VG München, Urteil v. 13.10.2026 – M 1 K 23.208

Titel:

Rücknahme einer fingierten Baugenehmigung bei rechtswidrigem Bauvorhaben

Normenketten:

BayVwVfG Art. 42a Abs. 1, Art. 48 Abs. 1 S. 1
BauGB § 35 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. d
BayBO Art. 68 Abs. 2, Art. 83 Abs. 7

Leitsätze:

1. Aufgrund der Gleichstellung mit einer ausdrücklich erteilten Baugenehmigung finden auf die fingierte Baugenehmigung auch die Vorschriften über die Aufhebung von Verwaltungsakten gem. Art. 48 ff. BayVwVfG unmittelbar Anwendung. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Splittersiedlung ist eine unorganische Ansammlung von baulichen Anlagen außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die zum – zumindest gelegentlichen – Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wozu insbesondere Wohngebäude zählen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
3. „Zulässigerweise errichtet" iSd § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. d BauGB ist ein Gebäude, wenn hierfür eine Genehmigung vorliegt (formelle Legalität) oder das Gebäude wegen seiner materiellen Legalität Bestandsschutz genießt. Wurde ein ursprünglich rechtmäßig errichtetes Gebäude baulich so sehr verändert, dass der Bestandsschutz erloschen ist, ist das veränderte Gebäude nicht mehr zulässigerweise errichtet, wobei geringfügige Abweichungen von der Baugenehmigung unschädlich sind. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rücknahme einer Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Auslegung eines Verwaltungsakts, Aktiver Bestandsschutz, Rücknahme von Verwaltungsakten, Außenbereichsbebauung, öffentliche Belange, Splittersiedlung, Bestandsschutz, Ermessensausübung, Baugenehmigung, Rücknahme, Ermessen, fingierte Baugenehmigung, Privilegierung, Fiktionsbescheinigung, Fiktionsgenehmigung, Wohnnutzung, Teilprivilegierung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen einen Bescheid des Beklagten, mit dem die Genehmigungsfiktionsbescheinigung für ein Bauvorhaben auf FlNr. 1427/3, Gemarkung … (im Folgenden: Baugrundstück), zurückgenommen und der Bauantrag abgelehnt wurde.

2
Er ist Eigentümer des Baugrundstücks, für das mit Baugenehmigung vom 28. Mai 1996 ein Austragshaus (E+D, 10,24 m x 13,36 m mit Garage) genehmigt wurde. Im Jahr 2002 beantragte der Kläger die Genehmigung zur Nutzungsänderung in ein Wohngebäude. Der Bauantrag wurde nach mehreren Hinweisen auf die fehlende Genehmigungsfähigkeit am 20. Dezember 2002 zurückgenommen. Bei einer Baukontrolle am 27. November 2006 wurde festgestellt, dass gegenüber den genehmigten Plänen mehrere Änderungen an dem Austragshaus vorgenommen worden waren. Der Dachstuhl wurde um ca. 40 cm erhöht. Die Garage wurde zu Wohnzwecken umgebaut und insgesamt konnten vier Wohneinheiten festgestellt werden. Des Weiteren wurden ein nicht unterkellerter Anbau mit Dachgeschoss (8 m x 5 m)

sowie eine zusätzliche Garage (12 m x 5,5 m) errichtet. Mit Bauantrag vom 24. Februar 2007 beantragte der Kläger den Anbau einer Werkstatt sowie die Erweiterung des Wohnraums. Da der Antrag aus Sicht des Landratsamts in erheblichem Maß von einer vorherigen Kompromissvereinbarung zur teilweisen Legalisierung der bereits durchgeführten Baumaßnahmen abwich, wurde er nach einem entsprechenden Hinweis der Behörde mit Schreiben vom 2. April 2008 zurückgenommen. Bei einer Baukontrolle am 20. November 2019 wurde festgestellt, dass der Anbau fertiggestellt und vermietet wurde. Darüber hinaus wurde der Eingangsbereich der Garagenwohnung um 1 m x 4,40 m vergrößert.

