VGH München, Beschluss v. 02.10.2026 – 1 ZB 24.2094

Titel:

Ergebnisrichtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung, Gartenbaulicher Betrieb, Keine nachträgliche Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung, Einschränkung der Privilegierung durch das Merkmal „Dienen“, Nutzungsuntersagung, Offenbare Unrichtigkeit einer Nebenbestimmung, Beseitigungsanordnung, Nutzungsänderung, Betriebsleiterwohnung, Außenbereichsschutz, Splittersiedlung, Rückbauanordnung, Bestandsschutz, Ermessensausübung

Normenketten:

VwGO analog § 144 Abs. 4
BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2
BayBO Art. 76 S. 1 und 2
BayVwVfG Art. 36 Abs. 2 Nr. 4, Art. 42 S. 1

Schlagworte:

Ergebnisrichtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung, Gartenbaulicher Betrieb, Keine nachträgliche Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung, Einschränkung der Privilegierung durch das Merkmal „Dienen“, Nutzungsuntersagung, Offenbare Unrichtigkeit einer Nebenbestimmung, Beseitigungsanordnung, Nutzungsänderung, Betriebsleiterwohnung, Außenbereichsschutz, Splittersiedlung, Rückbauanordnung, Bestandsschutz, Ermessensausübung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 25.09.2024 – 29 K 21.4661

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 35.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger begehrt die (nachträgliche) Genehmigung für die Nutzungsänderung der Bürofläche im Obergeschoss eines bereits errichteten Geschäftshauses in eine Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FlNr. …, Gemarkung Ampfing (nachfolgend „Vorhabengrundstück“), sowie die Genehmigung für den Neubau einer Einzel- und einer Doppelfertiggarage. Zudem wendet er sich gegen die ihm gegenüber erlassenen bauaufsichtlichen Maßnahmen.

2
Das im planungsrechtlichen Außenbereich liegende Vorhabengrundstück wurde nach Aufgabe der dort befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle im Jahr 2008 an den Kläger veräußert, der dort einen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung betreibt, und anlässlich der Veräußerung in die Grundstücke FlNrn. …, …1 und …2 aufgeteilt. Das Grundstück FlNr. …1, auf dem sich ein Altenteiler- bzw. Austragshaus befindet, hat der Kläger nicht erworben. Im Jahr 2014 teilte der Kläger das Vorhabengrundstück weiter in die Grundstücke FlNrn. …4 und …5 auf und veräußerte das ursprünglich zum Vorhabengrundstück zugehörige Grundstück FlNr. …4, auf dem sich das Betriebsleiterwohnhaus des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs befindet und das seit der Veräußerung der Hofstelle an Dritte vermietet worden war.

3

Mit Bescheid vom 25. Juli 2018 erteilte das Landratsamt dem Kläger einen Vorbescheid über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung einer bestehenden Lagerhalle, der Neuerrichtung eines Bürogebäudes sowie zweier Gewächshäuser. Mit Bescheid vom 27. November 2018 genehmigte das Landratsamt antragsgemäß den Neubau eines Geschäftshauses. Die in dem Bescheid enthaltene Nebenbestimmung, ein Textbaustein für ein Betriebsleiterwohnhaus, sowie die dazugehörigen Hinweise wurden mit Änderungsbescheid vom 5. Dezember 2018 wieder aufgehoben, der dem Kläger mittels Einschreiben übersandt wurde. Anlässlich einer Ortsbesichtigung im Oktober 2018 wurde festgestellt, dass das Obergeschoss des genehmigten Geschäftshauses wohngenutzt wurde und zwei nicht genehmigte Garagen errichtet worden waren. Daraufhin stellte der Kläger am 15. Mai 2020 einen Antrag auf Tekturgenehmigung u.a. für die Nutzungsänderung der Bürofläche im Obergeschoss in eine Betriebsleiterwohnung sowie für die Erteilung einer Genehmigung für den Neubau einer Einzel- und einer Doppelfertiggarage, den das Landratsamt mit Bescheid vom 5. August 2021 ablehnte. Gleichzeitig wurde eine Nutzungsuntersagung des Obergeschosses als Betriebsleiterwohnung und eine Rückbauanordnung, sowohl in Bezug auf das Geschäftshaus als auch auf die beiden Garagen, ausgesprochen.

4
Die dagegen gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht abgewiesen. Das im Außenbereich liegende Bauvorhaben sei planungsrechtlich unzulässig. Die Nutzungsänderung des als Bürofläche genehmigten Obergeschosses in eine Betriebsleiterwohnung unterfalle keinem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB. Zwar liege ein gartenbaulicher Betrieb im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor, die Nutzungsänderung diene jedoch nicht diesem Betrieb. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung sei dies etwa dann anzunehmen, wenn für den Betrieb bereits ein Betriebsleiterwohnhaus genehmigt und errichtet worden sei, der Bauherr dieses aber durch Eigentumsübertragung der unmittelbaren betriebsbezogenen Nutzung entzogen und so den Bedarf für ein (weiteres) betriebsbezogenes Wohnen (mit-)verursacht habe. Nichts anderes könne für den vorliegenden Fall gelten, in dem das Wohnhaus zwar nicht vom Betriebsinhaber für den Gartenbaubetrieb errichtet worden sei, dieses Gebäude aber bei Erwerb des Grundstücks und Errichtung des Gartenbaubetriebes bereits vorhanden gewesen sei. Dass dieses Haus damals vom Kläger nicht selbst wohngenutzt worden sei, ändere nichts an der grundsätzlichen Eignung des Gebäudes als Betriebsleiterwohnhaus, weil ein „vernünftiger, auf Schonung des Außenbereichs bedachter Gartenbauer“ etwaige entgegenstehende Mietverträge hätte kündigen können. Als sonstiges Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtige die beantragte Nutzungsänderung jedenfalls den öffentlichen Belang der Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Die Umnutzung des Obergeschosses des bestehenden Geschäftshauses und die damit verbundene Nutzungsintensivierung verstärke das Gewicht der bestehenden Splittersiedlung erheblich und trage dadurch zur weiteren Zersiedelung dieses Teils des Außenbereichs bei. Da der Kläger ein einheitliches Bauvorhaben zur Genehmigung gestellt habe, komme es auf die Zulässigkeit der beantragten Garagen nicht (mehr) an.

