



15.09.2016

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Zulässigerweise errichtetes Wohngebäude und Bestandsschutz

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB

Zulässigerweise errichtetes Wohngebäude
Bestandsschutz
Wohnsiedlungsgenehmigung
Bindungswirkung

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.08.2016, Az. 4 C 3.15

Leitsätze:

1. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB verlangt ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude.
2. Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann auch solchen Vorhaben nicht von vornherein versagt werden, deren ursprüngliche Errichtung nicht an bundesrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu messen war. Die gegenteilige Auffassung (BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1998 - 4 C 6.97 - BVerwGE 107, 264 <269>) gibt der Senat auf.

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

Hinweis:

In der Sache geht es um die Erweiterung eines eingeschossigen Gebäudes von rund 31 m² Grundfläche im Außenbereich. Das zuständige Landratsamt erteilte für das Grundstück mit Bescheid vom 08.01.1952 nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 27. September 1938 (RGBl. I S. 1246; Wohnsiedlungsgesetz - WSG) eine Aufschließungsgenehmigung. Mit Bescheid vom 10.06.1954 genehmigte das Landratsamt Um- und Anbauarbeiten "am Wochenendhaus". Der Bauherr möchte das Gebäude um einen Schlafräum mit etwa 18 m² Grundfläche erweitern. Für dieses Vorhaben erteilte das zuständige Landratsamt unter dem 08.01.2010 eine Baugenehmigung bei gleichzeitiger Ersetzung des zuvor verweigerten gemeindlichen Einvernehmens. Das BVerwG wies die Streitsache (erneut, vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.01.2014, Az. 4 B 32.13, juris) an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) zurück, hält aber gleichzeitig in zwei Punkten an bisherigen Auffassungen nicht mehr fest (Rn. 18 und 26).

Im Kern geht es um die Auslegung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Erfüllt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die dort genannten Voraussetzungen, so kann ihm nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB setzt für die Privilegierung der Erweiterung eines Wohngebäudes voraus, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist. Nach dem BVerwG verstößt die Annahme des BayVGH, zulässigerweise errichtet könne nur ein Wohngebäude sein, dessen Zulässigkeit überhaupt an bundesrechtlichem Bebauungsrecht zu messen gewesen sei, gegen Bundesrecht. Der BayVGH hatte in diesem Zusammenhang eine Wohnnutzung seit dem Jahr 1959 unterstellt. Das BVerwG stellt maßgeblich fest:

- Auch wenn § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB nur von einem Gebäude spricht, bezeichnet diese Formulierung das zu Beginn der Nummer 5 genannte Wohngebäude. Auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann sich daher nicht berufen, wer ein zulässigerweise errichtetes Gebäude erweitert und erst mit dieser Erweiterung eine Umnutzung hin zu einer Wohnnutzung vornimmt (Rn. 15).

- Der Übergang zu einer Wohnnutzung war anzeige- und genehmigungsfrei erlaubt. Ein Gebäude ist zulässigerweise errichtet, wenn es in Übereinstimmung mit dem materiellen Bebauungsrecht errichtet oder wenn – trotz materieller Illegalität – eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Das BVerwG hält an der Einschränkung im Urteil vom 08.10.1998 (Az. 4 C 6.97, BVerwGE 107, 264 <269>) nicht mehr fest, wonach solchen Vorhaben Bestandsschutz von vornherein zu versagen ist, deren ursprüngliche Errichtung nicht an den bundesrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu messen war. Darauf hatte sich der BayVGH entscheidungstragend gestützt (Rn. 18). Der Wortlaut "zulässigerweise errichtet" kennt eine solche Einschränkung nicht. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB soll verhindern, dass ein rechtswidrig geschaffener Bestand als Anknüpfungspunkt für einen Bestandsschutz dient. Stellt das Bauplanungsrecht aber an ein Gebäude keine Anforderungen, so darf es der Bauherr errichten, ohne gegen Bauplanungsrecht zu verstoßen. Es erscheint nicht gerechtfertigt, den Bauherrn eines solchen Vorhabens schlechter zu stellen als denjenigen, der ein materiell baurechtswidriges, aber formell genehmigtes Vorhaben ins Werk setzt (Rn. 19).
- Die erteilte Wohnsiedlungsgenehmigung des Landratsamts bejahte die bebauungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung vergleichbar einer Baugenehmigung. Eine im Jahr 1959 aufgenommene Wohnnutzung wäre formell rechtmäßig gewesen. Der Wohnsiedlungsbescheid entfaltete 1959 auch noch Bindungswirkung. Das BVerwG hält nicht mehr am Urteil vom 28.06.1956 (Az. 1 C 93.54, BVerwGE 3, 351 <353>) fest, soweit es dort die bindende Wirkung einer Wohnsiedlungsgenehmigung bereits dann verneint hat, wenn diese unter Verletzung des objektiven Rechts erteilt wurde. Denn ein Verwaltungsakt, der nicht selbst Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung ist, entfaltet, soweit er nicht aufgehoben ist, mit der in ihm verbindlich mit Wirkung nach außen getroffenen Regelung Bindungswirkung auch gegenüber anderen Behörden und Gerichten (Rn. 26).

