

Titel:

Wohnraumerweiterung im Außenbereich

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5, S. 3

VwGO § 123

Leitsatz:

Die Regelung des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB ist wegen ihres Ausnahmecharakters grundsätzlich eng auszulegen. Die Frage der Selbstnutzung und der Wohnbedürfnisse der Familienangehörigen hat daher noch im Zusammenhang mit der Angemessenheit der Wohnraumerweiterung Bedeutung. Die Erweiterung ist von der Regelung nur erfasst, wenn das Wohnhaus vom bisherigen Eigentümer und seiner Familie bewohnt wurde bzw. wird. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eilantrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, Vorwegnahme der Hauptsache, Außenbereichsbebauung, Wohnraumerweiterung, Gemeindliches Einvernehmen, Eilrechtsschutz, Anordnungsanspruch, Angemessene Wohnbedürfnisse, Baugenehmigung, Außenbereich

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin erstrebt eine Baugenehmigung für einen Wohnraumanbau zur Schaffung eines zusätzlichen Zimmers an ihrem Anwesen FINr. 1544 Gem. ...

2

Die Gemeinde erteilte hierzu das gemeindliche Einvernehmen. Die beantragte Erweiterung werde aus familiären Gründen notwendig, da die Mutter der Antragstellerin über kurz oder lang in das Objekt einziehen solle.

3

Mit Bescheid vom 13. Januar 2026 lehnte das Landratsamt den Bauantrag ab. Es handle sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich und sei daher nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Da öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegenständen, sei es nicht zulässig. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB lägen nicht vor. Das Vorhaben entspreche nicht den objektiv angemessenen Wohnbedürfnissen der angegebenen fünf Personen nach dem früheren II. Wohnungsbaugesetz. Die Bestandsbebauung weise bereits eine Wohnfläche von ca. 153 qm auf und sei als Ersatzbau erst im Januar 2024 genehmigt worden. Zusätzlich benötigte Aufenthaltsräume seien ggf. im Bestand einzubauen.

4

Hiergegen hat die Antragstellerin mit Schreiben vom *. Februar 2026 Klage erhoben (M 1 K 26.987), über die noch nicht entschieden worden ist. Zusammen mit ihrer Klage hat sie auch Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 123 VwGO gestellt und beantragt,

5

den Antragsgegner zu verpflichten, den Bauantrag vorläufig unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu prüfen und zu bescheiden, bis über die Klage in der Hauptsache entschieden ist.

6

Der Bauantrag betreffe einen Wohnraumanbau mit weniger als 10 qm, der der Schaffung eines zusätzlichen Zimmers für die 89-jährige Mutter der Antragstellerin zu deren Unterbringung und Betreuung diene. Die Erfolgsaussichten der Hauptsache seien zumindest offen. Wegen des fortgeschrittenen Alters der Mutter bestehe ein besonderes Eilbedürfnis zur Vermeidung einer stationären Unterbringung. Ein Zuwarten bis zur Entscheidung in der Hauptsache sei nicht zuzumuten.

7

Der Antragsgegner beantragt,

8

den Antrag abzulehnen.

9

Bereits die Bestandsbebauung decke mit einer Wohnfläche von ca. 153 qm die objektiven Wohnbedürfnisse der Antragstellerin, auch deren Mutter könne dort aufgenommen werden. Das Landratsamt habe sich an den von der Rechtsprechung anerkannten Werten des II. WoBauG orientiert. Unabhängig davon sei für den kürzlich erstellten Ersatzbau die Aufnahme der Nutzung zum 15. Juli 2025 angezeigt worden. Indes habe sich die Antragstellerin am Bauort nicht angemeldet. Zudem sei bei einer Baukontrolle am 2. März 2026 festgestellt worden, dass das genehmigte Gebäude noch nicht fertiggestellt sei und ein Teil des jetzt beantragten Vorhabens bereits errichtet wurde (Bodenplatte und Konstruktion des Anbaus im Rohbau).

10

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten, auch im Verfahren M 1 K 26.987, verwiesen.

II.

11

Nach § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO kann das Verwaltungsgericht eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn die Gefahr besteht, dass durch die Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts der Antragstellerin vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte (Sicherungsanordnung). Eine einstweilige Anordnung kann auch zur Regelung eines vorläufigen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis getroffen werden, wenn diese Regelung nötig erscheint, um wesentliche Nachteile abzuwenden oder drohende Gewalt zu verhindern, oder aus sonstigen Gründen geboten ist (Regelungsanordnung; § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO). Eine derartige Anordnung setzt voraus, dass ein Bedürfnis für die Inanspruchnahme vorläufigen Rechtsschutzes (Anordnungsgrund) besteht und sich die Antragstellerin auf einen Anordnungsanspruch berufen kann. Das Vorliegen beider Voraussetzungen ist von der Antragstellerin glaubhaft zu machen (§ 123 Abs. 3 VwGO, § 920 Abs. 2 ZPO). Eine Vorwegnahme der Hauptsache kann nur in extremen Ausnahmefällen in Betracht kommen, da diese dem Wesen und Zweck eines auf die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes gerichteten Verfahrens widerspricht, in dem grundsätzlich nur Regelungen getroffen werden dürfen, die nicht schon das zuerkennen, was im Hauptsacheverfahren zu erreichen ist (VG München, B.v. 4.4.2026 – M 1 E 16.1124 – juris Rn. 18; Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 123 Rn. 66a). Ein Ausnahmefall liegt vor, wenn die sonst zu erwartenden Nachteile für die Antragstellerin unzumutbar wären und ein sehr hoher Grad an Wahrscheinlichkeit für den Erfolg auch in der Hauptsache spricht.