5
Auch die Nutzungsuntersagung sei mangels Vorliegens einer Baugenehmigung rechtmäßig, insbesondere folge eine Genehmigung nicht aus der am 27. November 2018 erteilten Baugenehmigung, der aus nicht nachvollziehbaren Gründen eine Nebenbestimmung beigefügt worden sei, wonach das Gebäude nur für den privilegierten Zweck als Betriebsleiterwohnung genutzt werden dürfe. Denn genehmigt worden sei nur das, was nach den Bauvorlagen, die für das Gebäude eine reine Büronutzung vorgesehen hätten, Gegenstand des Bauantrags gewesen sei. Ob und wann diese beigefügte Bedingung im Sinn des Art. 36 BayVwVfG wirksam aufgehoben worden sei, könne daher dahinstehen. Ermessensfehler seien nicht ersichtlich, insbesondere habe der behauptete Rechtsschein einer genehmigten Nutzung als Betriebsleiterwohnung angesichts der eingereichten und genehmigten Planvorlagen nicht erzeugt werden können. Die Rückbauanordnung hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung sei angesichts der formellen und materiellen Baurechtswidrigkeit nicht zu beanstanden. In Bezug auf den angeordneten Rückbau der errichteten Garagen sei eine Baugenehmigung nicht erteilt worden und das Vorhaben sei jedenfalls materiell baurechtswidrig, weil es nicht dem gartenbaulichen Betrieb diene. Der Kläger habe die erforderlichen Stellplätze bereits im Rahmen der Errichtung des Geschäftsgebäudes hergestellt, weitere Garagen seien daher nicht erforderlich.

6
Mit dem Zulassungsantrag verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzziel weiter und wendet sich insbesondere gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die beantrage Nutzungsänderung für seinen Betrieb der

gartenbaulichen Erzeugung nicht dienlich sei. Seine permanente Anwesenheit am Betriebsgelände sei erforderlich, weil alle Tätigkeiten bzw. Arbeiten für die Produktion von Stauden, die Zucht und den Unterhalt eines ausgewählten Baumschulsortiments sowie Dienstleistungen im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus ausschließlich vom ihm als Betriebsleiter auf dem Betriebsgelände koordiniert und verwaltet würden. Dies gelte insbesondere für die kalte Jahreszeit zum Schutz des wertvollen und empfindlichen Pflanzenbestands, zur Bewässerung sowie für die Überwachung des Betriebes zum Schutz vor Diebstahl. Die Dienlichkeit entfalle nicht deswegen, weil bereits ein (Betriebsleiter-)Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. …4 (und …1) existiert habe und der betriebsbezogenen Nutzung entzogen worden sei, da das Betriebsleiterwohnhaus – anders als in den gerichtlich entschiedenen Fallgestaltungen – für den vormals bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt worden sei. Da bei Gründung und Aufbau des Betriebs keine betriebsbedingte Notwendigkeit für ein Betriebsleiterwohnhaus auf dem Betriebsgelände ersichtlich gewesen sei, habe er das Wohnhaus der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle von seinem Grundstück FlNr. … abgetrennt und im Jahr 2014 veräußert. Von einem unmittelbaren Entzug des Wohngebäudes für seinen Betrieb oder von einem widersprüchlichen Verhalten könne mangels Zuordnung des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses zu seinem Betrieb nicht die Rede sein. Es sei auch unzumutbar, ein „zufällig“ vorhandenes Betriebsleiterwohnhaus gewissermaßen auf Vorrat vorzuhalten, zumal er dieses Gebäude auch zu einem Lager- oder Bürogebäude (privilegiert zulässig) hätte umnutzen können und auch in diesem Fall erst nachträglich ein Bedarf für eine (neue) Betriebsleiterwohnung entstanden wäre, die entsprechend der Auffassung des Gerichts gleichfalls zu versagen gewesen wäre. Dies stehe in Widerspruch zu dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die Betriebsleiterwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 148 m² solle (nur) durch Umnutzung des Obergeschosses realisiert werden, ohne dass eine zusätzliche Bausubstanz geschaffen werde. Hinzu komme, dass – im Unterschied zu (landwirtschaftlichen) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verpflichtungserklärung abzugeben wäre, wonach u.a. das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen wäre. Die Nutzungsänderung sei jedenfalls auch als sonstiges Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, weil sich das Vorhaben in Gestalt einer Umnutzung des als Bürofläche genehmigten Obergeschosses des Bürogebäudes dem Bestand des auf dem Vorhabengrundstücks befindlichen Betrieb mit einer Fläche von rd. 12.000 m² deutlich unterordne. Eine Nutzungsintensivierung folge daraus nicht und dem Bauvorhaben komme auch keine Vorbildwirkung für eine weitere Zersiedelung des Außenbereichs zu. Auch bei Annahme der fehlenden Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens komme der Wohnnutzung im Obergeschoss des genehmigten Gebäudes jedenfalls formeller Bestandsschutz zu. Zwar treffe es zu, dass Inhalt und Umfang einer Baugenehmigung grundsätzlich durch den vom Bauherrn vorgelegten Bauantrag und die hierzu eingereichten Bauvorlagen „gedeckt“ sein müssten. Die mit einer Nebenbestimmung versehene Baugenehmigung sei jedoch rechtswidrig, weil ein beantragtes Vorhaben nicht durch Bedingungen wesentlich verändert werden könne, sondern damit ein „aliud“ genehmigt werde. Die Baugenehmigung sei daher – unabhängig davon, ob die getroffene Regelung mit dem geltenden Recht übereinstimme – mit ihrer Bekanntgabe mit der darin enthaltenen Nebenbestimmung wirksam und bestandskräftig geworden, weil der Fehler bzw. die Rechtswidrigkeit für den Kläger nicht erkennbar gewesen sei. Daraus resultiere die Verpflichtung und im Umkehrschluss auch das Recht, das genehmigte Gebäude als Betriebsleiterwohnhaus zu nutzen. Dementsprechend sei das Bauvorhaben bis Februar 2019 fertiggestellt und die Nutzung als Betriebsleiterwohnung aufgenommen worden. Eine Abänderung des Baugenehmigungsbescheids durch den Änderungsbescheid vom 5. Dezember 2018 sei jedenfalls mangels Bekanntgabe an ihn nicht erfolgt. Er habe kein entsprechendes Schreiben erhalten und erst anlässlich der Baukontrolle im Oktober 2019 davon Kenntnis erhalten. Da die Nebenbestimmung des Baugenehmigungsbescheids im Rahmen der Ermessensausübung nicht berücksichtigt worden sei, seien die Nutzungsuntersagung und die Rückbauanordnung auch ermessensfehlerhaft. Die Beseitigung der inmitten des Betriebsgeländes errichteten Garagen sei rechtswidrig, weil diese als notwendige Stellplätze sowie als Lagerflächen für den gartenbaulichen Betrieb dringend benötigt würden.