Das BVerwG wies die Streitsache aufgrund der fehlenden Entscheidungsreife nach § 144 Abs. 3 Satz 1 VwGO erneut an den BayVGH zurück (dazu Rn. 29 bis 31).

Egner
Oberlandesanwältin



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 4 C 3.15
VGH 1 B 14.459

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 3. August 2016
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rubel
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Gatz, Petz, Dr. Decker und
Dr. Külpmann

ohne weitere mündliche Verhandlung für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beigeladenen wird das Urteil des
Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13. Januar
2015 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entschei-
dung an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zurück-
verwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung
vorbehalten.

G r ü n d e :

I

- 1 Die klagende Gemeinde wendet sich gegen eine Baugenehmigung für die Erweiterung eines Gebäudes.
- 2 Der Beigeladene ist Eigentümer des Grundstücks G.straße 38 im Gemeindegebiet des Klägers (Gemarkung R., Flur-Nr. A), das mit einem eingeschossigen

Gebäude mit rund 31 m² Grundfläche bebaut ist. Der Flächennutzungsplan weist eine planerisch bedeutsame Grünfläche aus; das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Ammersee-West" vom 1. Oktober 1997. Ein Bebauungsplan fehlt. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück steht ein Wohnhaus, nach Westen, Norden und Osten hin befinden sich nur untergeordnete Baulichkeiten.

- 3 Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wurde ursprünglich vor dem 2. Weltkrieg errichtet. Unter dem 8. Januar 1952 genehmigte das Landratsamt Landsberg/Lech den Auseinandersetzungsvertrag einer Erbengemeinschaft nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 27. September 1938 (RGBl. I S. 1246) (Wohnsiedlungsgesetz - WSG). In den Auflagen bestimmt der Bescheid: "Auf den Grundstücken Pl.Nr. B ([...]) darf je 1 Hauptgebäude errichtet werden. Etwaige Nebengebäude sind mit dem Hauptgebäude zu planen und mit diesem in einen architektonischen Zusammenhang zu bringen." Zu einem weiteren Grundstück heißt es, dort sei "das Wohngebäude in dem nach der Bauordnung möglichen geringsten Abstand von der Westgrenze" zu errichten. Mit Bescheid vom 10. Juni 1954 genehmigte das Landratsamt Landsberg/Lech Um- und Anbauarbeiten "am Wochenendhaus".
- 4 Der Beigeladene will das Gebäude um einen Schlafrum mit etwa 18 m² Grundfläche erweitern. Für dieses Vorhaben erteilte das zuständige Landratsamt unter dem 8. Januar 2010 eine Baugenehmigung bei gleichzeitiger Ersetzung des zuvor verweigerten gemeindlichen Einvernehmens des Klägers.
- 5 Das Verwaltungsgericht hat die Baugenehmigung aufgehoben, die Berufung des Beigeladenen hat der Verwaltungsgerichtshof zurückgewiesen (VGH München, Urteil vom 17. April 2013 - 1 B 11.2800 - BRS 81 Nr. 127). Mit Beschluss vom 16. Januar 2014 - 4 B 32.13 - (ZfBR 2014, 375) hat der erkennende Senat dieses Urteil aufgehoben und die Sache wegen eines Verfahrensfehlers an den Verwaltungsgerichtshof zurückverwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof habe nach seiner Rechtsauffassung der Frage nachgehen müssen, welche Erschlie-

Bungsaufwendungen die Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude erfordert hätten und ob diese unwirtschaftlich gewesen seien.