3
Mit Formblattantrag vom 19. Juli 2021, eingegangen bei der Gemeinde am 3. August 2021, beantragte der Kläger die „Neuordnung der Wohneinheiten im bestehenden Wohngebäude“. Nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens mit Beschluss vom 14. September 2021 übermittelte die Gemeinde den Bauantrag am 29. September 2021 dem Landratsamt.

4
Auf diesbezüglichen Antrag des Klägers wurde diesem mit Fiktionsbescheinigung vom 21. Oktober 2022 mitgeteilt, dass die Baugenehmigung für das Bauvorhaben in Folge Fristablaufs als erteilt gelte.

5
Mit Schreiben vom 24. Oktober 2022 teilte der Beklagte dem Kläger mit, dass die fingierte Baugenehmigung rechtswidrig sei und gab ihm Gelegenheit, sich zur beabsichtigten Rücknahme zu äußern.

6
Mit Bescheid vom 14. Dezember 2022, der Bevollmächtigten des Klägers zugestellt ausweislich Empfangsbekenntnisses am 27. Dezember 2022, nahm der Beklagte eine Bescheinigung der Genehmigungsfiktion vom 22. September 2022 zurück (Nr. 1) und lehnte den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ab (Nr. 2), wobei der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen hatte (Nrn. 3-5). Das zu bebauende Grundstück liege im Außenbereich. Das Vorhaben sei nicht teilprivilegiert. Insbesondere lägen die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Teil des bestehenden Gebäudes, der als Austragshaus genehmigt wurde, zwar unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet sei, der nördliche Anbau, die Garage sowie die zusätzlich eingebauten Wohneinheiten allerdings ohne Genehmigung errichtet worden seien. Das somit sonstige Vorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der eine Fläche für die Landwirtschaft ausweise, die Entstehung bzw. Verfestigung einer unerwünschten Splittersiedlung sei zu befürchten und es bestehe Bezugsfallwirkung. Die Rücknahme der Fiktionsbescheinigung liege im öffentlichen Interesse, insbesondere diene sie dem Schutz des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs, der mit seiner naturgegebenen Bodennutzung und seinen Erholungsmöglichkeiten für die gesamte Bevölkerung grundsätzlich von Bauvorhaben, insbesondere aber von nichtprivilegierten Wohnbauten, freigehalten werden müsse. Das Vorhaben könnte ein Ansatzpunkt für Bezugnahmen sein, die eine ungeordnete bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein einleiten würden. Gegenüber diesen öffentlichen Interessen müsse das private Interesse des Bauherrn an einem Fortbestand der Bescheinigung über die Genehmigungsfiktion und damit der Möglichkeit zur Legalisierung der unzulässig errichteten Erweiterung des Austragshauses und der Schaffung weiterer Wohneinheiten zurücktreten.

7
Mit Änderungsbescheid vom 11. September 2026 wurde die Nr. 1 des Bescheids vom 14. Dezember 2022 hinsichtlich des angegebenen Datums der Fiktionsbescheinigung von 22. September 2022 auf 21. Oktober 2022 berichtigt. Es habe sich um einen offensichtlichen Schreibfehler gehandelt.

8
Am … Januar 2023 ließ der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht München erheben. Er beantragt zuletzt,

9
1. Der Bescheid vom 14. Dezember 2022 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 11. September 2026 wird aufgehoben.

10
2. Hilfsweise wird beantragt, den Beklagten zu verpflichten, die mit Antrag vom 19. Juli 2021 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

