar sei es nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert im Außenbereich zulässig, es handle sich aber um ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, so dass ihm nicht entgegengehalten werden könne, dass es im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehe (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtige (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) und die Gefahr der Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung bestehe (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Es handle sich um die Änderung der bisherigen Nutzung eines vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise, nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert errichteten Gebäudes, die der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz diene, wobei die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibe. Die Erschließung sei gesichert, auch im Hinblick auf die wegerechtliche Erschließung sowie in Bezug auf Abwasserbeseitigung und

Löschwasserversorgung. Der Verweis des Klägers auf unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen sei nicht nachvollziehbar. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB habe in der Praxis keine Bedeutung, da ein Bauantrag abgelehnt werden müsse, wenn die Erschließung nicht gesichert sei.

3

Hiergegen richtet sich der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung. Der Beklagte und die Beigeladenen verteidigen die angefochtene Entscheidung.

4

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Rechtszüge sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

5

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

6

1. Aus dem Vorbringen des Klägers ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Gerichtsbescheids (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

7

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Gerichtsbescheids gemäß § 84 Abs. 3 i.V.m. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen nur, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 = juris Rn. 23 m.w.N.). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrunds sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit der angefochtenen Entscheidung. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVG, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 11 ff.).

8

Der Kläger macht geltend, die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB lägen nicht vor. Zudem erfordere das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Verkehrseinrichtungen sowie die Löschwasserversorgung. Damit wiederholt er lediglich seinen erstinstanzlichen Vortrag und seine von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung, ohne sich mit diesen auseinanderzusetzen. Dies genügt nicht dem Darlegungsgebot nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

9

Darüber hinaus liegen ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Gerichtsbescheids auch nicht vor. Dabei kann offenbleiben, ob, wie der Beklagte vorträgt, das Verwaltungsgericht die Klage bereits deshalb hätte abweisen müssen, weil der Kläger seine Klage nicht innerhalb von zehn Wochen nach Klageerhebung begründet hat und daher gemäß § 6 Satz 2 UmwRG mit seinem Klagevortrag präkludiert sei. Dies setzt nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG voraus, dass mit der angefochtenen Baugenehmigung ein Vorhaben unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften zugelassen wurde. Jedenfalls hat das Verwaltungsgericht die Klage zu Recht abgewiesen. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die Baugenehmigung den Kläger nicht in seinen Rechten verletzt und die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens aufgrund der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens rechtmäßig war. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Gerichtsbescheids Bezug genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen.

10

Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

11

a) Soweit der Kläger rügt, das Vorhaben sei mangels einer Verpflichtungserklärung im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB nicht begünstigt, ist dies nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Gerichtsbescheids zu begründen.

12

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB ist Voraussetzung für ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

13

Indem das Landratsamt die angefochtene Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt hat, dass die Nutzung des Vorhabens erst dann aufgenommen werden darf, wenn dem Landratsamt eine schriftliche Erklärung des Bauherrn darüber vorliegt, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird, hat es § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB Rechnung getragen. Zwar wurde die Verpflichtungserklärung bislang noch nicht abgegeben, nach Auskunft des Beklagten und der Beigeladenen ist das Haus derzeit aber nicht bewohnt, die Nutzung wurde somit noch nicht aufgenommen.

14

b) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Vorbringen des Klägers, das Vorhaben beeinträchtige öffentliche Belange, indem es unwirtschaftliche Aufwendungen im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB erfordere. Die Wohnnutzung im Außenbereich führe zu einer stärkeren Inanspruchnahme der Verkehrseinrichtungen, so dass er mit erhöhten unwirtschaftlichen Aufwendungen in Form von zusätzlichen Unterhaltungskosten rechnen müsse. Auch müsse er aufgrund der gemeindlichen Aufgabe, eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen, erhebliche Aufwendungen tätigen, um dies für lediglich ein Wohnhaus im Außenbereich zu gewährleisten, da die erforderliche ausreichende Löschwasserversorgung derzeit nicht sichergestellt sei.

15

Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB werden öffentliche Belange beeinträchtigt, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung und Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert.