7

Der Beklagte tritt dem Zulassungsantrag entgegen und macht geltend, dass das angegriffene Urteil sich schon deshalb als im Ergebnis richtig erweise, weil es zweifelhaft sei, ob es sich bei dem klägerischen Betrieb um einen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung handle oder nicht vielmehr um einen gewerblichen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Bei Annahme eines privilegierten Betriebs fehle es jedenfalls an der erforderlichen Dienlichkeit einer Betriebsleiterwohnung, insbesondere sei eine ständige Anwesenheit des

Klägers nicht erforderlich. Der Kläger könne sich vorliegend jedenfalls aufgrund der Veräußerung des genehmigten Betriebsleiterwohnhauses nicht auf das Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ berufen. Soweit der Kläger, der das Obergeschoss des genehmigten Gebäudes von Anfang an abweichend von der Baugenehmigung als Wohnung errichtet und genutzt habe, sich auf einen Bestandsschutz der Wohnnutzung im Obergeschoss des Gebäudes berufe, übersehe er, dass es der irrtümlich angebrachten Nebenbestimmung am notwendigen Regelungsanknüpfungspunkt fehle. Die Regelung habe nur modifizierenden Charakter, indem sie eine andere Regelung (Genehmigung einer Wohnnutzung) dahingehend modifiziere, dass von dieser nur in der in der Nebenbestimmung bestimmten Art und Weise (Wohnnutzung nur als Betriebsleiterwohnung) Gebrauch gemacht werden dürfe. Eine entsprechende Wohnungsnutzungsgenehmigung liege aber nicht vor, weil in den genehmigten Eingabeplänen keine Wohnnutzung dargestellt worden sei und eine solche Nutzung dementsprechend auch nicht genehmigt worden sei. Die Nebenbestimmung sei daher von Anfang an ins Leere gegangen. Dies sei für den Kläger und Bauherrn auch erkennbar gewesen. In Bezug auf die Beseitigungsanordnung für die Einzel- und die Doppelgarage sei weder dargelegt, weshalb die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Lagerflächen unzureichend seien noch weshalb über die genehmigten sechs Stellplätze hinaus ein Stellplatzmehrbedarf entstanden sein sollte.

8
Der Kläger hat auf das Vorbringen des Beklagten mit Schriftsatz vom 22. Juli 2025 repliziert und führt insbesondere aus, dass die Nebenbestimmung nach ihrem eindeutigen Wortlaut lediglich selbständig regle, dass die Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt werde, dass das Gebäude nur für den privilegierten Zweck als Betriebsleiterwohnhaus und nur von solchen Personen benutzt werden dürfe (…). Aus Sicht eines juristischen Laien habe die Bedingung objektiv einzig dahingehend verstanden werden können, dass die Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses zwar erteilt wird, aber unter der Bedingung, dass dieses „nur“ als Betriebsleiterwohnhaus und nicht wie beantragt als Bürogebäude genutzt werden dürfe. Im Übrigen sei ein Mehrbedarf – ohne Kundenparkplätze – für 13 Stellplätze gegeben. In der Doppelgarage befinde sich ein Batteriespeicher für die betrieblichen Elektrofahrzeuge, die Einzelgarage werde als Technikraum und Lager genutzt.

9
Die Beigeladene unterstützt die Auffassung des Verwaltungsgerichts.

10
Mit Schreiben vom 12. August 2026 hat die Berichterstatterin die Beteiligten auf die Möglichkeit einer Entscheidung nach § 144 Abs. 4 VwGO (in entsprechender Weise) hingewiesen. Der Kläger hat mit Schreiben vom 7. September 2026 ergänzend vorgetragen und im Wesentlichen seine bisherige Argumentation bekräftigt.

11
Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Behördenakten verwiesen.

II.

12
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Der allein geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegt nicht vor bzw. ist nicht dargelegt (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

13
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 – juris Rn. 17) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838 – juris Rn. 9). Das ist nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht ist zunächst zutreffend davon ausgegangen, dass die Nutzungsänderung des als Bürofläche genehmigten Obergeschosses in eine Betriebsleiterwohnung nicht einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient (1.). Weiter hat es zu Recht angenommen, dass das sonstige Vorhaben

im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB jedenfalls den öffentlichen Belang der Verfestigung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt (2.) und dass die Nutzungsuntersagung sowie die Rückbauanordnung hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung (3.) jedenfalls im Ergebnis nicht zu beanstanden sind; entsprechendes gilt für die Beseitigungsanordnung in Bezug auf die Garagen (4.).

14
1. Das Zulassungsvorbringen zeigt keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts auf, dass das zur Genehmigung gestellte Vorhaben jedenfalls nicht dienlich im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist.

15
Bei der Auslegung des Merkmals „Dienen“ ist darauf abzustellen, ob ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebotes größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Mit dem Tatbestandsmerkmal „Dienen“ in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben zu dem privilegierten Betrieb tatsächlich in einer funktionalen Beziehung steht (vgl. BVerwG, U.v. 19.6.1991 – 4 C 11.89 – NVwZ-RR 1992, 401 – juris Rn. 22; U.v. 16.5.1991 – 4 C 2.89 – NVwZ-RR 1992, 400 – juris Rn. 11; U.v. 22.11.1985 – 4 C 71.82 – NVwZ 1986, 644 – juris Rn. 12; U.v. 3.11.1972 – IV C 9.70 – BVerwGE 41, 138 – juris Rn. 18 f.; BayVGH, B.v. 20.8.2019 – 15 ZB 18.2106 – juris Rn. 21; U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – BayVBl 2019, 562 – juris Rn. 22; U.v. 11.4.2017 – 1 B 16.2509 – BayVBl 2018, 168 – juris Rn. 17). Der eigentliche Zweck des Erfordernisses des „Dienens“ liegt darin, Missbrauchsversuchen begegnen zu können. Nicht der behauptete Zweck des Vorhabens, sondern seine wirkliche Funktion nach den objektiven Gegebenheiten ist entscheidend. Es sollen Vorhaben verhindert werden, die zwar an sich objektiv geeignet wären, einem privilegierten Betrieb zu dienen, mit denen aber in Wirklichkeit andere Zwecke verfolgt werden (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.1993 – 4 B 254.92 – juris Rn. 5; U.v. 16.5.1991 a.a.O.).