12

Der gestellte Antrag ist auslegungsbedürftig. Für die von der Antragstellerin wörtlich beantragte „vorläufige“ erneute Prüfung und Bescheidung durch den Antragsgegner besteht schon deshalb kein Anordnungsanspruch und auch keine Veranlassung, weil der Antragsgegner bereits den Bauantrag geprüft und über ihn entschieden hat. Der Sache nach erstrebt die Antragstellerin unter Berücksichtigung der für den Antrag dargelegten Begründung eine sofortige Verpflichtung des Antragsgegners durch einstweilige Anordnung, über den gestellten Bauantrag positiv zu entscheiden und die Baugenehmigung schon jetzt zu erlassen und einen Bau sofort zu ermöglichen.

13

Die Antragstellerin würde in Ausnutzung der Baugenehmigung bereits Fakten schaffen und die im Bauantrag angegebenen Baukosten von ca. 20.000 Euro verbauen. Daran ändert auch die von ihr vorgenommene Einschränkung im Antrag „bis über die Klage in der Hauptsache entschieden ist“ nichts. Sie

begehrt damit im summarischen Verfahren nach § 123 VwGO eine gerichtliche Eilentscheidung über alle maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen des geltend gemachten Bauanspruchs. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen (mit der offenbar zudem schon ohne Baugenehmigung begonnen wurde) würde ein endgültiger Zustand geschaffen werden. Im Fall der späteren Feststellung der Unzulässigkeit des Vorhabens im Hauptsacheverfahren wären behördliche Beseitigungsmaßnahmen erforderlich.

14

Es spricht ein hoher Grad an Wahrscheinlichkeit gegen einen Erfolg der Klage. Nach summarischer Prüfung hat das Landratsamt die für solche Fälle geltenden Vorgaben durch die Rechtsprechung entsprechend der Rechtslage richtig angewandt. Auf den ablehnenden Bescheid und seine Begründung kann insoweit verwiesen werden.

15

Das Landratsamt geht dabei sogar zudem zugunsten der Antragstellerin davon aus, dass die Mutter ohne weiteres zur Haushaltsgemeinschaft zählt. Im erst kürzlich stattgefundenen Neubau (der noch nicht ganz fertig gestellt ist) wurde für die Mutter allerdings offenbar nicht mitgeplant, obwohl ein Wohnrecht behauptet wird, das sich dem Grundbuch nicht entnehmen lässt. Im Bauantragsverfahren hat die Antragstellerin zudem angegeben, dass die Mutter nicht dauerhaft im Haushalt wohne (Behördenakt Blatt 15). Die Regelung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist wegen ihres Ausnahmecharakters jedoch grundsätzlich eng auszulegen. Die Frage der Selbstnutzung und der Wohnbedürfnisse der Familienangehörigen hat daher noch im Zusammenhang mit der Angemessenheit der Wohnraumerweiterung Bedeutung. Die Erweiterung ist von der Regelung weiterhin nur erfasst, wenn das Wohnhaus vom bisherigen Eigentümer und seiner Familie bewohnt wurde bzw. wird (vgl. BVerwG, B.v. 31.5.1988 – 4 B 88.88 – juris Rn. 3; Söfker/Kment in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, August 2025, § 35 Rn. 979 f.). Die Erleichterung soll denjenigen zugutekommen, die sich „längere Zeit“ mit beengten Wohnverhältnissen abgefunden und damit unter Beweis gestellt haben, dass dieses Wohnhaus für sie im Familienleben eine bedeutende Rolle spielt (BayVGh, B.v. 27.3.2024 – 1 ZB 23.1548 – Rn. 13, juris), und dient indes nicht dafür, bisher nicht im Außenbereich Wohnende dort unterzubringen. Auch für den Sohn der Antragstellerin wurde angegeben, dass er als Student auswärts in einer WG wohne und wegen Studienortwechsels einziehen müsse. Die abschließende Klärung dieser Fragen kann jedoch, da hier nicht entscheidungserheblich, dahinstehen. Ebenfalls nicht zu erörtern ist die weitere Frage, ob durch den jetzt erstrebten Anbau nicht das begrenzte Potential der Ersatzbauregelung des § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB durch Kombination mit anderen Tatbeständen des § 35 Abs. 4 BauGB und künstliche Aufspaltung der Genehmigungsverfahren für eine einheitliche Baumaßnahme unzulässig erweitert würde (Söfker/Kment in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 160. EL August 2025, § 35 Rn. 1021).

16

Der Antrag war somit abzulehnen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 1, 52 Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs 2025. Das Gericht geht für die Hauptsache vom Auffangstreitwert des § 52 Abs. 2 GKG aus. Eine Halbierung im Eilverfahren kommt wegen der erstrebten faktischen Vorwegnahme der Hauptsache nicht in Betracht.