- 6 Mit dem angegriffenen Urteil hat der Verwaltungsgerichtshof die Berufung des Beigeladenen erneut zurückgewiesen. Das Vorhaben liege planungsrechtlich im Außenbereich und sei als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig. Es drohe die Erweiterung oder Verfestigung einer bestehenden Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Dieser Belang könne dem Vorhaben entgegengehalten werden, auch wenn das Bestandsgebäude seit 1959 zum dauernden Wohnen genutzt worden sein sollte. Denn es sei jedenfalls als Wohngebäude nicht zulässigerweise errichtet im Sinne von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB.
- 7 Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1954 habe das gesamte Gebäude als Wochenendhaus legalisiert. Eine - unterstellte - Umnutzung zu Wohnzwecken ab dem Jahr 1959 habe nicht zu einem zulässigerweise errichteten Wohngebäude im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB geführt. Denn zulässigerweise errichtet seien nur Vorhaben, deren Zulässigkeit überhaupt an bundesrechtlichem Bebauungsrecht, im Jahr 1959 also an der bundesrechtlich fortgeltenden Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Dezember 1936 (RGBl. I S. 104) (Bauregelungsverordnung - BauRegVO) zu messen gewesen sei. Daran fehle es bei dem nach dem seinerzeitigen Landesrecht anzeige- und genehmigungsfrei zulässigen Übergang von einer Freizeitnutzung zu einer dauerhaften Wohnnutzung. Auf das Vorliegen unwirtschaftlicher Erschließungsaufwendungen komme es nicht an.
- 8 Dagegen wendet sich die vom Senat zugelassene Revision des Beigeladenen, die der Beklagte ohne eigenen Sachantrag unterstützt. Der Kläger verteidigt jedenfalls das vom Verwaltungsgerichtshof gefundene Ergebnis.

II

- 9 Der Senat kann ohne (weitere) mündliche Verhandlung entscheiden, weil die Beteiligten hierauf verzichtet haben (§ 101 Abs. 2 i.V.m. § 141, § 125 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 10 Die zulässige Revision hat Erfolg. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs beruht auf einer Verletzung von Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) (1.) und stellt sich auch nicht nach § 144 Abs. 4 VwGO aus anderen Gründen als richtig dar (2.). Die fehlende Spruchreife führt zur Zurückverweisung (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO) (3.).
- 11 1. a) Über die Zulässigkeit des Vorhabens konnte von der Baugenehmigungsbehörde des Beklagten nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur im Einvernehmen mit dem Kläger entschieden werden, wenn nicht die nach Landesrecht zuständige Behörde befugt war, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu ersetzen, weil dessen Versagung rechtswidrig war. Nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB durfte der Kläger sein Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Auf seine Klage sind die Voraussetzungen dieser Vorschriften in vollem Umfang nachzuprüfen (BVerwG, Urteil vom 20. Mai 2010 - 4 C 7.09 - BVerwGE 137, 74 Rn. 34; stRspr).
- 12 b) Nach der Auffassung der Vorinstanz liegt das Vorhabengrundstück nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB. Als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt der zur Genehmigung gestellte Anbau den öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB, weil die Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Dies nimmt die Revision hin.
- 13 c) Die Beteiligten streiten um die Auslegung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Erfüllt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die dort genannten Voraussetzungen, so kann ihm nicht entgegengehalten werden, dass es die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB setzt für die Privilegierung der Erweiterung eines Wohngebäudes voraus, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat diese Voraussetzung unter Verstoß gegen Bundesrecht verneint.

