

Baugenehmigungspflichtige Instandsetzung

Leitsätze

1. Instandsetzungsarbeiten sind bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder der baulichen Substanz vorgenommen werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandenen baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen, ohne die Identität der baulichen Anlage zu verändern

2. Bauliche Änderungen sind nur dann als unwesentlich anzusehen, wenn sie auf eine Erhaltung des Bestands eines Gebäudes und zur Wahrung seines bisherigen Nutzungszwecks gerichtet sind. Kann eine bauliche Maßnahme die im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigenden öffentlichen Belange, wie etwa Standsicherheit, Brandschutz, Gestaltung, Verkehrssicherheit und Denkmalschutz mit hinreichender Wahrscheinlichkeit beeinträchtigen, so liegt regelmäßig eine verfahrenspflichtige wesentliche Änderung vor. Gleiches gilt, wenn in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen und das Erscheinungsbild wesentlich beeinflusst wird.

§ 29 Abs 1 BauGB, Art 14 Abs 1 GG, § 45 BauO MV, § 62 BauO MV, § 65 BauO MV

Tenor

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Greifswald vom 24.01.2008 wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 25.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

1

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Greifswald vom 24.01.2008 bleibt ohne Erfolg.

2

1. Die Klägerin hat in ihrer Rechtsmittelschrift vom 30.06.2008 keine Gründe dargelegt, derentwegen die Berufung zuzulassen ist. Sie hat keinen der in § 124 Abs. 2 VwGO genannten Zulassungsgründe benannt. Die Ausführungen setzen sich vielmehr in Art einer Berufungsschrift mit dem angefochtenen Urteil auseinander. Dies wird auch daraus deutlich, dass die Klägerin in diesem Schriftsatz an zwei Stellen um richterlichen Hinweis bittet, falls das Gericht eine andere rechtliche Würdigung ihres Vorbringens in Betracht zieht. Aufgabe der Zulassungsschrift muss es demgegenüber

sein, unter Benennung mindestens eines der in § 124 Abs. 2 VwGO genannten Zulassungsgründe darzulegen, warum sie vorliegen. Dies folgt aus § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO, wonach innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils die Gründe darzulegen sind, aus denen die Berufung zuzulassen ist.

3

2. Im Übrigen hat die Klägerin - wenn man die Geltendmachung des Zulassungsgrundes nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO unterstellt - keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils dargelegt.

4

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung liegen nach der ständigen Rechtsprechung des Senats zwar schon dann vor, wenn die Zulassungsschrift begründeten Anlass gibt, das Ergebnis der erstinstanzlichen Entscheidung noch einmal zu überdenken, weil es möglich erscheint, dass die Entscheidung anders ausfallen könnte. Dies wird in der Rechtsmittelschrift nicht aufgezeigt.

5

a) Hinsichtlich der Baueinstellungsverfügung sind keine ernstliche Zweifel dargelegt. Der Senat tritt den Ausführungen des Verwaltungsgerichts bei und nimmt hierauf Bezug (§ 122 Abs. 2 S. 3 VwGO). Ergänzend ist in Hinblick auf die Zulassungsschrift auszuführen:

6

Gemäß § 62 Abs. 1 Satz 1 LBauO M-V a.F. bedürfen die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Genehmigung, soweit in den §§ 64, 65, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 56 LBauO M-V a.F. bedarf die geringfügige Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden, sofern die Standsicherheit nicht berührt wird, keiner Genehmigung. Gleiches gilt nach § 65 Abs. 1 Nr. 59 a.F. für Außenwandverkleidungen, Verblendungen und den Verputz baulicher Anlagen. § 65 Abs. 4 LBauO M-V a.F. sieht vor, dass Instandhaltungsarbeiten und die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In § 65 Abs. 2 Nr. 1 LBauO M-V a.F. ist überdies bestimmt, dass die Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedarf, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften für die neue Nutzung keine anderen Anforderungen stellen als für die bisherige Nutzung.