16
Bei Zugrundelegung dieser Maßstäbe vermag das Zulassungsvorbringen die grundlegende Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die beantragte Nutzungsänderung dem Betrieb des Klägers nicht „dient“, nicht ernsthaft zu erschüttern. Dabei kommt es nicht auf die – vom Verwaltungsgericht bejahte – Frage an, ob es sich bei dem Betrieb des Klägers tatsächlich um einen solchen im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt. Das Verwaltungsgericht hat ausgehend von den von der Rechtsprechung zur Auslegung des Tatbestandsmals „Dienen“ entwickelten Grundsätzen, die vom Kläger im Ausgangspunkt nicht angezweifelt werden, zu Recht darauf abgestellt, dass bei Erwerb des Vorhabengrundstücks auf diesem bereits ein Betriebsleiterwohnhaus vorhanden war und der Kläger den mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksteil einige Jahre später (im Jahr 2014) abgetrennt und veräußert hat. Nach dem auch im Verwaltungsrecht entsprechend § 242 BGB geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. BVerwG, B.v. 1.4.2004 – 4 B 17.04 – juris Rn. 4), der auch das Verbot widersprüchlichen Verhaltens („venire contra factum proprium“) umfasst (vgl. BayVGH, B.v. 16.11.2009 – 2 ZB 08.2389 – juris Rn. 11), muss sich der Kläger daran festhalten lassen, dass der von ihm selbst verursachte Nutzungskonflikt nicht auf Kosten des Außenbereichs gelöst wird, auf dessen (größtmögliche) Schonung sowohl Landwirte als auch Inhaber eines nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegierten Gartenbaubetriebs bedacht sein müssen (vgl. BayVGH, B.v. 29.6.2018 – 1 ZB 16.1757 – juris Rn. 5; B.v. 12.8.2016 – 15 ZB 15.696 – juris Rn. 15; U.v. 27.10.1995 – 2 B 93.2417 – BeckRS 1995, 23033). Ohne Erfolg wendet sich das Zulassungsvorbringen insofern gegen die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Würdigung der Umstände des Einzelfalls. Soweit sich der Kläger darauf beruft, dass die obergerichtliche Rechtsprechung nicht anwendbar sei, weil ein wesentlicher Sachverhaltsunterschied darin zu sehen sei, dass das Wohnhaus hier (nur) für den vormals bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt worden sei, nicht aber für seinen Gartenbaubetrieb und es damit an einer Zuordnung des Betriebsleiterwohnhauses zu seinem Betrieb fehle, überzeugt dies nicht. Denn den obergerichtlichen Entscheidungen (vgl. BayVGH, B.v. 12.8.2016 – 15 ZB 15.696 – juris Rn. 14 m.w.N.) ist unabhängig von der jeweils konkreten Sachverhaltskonstellation als allgemeiner Grundsatz zu entnehmen, dass sich ein Landwirt im Genehmigungsverfahren für ein dem landwirtschaftlichen Betrieb an sich mehr als förderliches Wohnhaus wegen widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB in entsprechender Anwendung) nicht auf das Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ berufen kann, wenn er zuvor unter Verstoß gegen die vorgenannten Maßstäbe eines „vernünftigen“, auf die größtmögliche Schonung des Außenbereichs bedachten Landwirts – und deshalb rechtsmissbräuchlich – daran mitgewirkt hat, durch