11
Die Genehmigungsfiktion sei rechtmäßig. Für die Neuordnung der Wohneinheiten im Bestandsgebäude lägen die Voraussetzungen einer Teilprivilegierung vor. Die Anwendung der Vorschrift setze nicht voraus, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb, dem das Gebäude ursprünglich gedient hat, noch fortbestehe. Vorliegend habe der Kläger nur geringfügige Änderungen an dem bauaufsichtlich genehmigten Austragshaus vorgenommen, die den Gestaltwert des Bestandsgebäudes nicht beeinträchtigten, so dass es sich um eine unwesentliche Erweiterung handle. Die Bausubstanz sei erhaltenswert, da sich das genehmigte Austragshaus in einem einwandfreien baulichen Zustand befinde. Die Substanz des Gebäudes sei noch vorhanden. Der Umbau stelle eine zweckmäßige Verwendung der erhaltenswerten Bausubstanz dar und die äußere Gestalt bliebe durch die Neuordnung der Wohneinheiten gewahrt. Auch die übrigen Voraussetzungen des Teilprivilegierungstatbestandes seien erfüllt. Selbst im Falle einer nicht einschlägigen Teilprivilegierung sei das streitgegenständliche Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, da öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB durch die Neuordnung der Wohneinheiten im bestehenden Gebäude jedenfalls nicht beeinträchtigt seien, da der Flächennutzungsplan aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen keine Bedeutung mehr haben könne. Mit einem späteren Schriftsatz führt der Kläger weiter aus, dass der Beklagte im Übrigen auch nicht die Fiktionsgenehmigung, sondern die Fiktionsbescheinigung zurückgenommen habe, weshalb der Rücknahmebescheid ins Leere gehe.

12
Der Beklagte beantragt am 18. Juli 2023,

13
die Klage abzuweisen.

14
Die Voraussetzungen der Teilprivilegierung lägen nicht vor. Alle anderen Teile des bestehenden Gebäudes bis auf das 1996 ursprünglich genehmigte Austragshaus, seien ohne Genehmigung errichtet und könnten somit für eine Nutzungsänderung nicht herangezogen werden. Ungeachtet dessen stehe das Gebäude nicht im räumlichfunktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs, da sich diese auf FlNr. 1429 und damit über 175 m nordöstlich vom bestehenden Gebäude entfernt befinde. Das beantragte Bauvorhaben beurteile sich daher nach § 35 Abs. 2 BauGB und könne nicht zugelassen werden, da öffentliche Belange durch das Bauvorhaben beeinträchtigt seien.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die Behördenakte sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 13. Oktober 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die Klage bleibt ohne Erfolg. Sowohl Haupt- (I.) als auch Hilfsantrag (II.) sind zulässig, aber unbegründet.

I.

17
Die zulässige Klage ist in ihrem Hauptantrag unbegründet. Der angegriffene Bescheid vom 14. Dezember 2022 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 11. September 2026 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

18
1. Der Beklagte hat den Rücknahmebescheid zutreffend auf Art. 48 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG und damit eine taugliche Rechtsgrundlage gestützt, da der zurückgenommene Verwaltungsakt rechtswidrig ist. Nach Art. 48 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG kann ein rechtswidriger Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft oder für die Vergangenheit zurückgenommen werden. Aufgrund der Gleichstellung mit einer ausdrücklich erteilten Baugenehmigung finden auf die fingierte Baugenehmigung auch die Vorschriften über die Aufhebung von Verwaltungsakten gem. Art. 48 ff. BayVwVfG unmittelbar Anwendung, was Art. 42a Abs. 1 Satz 2 BayVwVfG bestätigt (BayVGH, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 34).

19

Der angegriffene Bescheid lässt sich hierauf stützen, da der zurückgenommene Verwaltungsakt, sprich die fingierte Baugenehmigung, rechtswidrig ist. Denn sie gilt zwar als erteilt (1.1.) und ist vom streitgegenständlichen Bescheid umfasst (1.2.), allerdings beeinträchtigt das sonstige Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB und ist nicht gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB teilprivilegiert (1.3.).

20
1.1. Der Kläger ist vorliegend Inhaber einer fingierten Baugenehmigung geworden, Art. 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 1 BayVwVfG.