7

An diesen Vorschriften ist auch die Zulässigkeit des Vorhabens der Antragstellerin zu messen. Für eine erleichterte bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens unter dem Gesichtspunkt eines darüber hinausgehenden, aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteten Bestandsschutzes ist kein Raum (mehr) (vgl. BVerwG, U. v. 27.08.1998 - 4 e 5.98 - BRS 60 Nr. 83 = Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 190). Der

Bestandsschutz endet, wenn die Veränderung die Qualität einer Änderung oder Nutzungsänderung im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bzw. § 62 Abs. 1 Satz 2 LBauO M-V a.F. erreicht (vgl. zu § 29 BauGB BVerwG, B. v. 11.07.2001 - 4 B 36/01 - BRS 64 Nr. 73; vgl. Senatsbeschluss vom 22.03.2005 - 3 M 236/04).

8

Die Frage der Baugenehmigungspflicht ist nach dem Gesamtvorhaben zu beurteilen. Es ist nicht zulässig, ein einheitliches Vorhaben in mehrere Baugeschehen aufzuteilen, diese jeweils nach ihrer Genehmigungsfreiheit oder Genehmigungspflicht zu beurteilen, um einzelne Abschnitte des Baugeschehens als genehmigungsfrei zu beurteilen. Maßgebend ist das Vorhaben insgesamt (vgl. VGH München, B. v. 18.02.1998 - 20 ZB 98.121 - BRS 60 Nr. 143; OVG Münster, B. v. 22.08.2005 - 10 A 4694/03 - BauR 2006, 90 = BRS 69 Nr 189).

9

Instandsetzungsarbeiten dienen dazu, die Gebrauchsfähigkeit und den Wert von Anlagen und Einrichtungen unter Belassung von Konstruktion und äußerer Gestalt zu erhalten (VGH München, B. v. 26.04.2005 - 2 CS 05.992). Sie sind bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder der baulichen Substanz vorgenommen werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandenen baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Wiederherstellung des einwandfreien Zustands einer Anlage oder Einrichtung sowie die Wiedererrichtung schadhafter Bauteile und das Beseitigen von Schäden. Solche als Reparaturen bezeichneten Maßnahmen können nur solche sein, welche den Bestand eines Gebäudes durch Beseitigung von Mängeln unter Wahrung seines bisherigen Nutzungszwecks unverändert erhalten (vgl. hierzu VGH Mannheim, U. v. 26.02.1981 - 3 S 735/80). Sie umfassen daher alle Arbeiten, die dem Verfall einer Anlage entgegenwirken, ohne deren Identität zu verändern (vgl. hierzu VGH Mannheim, U. v. 27.01.1987 - 8 S 3427/86).

10

Soweit die Klägerin in diesem Zusammenhang zunächst geltend macht, das Gebäude sei noch zu Erholungs- und Ferienzwecken genutzt worden und daraus sei zu schließen, dass es die objektive Gebrauchsfähigkeit noch aufgewiesen habe, so ist dies bereits tatsächlich unzutreffend. Es kommt auch hier nicht auf eine Einzelbetrachtung von Bauteilen an. Das Gebäude war mit Giebel und Dach versehen. Fehlen diese, so kann objektiv nicht von einer Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes gesprochen werden, selbst - was zu bezweifeln ist - das Untergeschoss nutzbar gewesen sein sollte.

11

Zudem kommt es hierauf nicht entscheidend an. Auch wenn die Gebrauchsfähigkeit noch vorgelegen hätte, sind die baulichen Maßnahmen nicht mehr als Instandsetzung anzusehen. Schon die vollständige Neuerrichtung des Daches einschließlich des Dachstuhls und Teilen der Giebelwände sowie der Einbau von Dachgaupen geht über

Instandhaltungsmaßnahmen hinaus (vgl. OVG Münster, B. v. 22.08.2005 - a.a.O.). Insoweit hat das Verwaltungsgericht zutreffend auch darauf abgestellt, dass das Gebäude im Ergebnis einem im Rohbau fertig gestellten Gebäude entsprach. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus den von dem Geschäftsführer der Klägerin überreichten und im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörterten Bilder Bl. 60 der Gerichtsakte des Verfahrens 1 B 1385/02.