Eigentumsübertragung ein für den landwirtschaftlichen Betrieb bereits bestehendes oder genehmigtes Wohnhaus der unmittelbaren landwirtschaftsbezogenen Nutzung zu entziehen und damit den Bedarf für ein (weiteres) betriebsbezogenes Wohnhaus erst (mit-)verursacht hat (vgl. BVerwG, U.v. 5.2.1971 – IV C 1.68 – BayVBl 1972, 76 zur Frage der Grundstücksteilung mit der Folge einer im Widerspruch zu § 35 BauGB stehenden mehrfach privilegierten Bedarfsdeckung und dem einhergehenden Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung). So liegt der Fall hier ebenfalls, weil der Kläger das bei Erwerb des Vorhabengrundstücks vorhandene Betriebsleiterwohnhaus veräußert hat. Dabei ist nicht maßgeblich, für welchen Betrieb das Wohngebäude ursprünglich genehmigt wurde und dass sich der Kläger auf eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Unterschied zur Landwirtschaft) beruft. Vielmehr ist darauf abzustellen, ob das vorhandene Wohnhaus nach seinem Zweck und seiner tatsächlichen Nutzung auch ein dem nachfolgenden Betrieb des Klägers zugeordnetes Betriebsleiterwohnhaus war oder jedenfalls sein konnte, ob es sich also im unmittelbaren Zugriff für die privilegierte betriebliche Nutzung befand, und diese Möglichkeit (hier durch Veräußerung) wieder entzogen wurde (vgl. BayVGH, B.v. 12.8.2015 – 15 ZB 15.696 – juris Rn. 14; U.v. 30.11.2006 – 1 B 03.481 – NVwZ-RR 2007, 664 – juris Rn. 22). Zur objektiven Geeignetheit des Betriebsleiterwohnhauses verhält sich das Zulassungsvorbringen nicht, insbesondere wird nicht dargelegt, dass das vormals vorhandene Betriebsleiterwohnhaus nicht geeignet gewesen sein könnte, den Bedarf für den Gartenbaubetrieb zu decken. Der Kläger hat auch nicht dargelegt, warum ein vernünftiger, auf Schonung des Außenbereichs bedachter Inhaber eines Gartenbaubetriebs den Grundstücksteil mit dem Betriebsleiterwohnhaus abgetrennt und veräußert hätte. Vielmehr liegt es nahe, dass ein solcher Inhaber etwa im Fall der Vermietung die Mietverträge zunächst beibehalten und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sie seinen betrieblichen Zwecken entgegenstehen, gekündigt hätte. Auch der Umstand, dass der Kläger die betriebliche Notwendigkeit einer Betriebsleiterwohnung bei der Veräußerung im Jahr 2014 noch nicht erkannt haben mag, entbindet ihn nicht ohne Weiteres von einer nachhaltigen, außenbereichsschonenden Betriebsführung, was nicht zuletzt im Hinblick auf den Zeitraum von nur wenigen Jahren bis zur Nutzung des Geschäftsgebäudes als Betriebsleiterwohnung gilt. Auch wenn der Wunsch nach einer neu errichteten Betriebsleiterwohnung nachvollziehbar erscheint, hätte einem auf Schonung des Außenbereichs bedachten Betriebsinhaber selbst bei Annahme einer erst später erkannten betriebsbedingten Notwendigkeit für eine Betriebsleiterwohnung auf dem Vorhabengrundstück von Anfang an klar sein müssen, dass ein solcher zukünftiger Bedarf bei einem derartigen Gartenbaubetrieb regelmäßig nicht ausgeschlossen werden kann und dass durch die Entprivilegierung des Betriebsleiterwohnhauses die Gefahr besteht, dass im Widerspruch zu § 35 BauGB über die Privilegierung sonstige Vorhaben im Außenbereich durchgesetzt werden könnten (vgl. BayVGH, U.v. 13.1.2011 – 2 B 10.269 – VGH n.F. 64, 1). Maßgeblich abzustellen ist im Übrigen nicht darauf, ob die Entscheidung eines Betroffenen als schuldhaft oder pflichtwidrig anzusehen ist und ob sie umgekehrt auf aus subjektiver Sicht nachvollziehbare oder billigenswerte Gesichtspunkte gestützt wurde. Vielmehr ist ein objektivierter Maßstab heranzuziehen (vgl. BayVGH, B.v. 12.8.2015 – 15 ZB 15.696 – juris Rn. 16). Der weitere Einwand des Klägers, er hätte dieses Gebäude zu einem privilegiert zulässigen Lager- oder Bürogebäude umnutzen können mit der Folge, dass in diesem Fall ebenfalls erst nachträglich der Bedarf für ein Betriebsleiterwohnhaus entstanden wäre, führt bereits deshalb nicht zu ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit der Entscheidung, weil es sich angesichts der tatsächlich erfolgten Veräußerung und Entprivilegierung des Betriebsleiterwohnhauses um eine theoretische Fallgestaltung handelt. Im Übrigen wäre auch insoweit das genehmigte Betriebsleiterwohnhaus durch die Zweckänderung dem Betrieb entzogen und so der später entstandene Bedarf für ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus erst verursacht worden. Gründe dafür, dass es einem vernünftigen Landwirt bzw. einem vernünftigen Inhaber eines Gartenbaubetriebs bei Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs unzumutbar sein gewesen soll, das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus mittelfristig „gewissermaßen auf Vorrat“ vorzuhalten, hat der Kläger nicht dargelegt. Inwiefern der Umstand, dass das Gebäude „zufällig“ vorhanden gewesen sei, über das Ausgeführte hinaus noch eine Rolle spielen soll, erschließt sich nicht, da das Wohngebäude unstreitig bei Erwerb des Grundstücks durch den Kläger vorhanden, dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet war und grundsätzlich weiterhin als Betriebsleiterwohnhaus auch für seinen Gartenbaubetrieb zur Verfügung stand. Schließlich kann der Kläger auch nicht mit dem Argument durchdringen, dass es sich nur um eine Nutzungsänderung des Obergeschosses eines bestehenden Gebäudes handle, keine neue Bausubstanz geschaffen werde und im Unterschied zu landwirtschaftlichen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB eine Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 BauGB abzugeben wäre. Denn vorliegend fehlt es nach den vorstehenden Ausführungen bereits an dem erforderlichen „Dienen“, sodass es auf die weitere Zulassungsvoraussetzung (vgl. BVerwG, U.v. 17.10.2012

– 4 C 5.11 – BVerwGE 144, 341 – juris Rn. 9) für ein u.a. nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beurteilendes Vorhaben nicht entscheidend ankommt.

17
2. Das Zulassungsvorbringen zeigt auch keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts auf, dass dem nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zu beurteilenden sonstigen Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB entgegenstehen. Durch das Vorhaben steht jedenfalls die städtebaulich zu missbilligende Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten.

18
Zielrichtung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist es, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedelung des Außenbereichs in Gestalt einer zusammenhangslosen oder aus anderen Gründen unorganischen Streubebauung zu verhindern (vgl. BVerwG, U.v. 9.6.1976 – IV C 42.74 – BayVBl 1977, 21 – juris Rn. 15). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann nicht nur die Errichtung, sondern – wie hier – auch die vom Vorhabenbegriff des § 29 BauGB mitumfasste Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, auch ohne jede Änderung des Baukörpers, die unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung auslösen (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – BauR 2012, 1626 – juris Rn. 24 m.w.N.; BayVGH, B.v. 1.10.2024 – 15 CS 24.1320 – juris Rn. 26; Jäde in Jäde/Dirnberger/Weiß, § 35 Rn. 224). Das Gebäude ist für das vorliegende Genehmigungsverfahren so zu behandeln, als würde es errichtet werden, um – jedenfalls im Obergeschoss – der Wohnnutzung zu dienen. Dass die privilegierte Nutzung für den Gartenbaubetrieb des Klägers im Erdgeschoss als Büro beibehalten und nur im Obergeschoss aufgegeben werden soll, spielt keine Rolle (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 a.a.O.). Vorliegend plant der Kläger die Nutzungsänderung eines (auch) im Obergeschoss als Büro für seinen Gartenbaubetrieb geplanten und errichteten Außenbereichsgebäudes. Damit geht ein Vorgang unerwünschter Zersiedelung einher. Durch die bisherige betriebsbezogene gewerbliche Nutzung des Gebäudes wird der Außenbereich in anderer Weise belastet, als durch das beabsichtigte nutzungsintensivere betriebliche Wohnen.

19
Die Nutzungsänderung von Büroräumen in einen zusätzliche Wohnraum von rd. 148 m² ordnet sich entgegen der Auffassung des Klägers dem vorhandenen Bestand auch nicht deutlich unter. Sein Einwand, die Umnutzung beschränke sich lediglich auf das Obergeschoss des Geschäftshauses, wogegen der Bestand der Betriebsfläche auf dem Vorhabengrundstück eine Fläche von rd. 12.000 m² aufweise, verfängt schon deshalb nicht, weil es für die Frage der Unterordnung auf das Verhältnis des hinzutretenden Vorhabens zu der bereits vorhandenen Splittersiedlung ankommt (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.1998 – 4 C 13.97 – BauR 1999,373 – juris Rn. 11 zu der Frage der Unterordnung einer kleinen Dachgeschosswohnung). Die durch die Vergrößerung der Wohnfläche in der Splittersiedlung bedingte Nutzungsintensivierung verstärkt vielmehr das Gewicht der vorhandenen Splittersiedlung erheblich und trägt dadurch zur weiteren Zersiedelung dieses Teils des Außenbereichs bei, nicht zuletzt, weil sich die Nutzung nicht nur auf den Tag beschränkt.