16

Diese Bestimmung hat für die Anlagen, die zur Sicherung der Erschließung im Sinne des § 35 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlich sind, keine eigenständige Bedeutung. Denn wenn diese Anlagen erst (mit einem unverhältnismäßigen Aufwand) hergestellt werden müssten oder zum Zeitpunkt der Genehmigung abzusehen ist, dass ein Ausbau erforderlich wird, weil sie den Anforderungen nicht gewachsen sein werden, ist das Vorhaben schon mangels ausreichender Erschließung unzulässig (vgl. BayVGh, B.v. 2.2.2004 – 1 CS 03.2660 – juris Rn. 26). Mit dieser Rechtsprechung, die das Verwaltungsgericht in seiner Begründung herangezogen hat, hat sich der Kläger nicht auseinandergesetzt, sondern lediglich auf seinen erstinstanzlichen Schriftsatz verwiesen.

17

Im Übrigen steht die Behauptung des Klägers, derzeit sei die erforderliche ausreichende Löschwasserversorgung nicht sichergestellt, in Widerspruch zu dem von den Beigeladenen vorgelegten Schreiben des ersten Bürgermeisters vom 26. September 2025, wonach der entfernte Hydrant in der Nähe des Vorhabens nicht ersetzt werde, weil es im Umfeld des Anwesens bereits zwei Hydranten in einer Entfernung von 150 m bzw. 200 m gebe und nach keiner Vorschrift gefordert werde, dass ein Hydrant in maximal 100 m Entfernung zum Wohnhaus installiert sein müsse.

18

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

19

Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich, soweit sie überhaupt entscheidungserheblich sind, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das

Verwaltungsgericht und den Kläger genügt hierfür nicht (vgl. BayVGh, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 15; B.v. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

20

3. Die Rechtssache hat auch nicht die geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

21

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage formuliert 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 Zulassungsgrundes 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. 20.5.2019 – 9 ZB 18.1261 – juris Rn. 17).

22

Der Kläger hält die Frage für grundsätzlich klärungsbedürftig, ob die Anwendung von § 35 Abs. 4 BauGB gerechtfertigt ist, auch wenn der Baugenehmigungsinhaber die Verpflichtungserklärung im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB nicht abgegeben hat. Wie bereits unter 1.a) ausgeführt, ist diese Frage nicht entscheidungserheblich. Das Landratsamt hat die angefochtene Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt, dass die Nutzung des Vorhabens erst dann aufgenommen werden darf, wenn dem Landratsamt eine schriftliche Erklärung des Bauherrn darüber vorliegt, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird. Zwar wurde die Verpflichtungserklärung bislang noch nicht abgegeben, nach Auskunft des Beklagten und der Beigeladenen ist das Haus derzeit aber nicht bewohnt, die Nutzung wurde somit noch nicht aufgenommen.

23

Des Weiteren hält der Kläger die Frage nach dem Umfang der Anwendung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB im Hinblick auf eine von der Gemeinde bisher nicht ausreichend sichergestellte Löschwasserversorgung eines im Außenbereich befindlichen Wohnhauses für grundsätzlich klärungsbedürftig. Auch diese Frage ist nicht entscheidungserheblich. Die Behauptung des Klägers, derzeit sei die erforderliche ausreichende Löschwasserversorgung nicht sichergestellt, steht in Widerspruch zu dem von den Beigeladenen vorgelegten Schreiben des ersten Bürgermeisters vom 26. September 2025, wonach der entfernte Hydrant in der Nähe des Vorhabens nicht ersetzt werde, weil es im Umfeld des Anwesens bereits zwei Hydranten in einer Entfernung von 150 m bzw. 200 m gebe und nach keiner Vorschrift gefordert werde, dass ein Hydrant in maximal 100 m Entfernung zum Wohnhaus installiert sein müsse.

24

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladenen im Zulassungsverfahren einen die Sache fördernden Beitrag geleistet haben, entspricht es der Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO, dass ihre etwaigen außergerichtlichen Kosten erstattet werden.

25

5. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 3, 52 Abs. 1 GKG und orientiert sich an Nr. 9.9 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

26

Diese Entscheidung ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird der Gerichtsbescheid des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).