12

b) Auch hinsichtlich der Versagung der Baugenehmigung sind keine ernstliche Zweifel dargelegt. Auch hier tritt der Senat den Ausführungen des Verwaltungsgerichts bei und nimmt hierauf Bezug (§ 122 Abs. 2 S. 3 VwGO). Ergänzend ist in Hinblick auf die Zulassungsschrift auszuführen:

13

Die Klägerin trägt vor, die Umgestaltung des ursprünglichen Ferienhauses in ein Haus mit vier Ferienwohnungen stelle keine Nutzungsänderung dar und berühre als Nutzungsintensivierung die Genehmigungspflicht nicht.

14

Es handelt sich entgegen der Ansicht der Klägerin nicht nur um einen Nutzungsintensivierung, sondern - auch - um eine bauliche Umgestaltung.

15

Bauliche Änderungen sind nur dann als unwesentlich anzusehen, wenn sie, wie Reparaturen, auf eine Erhaltung des Bestands eines Gebäudes und zur Wahrung seines bisherigen Nutzungszwecks gerichtet sind. Sie dürfen, um noch als unwesentlich zu gelten, nicht von solchem Umfang und solcher Qualität sein, dass sie die Genehmigungsfrage neu aufwerfen. Kann mithin eine bauliche Maßnahme, die auf den vorhandenen, baurechtlich bedeutsamen Zustand einer baulichen Anlage einwirkt, die im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigenden öffentlichen Belange, wie etwa Standsicherheit, Brandschutz, Gestaltung, Verkehrssicherheit und Denkmalschutz mit hinreichender Wahrscheinlichkeit beeinträchtigen, so liegt regelmäßig eine verfahrenspflichtige wesentliche Änderung vor. Eine wesentliche Änderung ist auch dann anzunehmen, wenn in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen und das Erscheinungsbild wesentlich beeinflusst wird. Für die Abgrenzung der wesentlichen Änderung wird regelmäßig entscheidend sein, ob die Änderungen die Standsicherheit der Anlage berühren, so dass die gesamte Anlage statisch nachgerechnet werden muss, oder wenn der Arbeitsaufwand seiner Quantität nach den eines Neubaus erreicht oder gar übersteigt bzw. wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird (vgl. hierzu BVerwG, B. v. 21.03.2001 - 4 B 18/01 - NVwZ 2002, 92 = BRS 64 Nr. 90; BVerwG, U. v. 18.10.1974 - 4 C 75.71 - BVerwGE 47, 126 = BRS 28 Nr. 114).

16

Die Änderung des Gebäudes durch Einrichtung von vier statt bislang einer Ferienwohnungen ist danach nicht unwesentlich und löst für sich die Genehmigungspflicht aus. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die intensivere Nutzung zumindest die Frage der Erschließung neu aufwirft. Es sind aber auch die Anforderungen an abgeschlossene Wohnungen, etwa in Hinblick auf § 45 LBauO M-V a.F. (§ 48 LBauO M-V n.F) zu prüfen.

17

Der Beklagte war auch nicht gehalten, die Klägerin auf die Genehmigungsfähigkeit eines Hauses mit einer Wohnung hinzuweisen. Hier handelt es sich um eine neues anderes Vorhaben, nicht lediglich um ein "minus". Gegenstand des Genehmigungsverfahrens ist der gestellte Bauantrag. Im übrigen müsste die Genehmigungsfähigkeit in einem eigenen Verfahren geprüft werden.

18

Zutreffend ist auch die Auffassung des Verwaltungsgerichts, für die Verpflichtungsklage zur Genehmigung des jetzigen Vorhabens fehle es an einem Vorverfahren. Aus den oben dargelegten Gründen ist die Einschätzung des Verwaltungsgerichts zutreffend, dass ein Gebäude, das nicht eine Ferienwohnung, sondern vier Ferienwohnungen enthalten soll, ein baurechtliches aliud darstellt.

19

c) Die Beurteilung der Ermessensentscheidung, die der Beklagte in Hinblick auf die Anordnung der Baustillegung zu treffen hatte, hat die Klägerin mit der Behauptung, es liege keine Ermessensentscheidung, sondern Willkür vor, nicht substantiiert in Frage gestellt.

20

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf §§ 52 Abs. 1, 47 GKG.

21

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; §§ 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

22

Mit der Bekanntgabe dieses Beschlusses wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig.