



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Anwendungshinweise zu § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Was unter dem unbestimmten Rechtsbegriff der „**begründeten Einzelfälle**“ zu verstehen ist, lässt sich nur durch eine sorgfältige Auslegung bestimmen. Nach der Gesetzesbegründung soll – um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen – im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden, insbesondere für den Fall, dass „...die optisch intakte Bausubstanz marode (ist), so dass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt.“ (z.B. Hausschwammfälle). Es liegt jedenfalls dann ein begründeter Einzelfall vor, wenn auf Grund der maroden Bausubstanz die Sanierung nicht mehr wirtschaftlich tragbar ist.

Systematisch stellt die **Neuerrichtung** nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB den Sonderfall zur Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB dar. Dabei begünstigt § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 a) BauGB nur Nutzungsänderungen bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz. Die Bausubstanz ist erhaltenswert, wenn die Erhaltungsmaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist. Eine Neuerrichtung soll demnach erst dann erfolgen, wenn die Bausubstanz so marode ist, dass eine erhaltende Baumaßnahme aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr in Betracht kommt. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die Kosten einer solchen Sanierung diejenigen des Ersatzbaus überschreiten (Spieß in: Jäde, BauGB, Rn. 172 zu § 35 BauGB).

Als weiteres Tatbestandsmerkmal setzt § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB voraus, dass das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes auch zur „**Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert**“ ist. Zunächst ist festzuhalten, dass die wahrende Funktion lediglich dem ursprünglichen Gebäude zukommen muss. Die Gestaltung

des Ersatzbaus wird durch § 35 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 iVm. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 b) und § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB abschließend geregelt. Unwesentliche Veränderungen der Gestalt des ursprünglichen Gebäudes können demzufolge möglich sein. Nach der Gesetzesbegründung (BT/Drs. 17/11468, S. 15) bezieht sich das „...auch auf nach außen sichtbare Veränderungen am Gebäude, wie etwa den Einbau von für das Wohnen erforderlichen Fenstern, eines für ein Wohngebäude geeigneten Eingangsbereichs oder nach außen sichtbaren Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen an die Einsparung von Energie.“

Was unter „zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert“ zu verstehen ist, lässt sich ebenfalls nur durch eine systematische Gesamtschau, verbunden mit einem Blick auf den Gesetzeszweck bestimmen. Erster Ansatzpunkt ist § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB, der eine „prägende Wirkung“ für die Kulturlandschaft verlangt. Demgegenüber spricht § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB von „Wahrung“. Ein Gebäude ist für die Kulturlandschaft prägend, wenn es ihr aktiv seinen Stempel aufdrückt, mithin eine Art „Vorreiterrolle“ eingenommen hat. Demgegenüber bedeutet „Wahrung“ nur das passive Aufrechterhalten des Vorhandenen. Sinn und Zweck der Regelung ist, dass ein die Kulturlandschaft erhaltendes Gebäude durch ein gleichsam oder in ähnlicher Weise wirkendes Gebäude ersetzt wird, um die der Kulturlandschaft immanenten Besonderheiten zu erhalten. Erforderlich ist daher nur, dass sich das ursprüngliche Gebäude in die durch andere Gebäude geprägte Kulturlandschaft harmonisch einfügt. Dies ist dann der Fall, wenn es den typischen Elementen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen und Gebäuden sowie die in der Vergangenheit mit Bezug zur Landwirtschaft errichteten sonstigen Gebäuden des ländlichen Raums entspricht bzw. sich in deren Rahmen hält, mit anderen Worten einen Beitrag für die vorhandene Kulturlandschaft leistet. Es ist daher nicht erforderlich, dass das ursprüngliche Gebäude der Kulturlandschaft seinen Stempel aufdrückt. Andererseits ist aber auch nicht jedes Gebäude, von dem keine Störung für die Kulturlandschaft ausgeht, für diese auch erhaltenswert. (a.A. allerdings Battis, BauGB Rn. 167 zu § 35: „§ 35 Abs. 4 Satz 2 ist graduell niedriger: nur offensichtlich der Kulturlandschaft entgegenstehende, sie gleichsam störende vorhandene Gebäude erfüllen diese Voraussetzung nicht...“)

Weitere Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist die **Neuerrichtung** eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, **dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll**. Der Tatbestand begünstigt also eine

Verknüpfung von Nutzungsänderung und Neuerrichtung. Grundvoraussetzung hierfür ist aber, dass es sich überhaupt um ein Gebäude handelt, das bisher als Gebäude im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genutzt wurde. Unter Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen zu verstehen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder dazu bestimmt, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Das Gebäude muss tatsächlich vorhanden sein und es muss als solches benutzbar sein. Baufällige Gebäude oder Ruinen fallen nicht darunter (so auch Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB, Rn. 163a zu § 35). Auch muss das Gebäude zuletzt privilegiert im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genutzt bzw. bis zur Aufgabe genutzt worden sein. Nicht erfasst von der Vorschrift werden daher Gebäude, die zwischenzeitlich anderen Nutzungen, auch solchen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB, zugeführt wurden. Es fallen auch Gebäude, deren Nutzungsaufgabe mehr als sieben Jahre zurück liegt, unter die Vorschrift (die entsprechende Anwendung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b bis g BauGB gilt nicht für Buchst. c, da Bayern von der Länderöffnungsklausel des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht hat). Eine zeitliche Begrenzung des Bestandsschutzes erfolgt daher im Ergebnis nicht. Vielmehr ist die Frage der äußersten Grenze des Anwendungsbereiches einzig daran zu messen, ob die bauliche Anlage bereits derart dem Verfall preisgegeben ist, d.h. dass - vgl. oben - unter diesem Gesichtspunkt kein Gebäude mehr vorhanden ist.