21
Da der Bauantrag auf die Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dient, gerichtet ist und zudem über den Bauantrag des gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtigen Vorhabens im vereinfachten Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) zu entscheiden ist, ist vorliegend der Anwendungsbereich des Art. 68 Abs. 2 BayBO eröffnet. Nach Art. 83 Abs. 7 Satz 1 BayBO gilt für ab dem 1. Mai 2021 eingereichte Bauanträge gemäß Art. 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG im Falle des Ablaufs der in Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 2 BayVwVfG näher reglementierten Fiktionsfrist eine beantragte Baugenehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion). Läuft die Fiktionsfrist ab, ohne dass über den Bauantrag von der Baugenehmigungsbehörde entschieden wurde, gilt die Baugenehmigung kraft Gesetzes als erteilt und steht hinsichtlich ihrer Regelungswirkungen einer ausdrücklich erteilten Baugenehmigung in jeder Hinsicht gleich (BayVGH, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 34 m.w.N.). Sie stellt einen Verwaltungsakt kraft gesetzlicher Fiktion dar, der den Inhalt einer Baugenehmigung auf der Grundlage des eingereichten Bauantrags mit den hierzu konkretisierten Bauvorlagen / Plänen hat und stellt damit die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den in Art. 59 Satz 1 BayBO genannten Anforderungen fest.

22
Dem folgend ist vorliegend die Genehmigungsfiktion eingetreten. Die Vorschriften über die Genehmigungsfiktion sind gem. Art. 83 Abs. 7 Satz 1 BayBO anwendbar, da der Bauantrag am 3. August 2021 bei der Gemeinde eingegangen ist. Die nach Art. 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 2 Satz 1 BayVwVfG damit maßgebliche dreimonatige Fiktionsfrist begann gemäß Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO nach Ablauf der dreiwöchigen Vorfrist. Letztere lief mit dem Eingang des Bauantrags beim Landratsamt am 29. September 2021, der diesem von der Gemeinde mit ihrer Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen übermittelt worden war, an. Unter Anwendung von Art. 31 Abs. 1 BayVwVfG i.V.m. §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 Alt. 1 BGB begann die dreiwöchige Vorfrist folglich am 30. September 2021 und endete mit Ablauf des 20. Oktober 2021. Die sich daran anschließende dreimonatige Fiktionsfrist begann damit am 21. Oktober 2021 und endete gemäß Art. 31 Abs. 1 BayVwVfG i.V.m. §§ 187 Abs. 2, 188 Abs. 2 BGB mit Ablauf des 20. Januar 2022 (vgl. zur Fristberechnung Decker in Busse/Kraus, 162. EL Mai 2026, BayBO, Art. 68 Rn. 411). Hieran ändert auch nichts, dass die Behörde mit Schreiben vom 29. November 2021 Unterlagen zur Abwasserbeseitigung nachforderte, da diese Anforderung nicht innerhalb der dreiwöchigen Vorfrist erfolgte (vgl. Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO). Die Baugenehmigung galt daher am 21. Januar 2022 als erteilt und konnte somit dem Grunde nach mit dem streitgegenständlichen Bescheid vom 14. Dezember 2022 zurückgenommen werden.

23
1.2. Mit dem streitgegenständlichen Bescheid wurde auch nicht die Fiktionsbescheinigung, sondern die Fiktionsgenehmigung zurückgenommen.

24
Bescheide bzw. die darin enthaltenen Verwaltungsakte sind grundsätzlich der Auslegung zugänglich. Maßstab ist dabei der objektive Empfängerhorizont. Entscheidend ist, wie der Adressat den Verwaltungsakt bei objektiver Würdigung, unter Berücksichtigung von Begründung und der ihm bekannten Umstände nach Treu und Glauben verstehen musste, nicht der „innere Wille“ der Behörde. § 133 BGB gilt dabei analog zur Erforschung des wirklichen, im Verwaltungsakt erkennbar erklärten Willens, § 157 BGB ergänzt dies um die Orientierung an Treu und Glauben und den objektivierten Empfängerhorizont (stRspr, BVerwG, B.v. 31.1.2008 – 7 B 48/07 – juris Rn. 6; BayVGH, B.v. 2.10.2026 – 1 ZB 24.2094 – juris Rn. 23; von Alemann/Scheffczyk in BeckOK VwVfG, 72. Ed. 1.7.2026, § 35 Rn. 46 m.w.N.). Zur Ermittlung des objektiven Erklärungswerts kann der ganze Bescheid, insbesondere dessen Begründung, herangezogen werden (BayVGH, B.v. 7.7.2014 – 20 CS 14.1179 – juris Rn. 2).

25
Gemessen hieran umfasst der streitgegenständliche Bescheid die Fiktionsgenehmigung, nicht die Fiktionsbescheinigung und nimmt allein erstere zurück. Zwar sprechen sowohl der streitgegenständliche Bescheid vom 14. Dezember 2022, als auch der Änderungsbescheid vom 11. September 2026 von der Rücknahme „der Fiktionsbescheinigung“, mithin der verkörperten Erklärung der nach Art. 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 1 BayVwVfG fingierten Baugenehmigung. Allerdings musste ein objektiver Dritter den Bescheid als Rücknahmebescheid, gerichtet auf (nur) die Fiktionsgenehmigung, verstehen. Hierfür spricht im Wesentlichen, dass die Behörde, die die Baugenehmigung ausweislich der Begründung des Rücknahmebescheids für rechtswidrig hält, demnach aus objektiver Sicht ein überwiegendes bzw. vorrangiges Interesse an der Rücknahme der Genehmigung selbst gehabt hat. Denn die Genehmigung ist ein Verwaltungsakt (vgl. oben unter 1.1.), der die Wirkungen einer Baugenehmigung innehat und bestandskräftig werden kann. Die Fiktionsbescheinigung hingegen stellt nur die verkörperte Erklärung der fiktiven Baugenehmigung dar, wobei umstritten ist, ob ihr Verwaltungsaktqualität zukommt (vgl. zum Streitstand BayVGH, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 34). Sie berechtigt gem. Art. 68 Abs. 6 Nr. 1 BayBO im Wesentlichen nur zum Baubeginn. Hieraus ist zu folgern, dass der maßgeblich auf Rechtswidrigkeitsaspekte gerade der Baugenehmigung bezogene Rücknahmebescheid nicht primär auf bloße Verhinderung des Baubeginns des hier ohnehin schon errichteten Vorhabens, sondern den Entzug der Genehmigung in Gänze gerichtet war. Unabhängig davon liefe bei einer anderen Auffassung Nr. 2 des Bescheids vom 14. Dezember 2022 ins Leere. Denn die hiernach ergangene Ablehnung des Bauantrags kann nur dann erfolgen, wenn eine zuvor erteilte bzw. hier fingierte Genehmigung zuerst zurückgenommen wurde und der Antrag damit wieder anhängig wird. Die Klagepartei selbst hatte den Rücknahmebescheid zuvorderst als auf Rücknahme der Genehmigung gerichtet verstanden, was sich ohne Weiteres aus den Formulierungen in der Klagebegründung vom 25. Oktober 2023 ergibt, da sich die dortigen Rechtsausführungen (vgl. S. 3 ff. der Klagebegründung) allein mit der Rechtmäßigkeit der fiktiven Genehmigung auseinandersetzen.

26
Der Rücknahmebescheid umfasst nach alldem die Rücknahme der fiktiven Baugenehmigung. Einer Umdeutung des Bescheids nach Art. 47 BayVwVfG bedurfte es vorliegend nicht. Eine solche, die die Fehlerhaftigkeit des Verwaltungsakts voraussetzt, käme erst nach (erfolgloser) Anwendung der allgemeinen Auslegungsregeln infrage, da letztere vor einer Umdeutung Vorrang haben (BSG, U.v. 20.5.2003 – B 1 KR 25/01 – juris Rn. 11; Schneider in Schoch/Schneider, VwVfG, 7. EL Mai 2025, § 47 Rn. 15; Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2022, § 47 Rn. 8).

27
1.3. Die fiktiv erteilte Baugenehmigung ist rechtswidrig. Das Bauvorhaben ist nicht privilegiert (1.3.1.) und beeinträchtigt als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange (1.3.2.), die nicht im Wege einer Teilprivilegierung unbeachtlich sind (1.3.3.).

28
1.3.1. Das im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindliche Vorhaben ist nicht privilegiert, § 35 Abs. 1 BauGB. Unter der Bezeichnung „Neuordnung der Wohneinheiten im bestehenden Wohngebäude“ begehrt der Kläger die baurechtliche Legalisierung bereits durchgeführter Bauarbeiten zu Wohnzwecken bzw. der Erweiterung eines bestehenden Austragshauses. Insofern ist die Bezeichnung des Bauantrags zumindest missverständlich und fällt das Vorhaben damit offenkundig nicht unter die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB, der keinen Tatbestand für reine Wohnnutzung enthält.

29
1.3.2. Das damit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu qualifizierende Baugesuch beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (1.3.2.1.) und lässt die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten (1.3.2.2.).

30
1.3.2.1. Die Änderung zu Wohnzwecken widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der eine Fläche für Landwirtschaft ausweist, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Bei sonstigen Vorhaben bedarf es für einen Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan keiner konkreten standortbezogenen Aussage. Der Flächennutzungsplan setzt sich gegenüber nicht privilegierten Vorhaben auch mit

allgemeinen Darstellungen als beeinträchtigter öffentlicher Belang durch (vgl. VG München, U.v. 15.10.2019 – M 1 K 17.4328 – juris Rn. 38).

31
Etwas anderes gilt nur, sofern ausnahmsweise die Darstellung durch eine tatsächliche bauliche Entwicklung überholt ist, mithin der Flächennutzungsplan funktionslos geworden ist (vgl. BayVGH, U.v. 24.7.2014 – 2 B 14.896 – juris Rn. 24). Insoweit sind die für die Bebauungspläne entwickelten allgemeinen Grundsätze entsprechend heranzuziehen (vgl. BayVGH, U.v. 24.7.2014 – 2 B 14.896 – juris Rn. 25). Eine Darstellung des Flächennutzungsplans tritt danach erst außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Darstellung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn diese Tatsache so offenkundig ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2004 – 4 C 3.03 – juris Rn. 11).

32
Dies ist hier nicht der Fall. Ausweislich des frei verfügbaren Kartenmaterials (Bayern Atlas, GoogleMaps) liegt das Baugrundstück weiterhin im landwirtschaftlich geprägten Bereich. Nördlich des Baugrundstücks liegen weitläufige Ackerflächen, östlich und westlich sind – nach weiteren Acker- bzw. Wiesenflächen – landwirtschaftlich genutzte Hofstellen vorhanden. In südlicher Richtung schließt sich bis zur A * hin eine Waldfläche an. Die Bebauung in der näheren Umgebung umfasst nur einzelne Siedlungssplitter und Hofstellen, die ihrerseits wiederum stets von Ackerland und Freiflächen umgrenzt sind. Für eine Funktionslosigkeit der Darstellung fehlt daher jeglicher Anhaltspunkt.

33
1.3.2.2. Die beabsichtigte Wohnnutzung beeinträchtigt auch den öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB, weil sie die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Eine Splittersiedlung ist eine unorganische Ansammlung von baulichen Anlagen außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die zum – zumindest gelegentlichen – Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Hierzu zählen insbesondere Wohngebäude. Das geplante Vorhaben führt zu einer städtebaulich unerwünschten Auffüllung des bereits in Anspruch genommenen räumlichen Bereichs und damit zu einer Verfestigung des vorhandenen Siedlungssplitters, weil mit ihm ein Vorgang der Zersiedelung des Außenbereichs eingeleitet bzw. weiter verstärkt wird. Unerwünscht ist eine solche Verfestigung insbesondere dann, wenn – wie hier – die Wohnnutzung mit weitergehenden Ansprüchen und Folgewirkungen verbunden ist und eine weitreichende bzw. nicht verlässlich übersehbare Vorbildwirkung für zusätzliche Wohnbauwünsche in der Umgebung begründet, so dass in nicht eingrenzbarer Weise weitere Bauten hinzutreten können (vgl. BayVGH, U.v. 6.7.2015 – 1 B 14.1715 – juris Rn. 22).

34
1.3.3. Der Kläger kann sich auch nicht auf eine sog. Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB berufen, wonach den näher bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind.