- 14 aa) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB verlangt ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude. Davon geht der Verwaltungsgerichtshof zutreffend aus (UA Rn. 33).
- 15 Zwar spricht § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB nur von einem Gebäude, diese Formulierung bezeichnet aber das zu Beginn der Nummer 5 genannte Wohngebäude. Dies ergab sich in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191, 2253) aus dem Wortlaut der Norm, der von der Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden sprach. Die Neufassung durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG 1998) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat daran nichts geändert, sondern verfolgte insoweit allein redaktionelle Ziele (BT-Drs. 13/6392 S. 59). Diese Sichtweise entspricht dem gesetzgeberischen Ziel, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen (BVerwG, Beschluss vom 16. Januar 2014 - 4 B 32.13 - ZfBR 2014, 375 Rn. 5). Auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann sich daher nicht berufen, wer ein zulässigerweise errichtetes Gebäude erweitert und erst mit dieser Erweiterung eine Umnutzung hin zu einer Wohnnutzung vornimmt (BVerwG, Beschluss vom 13. September 1988 - 4 B 155.88 - Buchholz 406.11 § 35 BBauG/BauGB Nr. 251 S. 17).
- 16 bb) Der Verwaltungsgerichtshof hat unter Berufung auf das Senatsurteil vom 8. Oktober 1998 - 4 C 6.97 - (BVerwGE 107, 264 <268 f.>) angenommen, dem Beigeladenen komme selbst bei einer - unterstellten - Wohnnutzung seit dem Jahr 1959 § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht zugute, weil das Gebäude auch dann nicht als Wohngebäude zulässigerweise errichtet sei. Denn zulässigerweise errichtet könne nur ein Vorhaben sein, dessen Zulässigkeit überhaupt

an bundesrechtlichem Bebauungsrecht zu messen gewesen sei. Diese Annahme verstößt gegen Bundesrecht.

- 17 (1) Allerdings hat der Verwaltungsgerichtshof, anders als der Beigeladene meint, § 144 Abs. 6 VwGO nicht verletzt. Danach hat das Gericht, an das die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen ist, seiner Entscheidung die rechtliche Beurteilung des Revisionsgerichts zugrunde zu legen. Die Vorschrift gilt auch für Zurückverweisungen nach § 133 Abs. 6 VwGO (BVerwG, Beschlüsse vom 21. August 1997 - 8 B 151.97 - Buchholz 310 § 144 VwGO Nr. 65 S. 8 und vom 3. November 2011 - 2 B 1.11 - juris Rn. 7). Die Bindungswirkung des § 144 Abs. 6 VwGO erfasst indes nur die entscheidungstragende Rechtsauffassung des Revisionsgerichts einschließlich der davon mitumfassten logischen Voraussetzungen (BVerwG, Urteil vom 25. Juni 1992 - 3 C 16.90 - Buchholz 412.3 § 6 BVerfG Nr. 68 S. 66 und Beschluss vom 21. August 1997 - 8 B 151.97 - Buchholz 310 § 144 VwGO Nr. 65 S. 8). Der zurückverweisende Senatsbeschluss vom 16. Januar 2014 - 4 B 32.13 - (ZfBR 2014, 375 Rn. 18 ff.) stützte sich auf einen Verfahrensfehler, nämlich das Unterlassen einer sich nach Maßgabe der materiellen Rechtsauffassung der Vorinstanz aufdrängenden Aufklärung. Die dabei zum Ausgangspunkt genommene materielle Rechtsauffassung der Vorinstanz nimmt an der Bindung des § 144 Abs. 6 VwGO nicht teil (BVerwG, Beschluss vom 11. Juli 2000 - 8 B 154.00 - Buchholz 310 § 144 VwGO Nr. 68 S. 2). Die Ausführungen zu den Grundsatzrügen waren für die Zurückverweisung nicht entscheidungstragend, so dass der Verwaltungsgerichtshof insoweit keiner Bindung nach § 144 Abs. 6 VwGO unterlag.
- 18 (2) Der Verwaltungsgerichtshof hat aber zu hohe Anforderungen an das Merkmal einer zulässigerweisen Errichtung eines Wohngebäudes gestellt, wenn - wie hier - der Übergang zu einer Wohnnutzung anzeige- und genehmigungsfrei erlaubt war. Nach der Rechtsprechung des Senats ist ein Gebäude zulässigerweise errichtet, wenn es in Übereinstimmung mit dem materiellen Bebauungsrecht errichtet oder wenn - trotz materieller Illegalität - eine Baugenehmigung erteilt worden ist (BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1994 - 4 B 48.94 -

Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 302 S. 39; Urteil vom 8. Oktober 1998 - 4 C 6.97 - BVerwGE 107, 264 <266>; Beschlüsse vom 5. Juni 2007 - 4 B 20.07 - BRS 71 Nr. 113 Rn. 3 und vom 16. Januar 2014 - 4 B 32.13 - ZfBR 2014, 375 Rn. 5; der Sache nach bereits BVerwG, Urteil vom 8. Juni 1979 - 4 C 23.77 - BVerwGE 58, 124 <126 f.>). Der Senat hat sich in seinem Urteil vom 8. Oktober 1998 - 4 C 6.97 - (BVerwGE 107, 264 <269>) veranlasst gesehen, einschränkend hierzu solchen Vorhaben Bestandsschutz von vornherein zu versagen, deren ursprüngliche Errichtung nicht an den bundesrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu messen war. An dieser Einschränkung, auf die sich der Verwaltungsgerichtshof entscheidungstragend gestützt hat, hält der Senat nicht fest.

- 19 Der Wortlaut "zulässigerweise errichtet" kennt eine solche Einschränkung nicht. Sie kann auch nicht mit dem Charakter des § 35 Abs. 4 BauGB als eng auszulegender Ausnahmegesetzvorschrift begründet werden. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB soll verhindern, dass ein rechtswidrig geschaffener Bestand als Anknüpfungspunkt für einen Bestandsschutz dient. Stellt das Bauplanungsrecht aber an ein Gebäude keine Anforderungen, so darf es der Bauherr errichten, ohne gegen Bauplanungsrecht zu verstoßen. Es erscheint nicht gerechtfertigt, den Bauherrn eines solchen Vorhabens - auch mit Blick auf seine finanziellen Aufwendungen - schlechter zu stellen als denjenigen, der ein materiell baurechtswidriges, aber formell genehmigtes Vorhaben ins Werk setzt (Jäde, UPR 1999, 298 <299>; vgl. auch Dürr, in: Brügelmann, BauGB, Stand Dez. 2015, § 35 Rn. 135 und Schröter, Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, 2013, S. 987 ff.). Findet eine bauaufsichtliche Kontrolle nicht statt, trägt der Bauherr für die Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften zwar selbst die Verantwortung (insoweit zutreffend BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1998 - 4 C 6.97 - BVerwGE 107, 264 <269>), dies gilt aber unabhängig davon, ob das bundesrechtliche Bauplanungsrecht Anforderungen an ein Vorhaben stellt.
- 20 (3) Eine im Jahr 1959 aufgenommene Wohnnutzung wäre formell rechtmäßig gewesen. Zwar fehlte es an einer Baugenehmigung, die formelle Rechtmäßig-

keit folgte aber aus der 1952 erteilten Wohnsiedlungsgenehmigung. Es kommt daher nicht auf die materiell-rechtliche Frage an, ob die Aufnahme einer Wohnnutzung an § 3 BauRegVO zu messen gewesen wäre und dessen Anforderungen genügt hätte.

- 21 (a) Nach Auslegung des Verwaltungsgerichtshofs hat der Bescheid vom 10. Juni 1954 den gesamten Bestand als Wochenendhaus legalisiert, weil die Bezeichnung als Wochenendhaus den Zweck des Gebäudes bestimme (UA Rn. 25 f.). Diese Auslegung unterliegt als Tatsachenwürdigung nur eingeschränkter revisionsgerichtlicher Kontrolle. Der tatrichterlich ermittelte Erklärungsinhalt ist als Tatsachenfeststellung nach § 137 Abs. 2 VwGO bindend, wenn das Tatsachengericht den Regelungsgehalt eines Verwaltungsakts nach den zu §§ 133, 157 BGB entwickelten Regeln ermittelt hat. Das Revisionsgericht kann den Verwaltungsakt nur selbst auslegen, wenn das Auslegungsergebnis nicht begründet oder eine den Anforderungen des § 139 Abs. 3 Satz 4 VwGO genügende Verfahrensrüge erhoben worden ist. Beides ist hier nicht der Fall. Ferner prüft das Revisionsgericht, ob sich das Tatsachengericht durch eine fehlerhafte Vorstellung des Bundesrechts den Blick für eine zutreffende Auslegung verstellt hat (stRspr; vgl. BVerwG, Urteile vom 4. Dezember 2001 - 4 C 2.00 - BVerwGE 115, 274 <279 f.> und vom 18. Dezember 2014 - 4 C 35.13 - Buchholz 442.42 § 27a LuftVO Nr. 8 Rn. 74). Auch dies macht die Revision nicht geltend.
- 22 (b) Eine im Jahr 1959 aufgenommene Wohnnutzung wäre dennoch formell rechtmäßig. Die nach dem unstreitigen Akteninhalt erteilte Wohnsiedlungsgenehmigung des Landratsamts Landsberg/Lech vom 8. Januar 1952 nach § 4 WSG bejahte die bebauungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung vergleichbar einer Baugenehmigung (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1998 - 4 C 6.97 - BVerwGE 107, 264 <267>). Diese Feststellung kann der Senat mangels einer Auslegung des Bescheides durch die Vorinstanz selbst treffen (vgl. BVerwG, Urteil vom 4. Dezember 2001 - 4 C 2.00 - BVerwGE 115, 274 <280> und Beschluss vom 6. April 2004 - 4 B 2.04 - Buchholz 310 § 137 Abs. 2 VwGO Nr. 12 S. 4).

