

Außenbereich: Kein Neubau statt Sanierung!

Wer ein Gebäude im Außenbereich ersetzen will, muss sich so behandeln lassen, als wollte er an der vorgesehenen Stelle erstmals ein Gebäude errichten. Das hat das OVG Nordrhein-Westfalen mit Beschluss vom 19.12.2022 (10 A 2182/21) klargestellt.

Dem lag folgender Fall zugrunde: Ein Bauherr hatte im Außenbereich einen alten Gärtnereibetrieb erworben, zu dem auch eine Wohnung gehörte. Auf seinen Antrag erhielt er eine Baugenehmigung, die es ihm erlaubte, das Anwesen zu sanieren, umzubauen und künftig als Einfamilienhaus zu nutzen. Da sich die vorhandene Bausubstanz schlechter darstellte als angenommen, riss er den Altbau ab und begann, einen Ersatzneubau an seiner Stelle zu errichten. Hiergegen schritt die Baubehörde mit einer Beseitigungsanordnung ein. Der Bauherr wendete sich in einem Eilverfahren an die Verwaltungsgerichte.

Die Rechtsmittel des Bauherrn blieben ohne Erfolg. Nach Auffassung des erstinstanzlichen Verwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts war der Ersatzneubau nicht mehr von der Baugenehmigung gedeckt. Hierfür reiche es nicht aus, dass das äußere Erscheinungsbild des Altbaus erhalten bleibe. Da der Bauherr die Außenwände und den Dachstuhl des Altbaus beseitigt und ersetzt habe, stelle sein Vorhaben nicht die genehmigte Sanierung dar, sondern komme einer Neuerrichtung gleich. Damit stelle sich die Genehmigungsfrage neu. Denn die Neuerrichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich unterliege anderen Voraussetzungen als die Sanierung eines Altbaus unter Erhaltung der Bausubstanz.

Der Neubau eines Wohngebäudes im Außenbereich sei nur in Ausnahmefällen zulässig. Ein solcher Ausnahmefall liege hier nicht vor. Dass das Baulandmobilisierungsgesetz die Voraussetzungen für Ersatz-Wohnbauten im Außenbereich etwas gelockert habe, nutze dem Bauherrn nicht. Denn nach wie vor verlange das Gesetz, dass der Bauherr in dem zu ersetzenden Altbau selber gewohnt habe. Daran fehle es hier.

Der Fall zeigt, dass Bauvorhaben im Außenbereich mit hohen Genehmigungsrisiken verbunden sind. Indem der Bauherr den vorhandenen Altbau beseitigt hat, hat er zugleich sein Privileg verspielt, ausnahmsweise im Außenbereich bauen und wohnen zu dürfen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 - 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de