35
§ 35 Abs. 4 BauGB ist eine gesetzlich normierte Regelung des aktiven bauplanungsrechtlichen Bestandsschutzes im Außenbereich, die eine Neuansiedlung gerade nicht eröffnen soll, sondern an vorhandene oder vorhanden gewesene legale Bausubstanz anknüpft. Der bauplanungsrechtliche Bestandsschutz knüpft nicht mehr unmittelbar an Art. 14 GG an, sondern folgt der einfachgesetzlichen Inhalts- und Schrankenbestimmung des § 35 Abs. 4 BauGB. Die Norm ist eng auszulegen (BayVGH, U.v. 5.2.2007 – 1 BV 05.2981 – juris Rn. 28). Außerhalb der gesetzlich geregelten Tatbestände besteht regelmäßig kein weitergehender „überwirkender“ Bestandsschutz (vgl. BayVGH, U.v. 27.7.2018 – 15 B 17.1169 – juris Rn. 41 f.). Daher verlangt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d BauGB, dass das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurde. „Zulässigerweise errichtet“ ist ein Gebäude, wenn hierfür eine Genehmigung vorliegt (formelle Legalität) oder das Gebäude wegen seiner materiellen Legalität Bestandsschutz genießt. Wurde ein ursprünglich rechtmäßig errichtetes Gebäude baulich so sehr verändert, dass der Bestandsschutz erloschen ist, ist das veränderte Gebäude nicht mehr zulässigerweise errichtet, wobei geringfügige Abweichungen von der Baugenehmigung unschädlich sind (BVerwG, B.v.

27.7.1994 – 4 B 48/94 – juris Rn. 5; Kellermann in Rixner/Biedermann/Charlier, Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 4. Aufl. 2022, § 35 BauGB Rn. 125 m.w.N.).

36
Gemessen hieran führt § 35 Abs. 4 BauGB nicht zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens, da dessen Nr. 1 Buchst. d nicht erfüllt ist. Es spricht schon einiges dafür, dass das ursprünglich genehmigte Austragshaus seine Identität nicht mehr wahrt und ein etwaiger Bestandsschutz untergegangen ist. Der Kläger hat nämlich schon das ursprünglich genehmigte Austragshaus in erheblicher Art und Weise baulich verändert. Er hat nach den Feststellungen des Beklagten in der Baukontrolle am 27. November 2006 den Dachstuhl des Austragshauses erheblich, nämlich um ca. 40 cm, erhöht. Auch äußerlich ist, wie insbesondere aus dem über „Google StreetView“ verfügbaren Bildmaterial offenkundig ersichtlich ist, die Gestalt des ursprünglichen Austragshauses mit Garage nicht mehr erhalten. Das Gebäude umfasst mittlerweile einen Anbau, der in seinen Maßen dem ursprünglichen Austragshaus nahezu gleicht. Verbunden wird das ehemalige Austragshaus und der Anbau nunmehr durch die 1996 genehmigte „Garage“ die derzeit augenscheinlich den Hauseingang in Gestalt eines Verbindungsbaus der beiden Häuserteile darstellt. Auch der Eingangsbereich der Garage wurde verändert. Hinzu tritt, dass der Kläger im Gebäude nunmehr mittlerweile bis zu fünf Wohneinheiten unterhält. Letztlich wird deutlich, dass das ursprünglich genehmigte Austragshaus nur noch einen untergeordneten Teil des ohne Baugenehmigung erschaffenen Gebäudes darstellt und daher in seinen wesentlichen Eigenschaften nicht mehr als selbstständiges Gebäude erhalten ist.

37
Da die begehrte Teilprivilegierung an § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d BauGB scheitert, kann vorliegend offenbleiben, ob das damalige Austragshaus für sich genommen zulässigerweise nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde.

38
Die fingiert erteilte Baugenehmigung ist rechtswidrig und konnte daher gem. Art. 48 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG zurückgenommen werden.

39
2. Der Rücknahmebescheid ist formell rechtmäßig, insb. wurde der Kläger mit Schreiben vom 24. Oktober 2022 ordnungsgemäß gem. Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG angehört. Hinsichtlich des Bestimmtheitserfordernisses nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG ergeben sich keine Bedenken, da sich der Inhalt des Bescheids durch Auslegung ermitteln lässt (vgl. 1.2.) und er daher für den Adressaten erkennbar war (BayVGH, B.v. 17.10.2018 – 10 CS 18.1717 – juris Rn. 17).

40
3. Auch im Übrigen ist der Bescheid materiell rechtmäßig.