- 23 Nach § 4 Abs. 1 WSG bedurfte in Wohnsiedlungsgebieten die Teilung eines Grundstücks, die Auflassung eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils sowie jede Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. Die Genehmigungspflicht sollte die Wirkung der an sich vorhandenen baurechtlichen Handhaben zeitlich vorverlegen, nämlich vom Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs auf die den Bau vorbereitenden Grundstücksgeschäfte. Insbesondere sollten Käufer von Grundstücken davor geschützt werden, Parzellen zu erwerben, deren Bebauung ihnen später nicht gestattet werden konnte. Eine Baugenehmigung konnte daher nicht aus Gründen abgelehnt werden, die Gegenstand der Prüfung im Wohnsiedlungsverfahren waren (BVerwG, Urteil vom 28. Juni 1956 - 1 C 93.54 - BVerwGE 3, 351 <352>), vielmehr entfaltet die Wohnsiedlungsgenehmigung Bindungswirkung hinsichtlich der von ihr geprüften baurechtlichen Ansprüche (BVerwG, Beschluss vom 1. Juli 2013 - 4 B 10.13 - BRS 81 Nr. 154 Rn. 6).
- 24 Gegenstand des Wohnsiedlungsbescheides vom 8. Januar 1952 war entsprechend dem Zweck des zugrundeliegenden Gesetzes eine Wohnnutzung. In Übereinstimmung hiermit spricht Nr. 1 der Auflagen von einer Bebauung mit einem "Hauptgebäude" und der Möglichkeit von Nebengebäuden; diese Regelung passt nicht auf Wochenendhäuser. Eine Bebauung auf Flurstück C wird zudem ausdrücklich als "Wohngebäude" bezeichnet. Es fehlen Anhaltspunkte dafür, dass für die übrigen Grundstücke, insbesondere das Vorhabengrundstück, eine andere Nutzung gemeint sein könnte.
- 25 Damit stellte der Wohnsiedlungsbescheid die Zulässigkeit einer Wohnnutzung fest. Unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen nach § 3 BauRegVO konnten ihr nicht entgegengehalten werden, weil sie nach dem im Wesentlichen wortgleichen § 6 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 WSG zwingend zur Versagung der Genehmigung hätten führen müssen. Gegenstand der Prüfung für die Genehmigung waren auch sonstige städtebauliche Gründe, deren Entgegenstehen als sonstige erhebliche öffentliche Interessen zu prüfen war (Heilmann, Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten, 3. Aufl. 1938, § 6 S. 56 f.).