20
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 Belangen aus (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.1999 – 4 B 85.99 – BauR 2000, 1171 – juris Rn. 10). Daher kommt es nicht darauf an, ob neben der Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) noch andere öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt sind.

21
Soweit das Verwaltungsgericht den Anspruch des Klägers auf Erteilung einer Baugenehmigung für die beantragten Garagen abgelehnt hat, weil ein einheitliches Bauvorhaben zur Genehmigung gestellt wurde, verhält sich das Zulassungsvorbringen dazu nicht.

22
3. Das angegriffene Urteil erweist sich jedenfalls auch im Hinblick darauf als offensichtlich zutreffend, als das Verwaltungsgericht davon ausgegangen ist, dass die Nutzungsuntersagung des Obergeschosses als Betriebsleiterwohnung (Art. 76 Satz 2 BayBO) nicht deshalb rechtswidrig ist, weil der Kläger sich insoweit auf eine Genehmigung der Wohnnutzung des Obergeschosses aus der ihm erteilten Baugenehmigung vom 27. November 2018 berufen kann. Da der Senat die Beteiligten darauf hingewiesen hat, dass die in der Baugenehmigung vom 27. November 2018 angeführte „Bedingung Nr. 1.“ nach vorläufiger

Rechtseinschätzung dahingehend auszulegen sei, dass es sich um eine offenbare Unrichtigkeit im Sinn von Art. 42 Satz 1 BayVwVfG handelt, kommt in entsprechender Anwendung des § 144 Abs. 4 VwGO eine Zulassung nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht in Betracht (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – NVwZ-RR 2004, 542 – juris Rn. 10; BayVGH, B.v. 31.8.2018 – 15 ZB 17.1003 – juris Rn. 10; Happ/Käß in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 124 Rn. 12 f.).

23
Gegenstand des Verfahrens und damit zugleich Gegenstand der erforderlichen rechtlichen Würdigung ist ein „Vorhaben“ im Sinn des § 29 BauGB. Über den Inhalt eines solchen Vorhabens bestimmt, wovon auch der Kläger im Grundsatz ausgeht, grundsätzlich der jeweilige Bauantragsteller (vgl. BVerwG, U.v. 4.7.1980 – IV C 99.77 – BauR 1980, 921 – juris Rn. 11). Welchen Regelungsinhalt die Baugenehmigung vom 27. November 2018 hat, ist entsprechend der zu § 133, § 157 BGB entwickelten Regeln zu ermitteln. Die Auslegung auch eines Verwaltungsakts richtet sich dabei nicht nach den subjektiven Vorstellungen des Adressaten oder der erlassenden Behörde. Maßgebend ist entsprechend der Auslegungsregel des § 133 BGB der erklärte Wille, wie ihn der Empfänger bei objektiver Würdigung verstehen konnte. Auch für die Auslegung eines Verwaltungsakts sind nur solche Umstände indiziell zu berücksichtigen, die dem Empfänger bei Zugang der Willenserklärung erkennbar waren (vgl. BVerwG, U.v. 4.12.2001 – 4 C 2.00 – BVerwGE 115, 274 – juris Rn. 17 m.w.N.; BayVGH, B.v. 7.10.2015 – 15 ZB 12.2042 – juris Rn. 13 m.w.N.). Danach wurde mit der Baugenehmigung, wie auch vom Verwaltungsgericht jedenfalls im Ergebnis zutreffend dargelegt (UA Rn. 32), auch für den Kläger (als juristischen Laien) erkennbar nur ein (reines) Bürogebäude genehmigt. Denn ausweislich der aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlichen Vorgeschichte im Zusammenhang mit dem Erlass der Baugenehmigung, den vom Kläger eingereichten und zum Gegenstand des Genehmigungsbescheids gemachten Bauvorlagen, die sowohl im Obergeschoss als auch im Erdgeschoss nur eine reine Büronutzung vorsehen, sowie der Veräußerung der zuvor bestehenden Betriebsleiterwohnung und der vom Kläger gegenüber der Bauaufsichtsbehörde geltend gemachten Nutzungsabsichten, ist offensichtlich, dass mit der Baugenehmigung nur der „Neubau eines Geschäftshauses“ und damit die ausschließlich beantragte Büronutzung im Gebäude genehmigt wurde. Dies entspricht auch der Bezeichnung im Betreff des Bauantrags, auf den die Genehmigung mehrfach Bezug nimmt. Dass sich in den eingereichten Unterlagen oder in den Verwaltungsakten Hinweise auf eine beabsichtigte Wohnnutzung oder eine beabsichtigte Beantragung einer Betriebsleiterwohnung finden würden, hat der Kläger nicht vorgetragen. Solche sind vor Erlass des streitgegenständlichen Bescheids auch nicht ersichtlich. Bereits im Vorbescheidsverfahren im Jahr 2018 hatte der Kläger ausdrücklich u.a. die Neuerrichtung eines Bürogebäudes beantragt.

24
Ein anderes Auslegungsergebnis ergibt sich entgegen der Auffassung des Klägers auch nicht aus der ursprünglich in der Baugenehmigung aufgenommenen Nebenbestimmung („Bedingung Nr. 1.“), wonach das genehmigte Gebäude nur für den „privilegierten Zweck als Betriebsleiterwohnhaus“ genutzt werden darf. Der damit geltend gemacht formelle Bestandsschutz käme bei einer genehmigungsbedürftigen Anlage jedenfalls nur in Betracht, wenn (auch) die erforderliche Baugenehmigung erteilt wurde (vgl. BVerwG, B.v. 18.7.1997 – 4 B 116.97 – NVwZ-RR 1998, 357 – juris Rn. 7; BayVGH, U.v. 14.5.2024 – 1 N 23.2256 – BayVBl 2024, 30 – juris Rn. 19; B.v. 23.3.2021 – 15 ZB 20.2906 – juris Rn. 18; U.v. 17.10.2006 – 1 B 05.1429 – juris Rn. 24). So liegt der Fall hier nicht, weil eine offenbare Unrichtigkeit vorliegt und die Baugenehmigung daher den Inhalt hat, den sie bei gedanklicher Korrektur, d.h. bei Wegfall der „Bedingung Nr. 1, hätte.