41
3.1. Der Beklagte hat das ihm nach Art. 40 BayVwVfG eingeräumte Rücknahmeermessen ordnungsgemäß ausgeübt, § 114 Satz 1 VwGO. Auszugehen ist vom Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung und dem öffentlichen Interesse an der Beseitigung eines durch die rechtswidrige Baugenehmigung geschaffenen rechtswidrigen Zustands. Demgegenüber sind die privaten Belange des Bauherrn, insbesondere sein Vertrauen in den Bestand der Baugenehmigung und seine auf diese gestützten Dispositionen, in die Abwägung einzustellen. Die Behörde hat insoweit den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten (BayVGH, B.v. 24.5.2017 – 9 ZB 16.391 – juris Rn. 17 f.; Pautsch in Pautsch/Hoffmann, VwVfG, 2. Aufl. 2020, § 48 Rn. 28 f.).

42
Diesen Grundsätzen wird der streitgegenständliche Bescheid gerecht. Das Landratsamt hat erkannt, dass ihm ein diesbezügliches Ermessen zusteht und die öffentlichen Interessen nachvollziehbar gegenüber den privaten Interessen des Klägers abgewogen. Hierbei wurde u.a. zutreffend der Schutzzweck des Außenbereichs berücksichtigt, der von weiterer (Wohn) Bebauung dem Grunde nach freizuhalten und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden ist. Demgegenüber wurde das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Genehmigung gemessen und auch dessen etwaiger Vertrauensschutz (Art. 48 Abs. 3 BayVwVfG) miteinbezogen. Ein solcher besteht allerdings ohnehin nicht zugunsten des Klägers, der sich über Jahre hinweg, entgegen aller behördlichen Anhörungen und Hinweise, beharrlich baurechtswidrig verhielt.

43
3.2. Zuletzt wurde auch die Jahresfrist nach Art. 48 Abs. 4 Satz 1 BayVwVfG gewahrt. Sie beginnt erst dann zu laufen, wenn die Behörde die Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts erkennt und ihr sämtliche für die Rücknahmeentscheidung erheblichen Tatsachen vollständig bekannt sind. Hierzu gehören insbesondere auch alle für die Ermessensausübung wesentlichen Umstände. Die Frist beginnt demgemäß erst zu laufen, wenn die Behörde ohne weitere Sachaufklärung in der Lage ist, unter sachgerechter Ausübung ihres Ermessens über die Rücknahme des Verwaltungsakts zu entscheiden (vgl. BVerwG, U.v. 19.7.1985 – 4 C 23.82 – juris Rn. 12).

44
Da die Baugenehmigung am 21. Januar 2022 als erteilt galt und der Rücknahmebescheid bereits hierauf innerhalb der Jahresfrist erlassen wurde, wurde die Frist des Art. 48 Abs. 4 Satz 1 BayVwVfG offenkundig eingehalten. Auf die Frage, ob auf den Zeitpunkt der fiktiven Genehmigung oder der Erteilung der Fiktionsbescheinigung abzustellen ist, kommt es daher nicht entscheidungserheblich an.

45
Nachdem sich der Rücknahmebescheid als rechtmäßig erweist, ist die Klage in ihrem Hauptantrag unbegründet und bleibt ohne Erfolg. Der Kläger ist hierdurch nicht in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

II.

46
Über den Hilfsantrag auf Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung war zu entscheiden, da die diesbezügliche Bedingung (Erfolglosigkeit des Hauptantrags) eingetreten ist. Der Antrag konnte auch in der mündlichen Verhandlung am 13. Oktober 2026 als nachträgliche objektive Klageerweiterung Verfahrensgegenstand werden, da er sachdienlich ist, § 91 Abs. 1 Alt. 2 VwGO in entsprechender Anwendung. Allerdings ist der zulässige Hilfsantrag unbegründet, da der Kläger keinen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung hat, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da es öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt und nicht gem. § 35 Abs. 4 BauGB teilprivilegiert ist (vgl. 1.3.).

III.

47
Die Klage war folglich in Haupt- und Hilfsantrag kostenpflichtig abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

IV.

48
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.