- 26 Der Wohnsiedlungsbescheid entfaltet 1959 auch noch Bindungswirkung. Aufgehoben oder gelockert wird diese Wirkung einer Wohnsiedlungsgenehmigung dann, wenn eine Änderung der Bauabsichten nach Art und Umfang die für das Wohnsiedlungsgesetz erheblichen siedlungspolitischen oder bodenrechtlichen Interessen wesentlich berührt (BVerwG, Urteil vom 4. März 1960 - 1 C 43.59 - BVerwGE 10, 202 <208> und Beschluss vom 1. Juli 2013 - 4 B 10.13 - BRS 81 Nr. 154 Rn. 6.). Hierfür ist nichts ersichtlich. Soweit der 1. Senat in einem Urteil vom 28. Juni 1956 - 1 C 93.54 - (BVerwGE 3, 351 <353>) die bindende Wirkung einer Wohnsiedlungsgenehmigung bereits dann verneint hat, wenn diese unter Verletzung des objektiven Rechts erteilt wurde, hält der - nunmehr ausschließlich zuständige - erkennende Senat hieran im Hinblick auf die Wirksamkeit einer solchen, der Bestandskraft fähigen Genehmigung nicht fest. Denn ein Verwaltungsakt, der nicht selbst Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung ist, entfaltet, soweit er nicht aufgehoben ist, mit der in ihm verbindlich mit Wirkung nach außen getroffenen Regelung Bindungswirkung auch gegenüber anderen Behörden und Gerichten (BVerwG, Urteile vom 4. Juli 1986 - 4 C 31.84 - BVerwGE 74, 315 <320> und vom 30. Januar 2003 - 4 CN 14.01 - BVerwGE 117, 351 <355>).
- 27 2. Die Entscheidung der Vorinstanz stellt sich nicht nach § 144 Abs. 4 VwGO aus anderen Gründen als richtig dar. Die tatrichterlichen Feststellungen erlauben nicht den Schluss, das Vorhaben verstoße selbst bei einer 1959 aufgenommenen und seither fortgesetzten Wohnnutzung gegen § 35 BauGB.
- 28 a) Die für eine Begünstigung erforderliche Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. b BauGB erfüllt das Vorhaben des Beigeladenen. Danach setzt die Privilegierung voraus, dass die Erweiterung im Verhältnis zu dem vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Dies ist der Fall. Denn eine Erweiterung kann auch dann noch angemessen sein, wenn bei einem besonders kleinen Wohnhaus die Wohnfläche mehr als verdoppelt wird (BVerwG, Urteil vom 23. Januar 1981 - 4 C 82.77 -

BVerwGE 61, 285 <289>). Angesichts der geringen Größe des bestehenden Gebäudes erscheint die im Verhältnis hierzu beträchtliche, absolut aber eher geringe Größe des Anbaus als angemessen.

- 29 b) Der Verwaltungsgerichtshof hat offen gelassen, ob das Vorhaben Belange des Naturschutzes im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt, weil es im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Ammersee-West" vom 1. Oktober 1997 liegt. Dieser Belang könnte auch einem von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB begünstigten Vorhaben entgegengehalten werden. Damit sind Fragen des irreversiblen Landesrechts aufgeworfen, deren Beantwortung der Senat nach § 563 Abs. 4 ZPO i.V.m. § 173 Satz 1 VwGO einer erneuten Berufungsentscheidung überlässt (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Februar 2015 - 9 CN 1.14 - Buchholz 424.01 § 58 FlurbG Nr. 5 Rn. 23), soweit es hierauf ankommen sollte.
- 30 3. Die fehlende Entscheidungsreife zwingt zur Zurückverweisung nach § 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO.
- 31 Es bedarf der trichterlichen Klärung, ob im Jahr 1959 das bestehende Gebäude zum Wohngebäude umgenutzt worden ist und die Wohnnutzung nicht wieder aufgegeben worden ist und damit als Bestandsnutzung weiterhin von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB geschützt wäre (BVerwG, Beschluss vom 10. Juli 1987 - 4 B 147.87 - Buchholz 406.16 Grundeigentumsschutz Nr. 44 S. 1). Bejahendenfalls könnte dem Vorhaben weder der öffentliche Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB noch ein gegebenenfalls bestehender Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB entgegengehalten werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Februar 2011 - 4 C 9.10 - BVerwGE 139, 21 Rn. 8 ff.). In diesem Fall müsste der Verwaltungsgerichtshof prüfen, ob das Vorhaben andere öffentliche Belange beeinträchtigt, die auch einem von § 35 Abs. 4 BauGB begünstigten Vorhaben entgegengehalten werden können.

- 32 Auf die weiterhin erhobenen Verfahrensrügen kommt es nicht an. Sie könnten, ihre Begründetheit unterstellt, ebenfalls nur zur Zurückverweisung führen.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Petz

Dr. Decker

Dr. Külpmann

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 10 000 € festgesetzt.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Petz

Dr. Decker

Dr. Külpmann