25
Es handelt sich weder um eine Inhaltsbestimmung in Form einer „modifizierenden Auflage“ (vgl. Happ/Käß in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 42 Rn. 42), noch um die ausdrückliche Genehmigung eines „aliud“ (d.h. einer anderen Nutzungsart), weil die Baugenehmigungsbehörde erkennbar keine Baugenehmigung mit einem anderen Inhalt als beantragt erlassen oder eine entsprechende Modifikation des Genehmigungsinhalts vorgenommen hat. Dies legt neben dem Wortlaut auch die Wahl der Bezeichnung als Bedingung nahe, d.h. als Nebenbestimmung im Sinn von Art. 36 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG, wonach Verwaltungsakte mit einer Bestimmung erlassen werden können, nach der der Eintritt oder der Wegfall einer Vergünstigung oder einer Belastung von dem ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängt. Bei ihrem Wegfall, also bei Aufgabe der Wohnnutzung durch einen Betriebsleiter, wäre eine solche Nutzung laut Bescheid untersagt (so Satz 2 der „Bedingung Nr. 1“) und rechtswidrig (so der Hinweis Nr. 7 in

der Baugenehmigung). Eine positive Genehmigungswirkung lässt sich dieser Nebenbestimmung somit weder aus einer verwaltungsverfahrensrechtlichen Betrachtung heraus noch aus Sicht eines Laien, der sich am Wortlaut des Genehmigungsbescheids orientiert, entnehmen. Vielmehr liegt ein Widerspruch vor zwischen der Büronutzung, deren Genehmigung sich aus den oben genannten Umständen aus Sicht des objektiven Empfängerhorizonts ergibt, und der Bedingung, das Gebäude ausschließlich als Betriebsleiterwohnhaus zu nutzen. Eine räumliche Aufteilung dieser sich widersprechenden Nutzungsarten scheidet dabei einerseits angesichts der eindeutigen, oben dargelegten Umstände und andererseits aufgrund des klaren Wortlauts der Bedingung aus. Erfasst wird jeweils das gesamte Vorhaben. Eine qualitative Änderung der Genehmigung in Bezug auf den Antragsgegenstand „Geschäftshaus“ und die Nutzung als solches wurde durch die Bedingung ebenfalls nicht bewirkt und kann auch nicht daraus abgeleitet werden, dass der Baugenehmigung mit der Bedingung ein selbständiges Handlungsgebot (mit der dazugehörigen Zwangsgeldandrohung und dem Hinweis auf die Folgen einer abweichenden Nutzung) zur Sicherung der materiellrechtlichen Zulässigkeit eines genehmigten Vorhabens (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Februar 2026, Art. 68 Rn. 375) hinzugefügt wurde.

26
Es liegt vielmehr eine offenbare Unrichtigkeit im Sinn von Art. 42 Satz 1 BayVwVfG vor, die nach dieser Vorschrift – ebenso wie etwa Schreib- und Rechenfehler – jederzeit berichtigt werden kann. Unrichtigkeit meint ein Auseinanderfallen des im Verwaltungsakt Erklärten und des Gewollten, wobei nicht auf den subjektiven Willen, sondern auf den aus Sicht des objektiven Empfängerhorizonts erkennbaren Willen abzustellen ist (vgl. Baer/Wiedmann in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht – VwVfG, Stand Mai 2025, § 42 Rn. 12 m.w.N.). Davon zu unterscheiden sind Fehler bei der Willensbildung, etwa bei der Sachverhaltsermittlung oder der rechtlichen Beurteilung, die nicht von Art. 42 BayVwVfG erfasst werden (vgl. BayVGH, B.v. 29.3.2012 – 22 ZB 12.452 – juris Rn. 9; Uechtritz in Mann/Sennekamp/Uechtritz, Verwaltungsverfahrensgesetz, 3. Aufl. 2025, § 42 Rn. 7 m.w.N.). Eine Unrichtigkeit ist „offenbar“, wenn sich der Irrtum aus dem Zusammenhang des Verwaltungsakts oder aus den Vorgängen bei seiner Bekanntgabe ergibt bzw. wenn er sich jedermann aufdrängt, der in die Lage der Beteiligten versetzt wird (vgl. BayVGH, B.v. 29.3.2012 a.a.O. Rn. 11; Baer/Wiedmann a.a.O. Rn. 18 m.w.N.). Die Korrektur dient dabei lediglich der Klarstellung des von Anfang an Gewollten (vgl. BVerwG, B.v. 29.11.2018 – 1 WB 20.18 – juris Rn. 18; Uechtritz in Mann/Sennekamp/Uechtritz a.a.O. Rn. 7, jew. m.w.N.). In einem solchen Fall gilt der Verwaltungsakt mit dem Inhalt, den er bei gedanklicher Korrektur der offenbaren Unrichtigkeit hat (vgl. BayVGH, B.v. 14.11.2019 – 20 ZB 19.1010 – juris Rn. 11).

27
Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich ohne Weiteres aus Sicht des objektiven Empfängerhorizonts, dass die Nebenbestimmung irrtümlich in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen wurde und die Baugenehmigungsbehörde mit der – mutmaßlich als Textbaustein eingefügten – „Bedingung Nr. 1.“ etwas anderes zum Ausdruck gebracht hat, als sie zum Ausdruck bringen wollte. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Baugenehmigungsbehörde (ohne einen entsprechenden Antrag des Klägers und Bauherrn) eine Betriebsleiterwohnung genehmigen wollte. Auch aus Sicht eines juristischen Laien war offensichtlich zu erkennen, dass es sich bei einer Betriebsleiterwohnung um keine Nutzungseinschränkung handelte, die sich etwa aufgrund einer fehlerhaften Erfassung des Sachverhalts, für die es im Übrigen keinerlei Anhaltspunkte gab, oder in Folge einer unzutreffenden rechtlichen Bewertung hätte ergeben können. Vielmehr handelte es sich um eine – auch aus Sicht eines Nichtjuristen – andere Nutzungsart, die im Außenbereich nach allgemeiner Lebenserfahrung an strengere Voraussetzungen geknüpft ist. Dass in einem Genehmigungsbescheid gleichzeitig eine Büronutzung genehmigt und in einer Bedingung eine andere Nutzung als eine Betriebsleiterwohnung untersagt wird, ist daher aus Sicht des objektiven Empfängerhorizonts darauf zurückzuführen, dass ein Schreibfehler in Form des Hinzufügens des falschen Textbausteins vorliegt. Es erscheint nicht zweifelhaft, dass die „Bedingung Nr. 1.“ zu Unrecht aufgenommen wurde. Im Übrigen hat der Gemeinderat dem Bauantrag des Klägers auf Errichtung eines Geschäftshauses zwar zugestimmt, jedoch den Privilegierungstatbestand für ein Betriebsleiterwohnhaus als bereits ausgeschöpft angesehen, da ein Wohnhaus vorhanden sei und diese Begünstigung nicht noch ein weiteres Mal entstehe, auch wenn der Zusammenhang des Wohnhauses mit dem Betrieb im Wege der Grundstücksteilung beseitigt worden sei (vgl. Bauakten, Protokoll der Sitzung des Gemeinderats vom 27. März 2018). Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass der Kläger diese Unrichtigkeit – zulässige Nutzung als Bürogebäude, unter der Bedingung einer Nutzung als Betriebsleiterwohnung im gesamten Gebäude – nicht erkannt haben will, zumal er offensichtlich die vermeintlich genehmigte Betriebsleiterwohnung von Anfang

