

Einheitlicher Bauantrag kann Gebäude legalisieren

Grundstücksrecht. Nicht genehmigte landwirtschaftliche Gebäude können nachträglich genehmigt werden, wenn ein Bauantrag für den Bestand gestellt wird, in den Änderungen einbezogen sind.

VG Gelsenkirchen, Urteil vom 5. November 2024, Az. 6 K 1649/22

Rechtsanwältin
Ina Lompa
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Die Eigentümerin einer ehemaligen Hofstelle im Außenbereich klagte, weil ihr Bauantrag zur Änderung und Nutzungsänderung des um 1890 gebauten Pferdestalls in eine Wohnung abgelehnt wurde. Jahrzehnte vorher war eine Erlaubnis zur

Stallerweiterung gewährt worden. Später folgten eine Nutzungsaufgabe und massive Umbauten. So wurden die Pferdeboxen abgerissen und Dachgauben eingebaut.

DIE FOLGEN

Das Gericht stellte fest, das Bestandsgebäude an sich sei ungenehmigt, weil die Bauerlaubnis aufgrund der starken Umbauten erloschen sei. Wegen der fehlenden Genehmigung reiche es nicht, den neuen Bauantrag auf die geplante Änderung und Nutzungsänderung innerhalb eines Teils des Erdgeschosses zu beschränken. Stattdessen sei ein einheitlicher Bauantrag für das Gesamtvorhaben zu stellen. Das Gericht ließ offen, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig war. Im Außenbereich sind landwirtschaftliche Gebäude privilegiert zulässig und können einer anderen Nutzung zuge-

führt werden. Früher waren Nutzungsänderungen nur bei noch als privilegiert anzusehenden Gebäuden zulässig. Das Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht aber mehrfache Nutzungsänderungen ehemals landwirtschaftlicher Gebäude. Im entschiedenen Fall erklärte sich die beklagte Behörde noch vor der Entscheidung des Gerichts dazu bereit, § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf einen neuen, umfassenden Bauantrag der Klägerin anzuwenden und damit im Prinzip einer Nutzungsänderung zuzustimmen.

WAS IST ZU TUN?

Es gibt viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die vor Jahrzehnten zulässigerweise errichtet, aber nie genehmigt wurden. Planen die Eigentümer, diese anderweitig zu nutzen, sollten sie ihren Bauantrag auf das vorhandene Bestandsgebäude erstrecken. Für den Bauherrn eröffnet sich auf diese Weise die Möglichkeit, im Zuge einer Änderung und Nutzungsänderung die bestehende Gebäudesubstanz durch den Erhalt einer Baugenehmigung nachträglich formell legalisieren zu lassen. § 35 Abs. 4 Satz 1

Nr. 1 BauGB gilt jedoch nur, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Je nachdem, wie weit zwischenzeitlich Änderungen vorgenommen wurden bzw. weitere Änderungen beantragt werden, kann die Zulässigkeit des Vorhabens zu verneinen sein.

(redigiert von Monika Hillemacher)