an auf das Obergeschoss des Gebäudes beschränkt – unter Abweichung von den im Baugenehmigungsverfahren geprüften Bauvorlagen – und im Erdgeschoss – wie geplant – eine Büronutzung verwirklicht hat. Die Bedingung ging daher, worauf der Beklagtenvertreter zutreffend hingewiesen hat, von Anfang an ins Leere. Eine Berichtigung der Genehmigung, wie sie hier erfolgt ist, war daher unter den Voraussetzungen des Art. 42 Satz 1 BayVwVfG möglich. Ob und wann diese Bedingung darüber hinaus im Nachgang förmlich aufgehoben worden ist, kann daher dahinstehen.

28
Das klägerische Vorbringen, die Unrichtigkeit sei deshalb nicht offenbar, weil sie sich „stringent durch den gesamten Inhalt des Bescheids“ ziehe, greift demgegenüber nicht durch. Zwar findet sich im Genehmigungsbescheid zur „Bedingung Nr. 1.“ eine Zwangsgeldandrohung, diese kann aber als bloßer Annex angesehen werden. Entsprechendes gilt für den Hinweis Nr. 7, der eher Anhaltspunkte für ein Auseinanderfallen von Willen und Erklärung auf Behördenseite liefert als dass er der Offenkundigkeit entgegengehalten werden kann (vgl. oben). Dem Einwand wäre allenfalls dann beizupflichten, wenn dem eigentlichen Genehmigungsinhalt, d.h. den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauunterlagen oder den dort angebrachten Rot- und Grünkorrekturen, auf die im Genehmigungsbescheid ausdrücklich Bezug genommen wird, entsprechende Bezüge auf die „Bedingung Nr. 1.“ oder auf eine Nutzung als Betriebsleiterwohnung entnommen werden könnten, was aber nicht der Fall ist. Ebenso wenig verfängt das Vorbringen, beim Kläger habe es sich um einen juristischen Laien gehandelt, der etwa die Frage, ob die Baugenehmigungsbehörde eine Betriebswohnung ohne vorherigen Antrag genehmigen konnte, nicht habe beurteilen können. Auf eine derartige rechtliche Bewertung kommt es nach den oben dargelegten Maßstäben nicht an. Erforderlich aber auch ausreichend ist insofern die Erkenntnis, dass eine Bauaufsichtsbehörde ohne entsprechenden Antrag eine Wohnnutzung im Außenbereich in der Regel gar nicht genehmigen will und auch im konkreten Fall nicht wollte, die sich hier einem Laien ohne Weiteres erschließt. Hinzu kommen die inhaltlichen Widersprüche in der Genehmigung (vgl. oben), die sich durch Lesen des bekannt gegebenen Verwaltungsakts auch ohne juristische Fachkenntnisse nicht nur problemlos erkennen lassen, sondern sich geradezu aufdrängen. Insgesamt handelt es sich um einen auch für Nichtjuristen sehr übersichtlichen Genehmigungsinhalt und bei den Nutzungsarten (Geschäftshaus und Betriebsleiterwohnung) um keine juristisch hinterlegten Fachbegriffe, sondern um ohne Weiteres erschließbare Begrifflichkeiten, die zum Teil vom Entwurfsverfasser des Klägers selbst gewählt wurden.

29
Mangels Relevanz der Nebenbestimmung erweist sich die Ermessensausübung der Baugenehmigungsbehörde nicht als fehlerhaft. Auch die Rückbauanordnung hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung ist jedenfalls im Ergebnis nicht zu beanstanden.

30
4. Das Zulassungsvorbringen vermag auch keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der angegriffenen Entscheidung im Hinblick auf die Beseitigungsanordnung für die Garagen aufzeigen. Das Verwaltungsgericht hat dazu ausgeführt, dass die erforderlichen Stellplätze bereits bei Errichtung des Geschäftsgebäudes vorhanden gewesen und ausreichende Lagerflächen gegeben seien. Der Einwand, dass die inmitten des Betriebsgeländes errichteten Garagen als Stellplätze für die insgesamt fünf Büroangestellten und 18 Mitarbeiter dringend benötigt und die Stellplätze von dem Betrieb auch äußerlich geprägt würden, reicht nicht; insoweit wird ein im Hinblick auf die mit der Baugenehmigung genehmigten (sechs) Stellplätze erhöhter Bedarf an Stellplätzen nicht dargelegt. Gleiches gilt für den behaupteten Bedarf an Lagerflächen, zumal der Vortrag, bei Rückbau der Betriebsleiterwohnung entstünden keine zusätzlichen Lagerflächen, sich nicht zu den Ausführungen des Verwaltungsgerichts (UA Rn. 36) verhält, wonach sich auf dem Betriebsgelände nördlich des Geschäftshauses ein Lagergebäude befindet. Im Übrigen fehlt es an auch einer substantiierten Darlegung, ob und welcher Bedarf für die beispielsweise angeführten chemischen Hilfsmittel gegeben ist und weshalb der angeführte Batteriespeicher auf die Lagerung in einer Garage angewiesen ist.

31
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 und 3 Halbs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nrn. 9.1.1, 9.4 und 9.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Der Senat legt diesen und nicht den Streitwertkatalog 2025 zu Grunde, da der Zulassungsantrag vor der Publikation des Streitwertkatalogs 2025 anhängig geworden ist. Dies dient dem Vertrauensschutz (vgl. BayVGH, B.v.

26.09.2006 – 11 ZB 05.2738 – juris Rn. 16) und stellt gleichzeitig den Gleichlauf zum Kostenrecht (vgl. § 71 Abs. 1 Satz 1 GKG) sicher (vgl. VGH BW, U.v. 14.8.2025 – 3 S 465/24 – juris Rn. 50). Der Streitwert entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Streitwert, gegen den die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.

32
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).