

Quelle: <https://www.arbeitssicherheit.de//document/abfa56bb-8b37-4f56-9f89-9f039167baf0>

Bibliografie

Gericht	BVerwG
Datum	28.04.1964
Aktenzeichen	1 C 64.62
Entscheidungsform	Urteil
Werktitel	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
Herausgeber	Mitglieder des Gerichts
Verlag	Carl Heymanns Verlag

Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts 18, 242 [Nr. 58 Bauen im Außenbereich, Bodenverkehrsgenehmigung]

Rechtsgrundlagen:

[Bundesbaugesetz §§ 19, 20, 21, 35](#)

Urteil des 1. Senats vom 28. April 1964 - BVerwG 1 C 64.62

1. **Zur Frage der Vereinbarkeit eines genehmigungsbedürftigen Vorganges des Bodenverkehrs mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.**
2. **Eine Streusiedlung im Außenbereich entspricht grundsätzlich nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.**

Vorinstanzen

I. Verwaltungsgericht ArnsbergII. Oberverwaltungsgericht Münster

Der Kläger kaufte einen etwa 3 300 qm großen Teil eines als Weide genutzten Grundstücks. Das Teilgrundstück liegt im Außenbereich. In seiner näheren und weiteren Umgebung befinden sich in Streusiedlung Wohngebäude und andere Bauten. In einem Wirtschaftsplan wurden die Grundstücke in diesem Raume als land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen vorgesehen. Nachdem der Kläger schon im Kaufvertrag erklärt hatte, er wolle die gekaufte Fläche bebauen, legte er in seinem Antrag auf Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung näher dar, daß er ein Wohngebäude errichten und eine Hühnerfarm und einen Obsthof als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle betreiben wolle. Die Kreisverwaltung lehnte den Antrag ab. Die Beklagte wies die Beschwerde zurück. Im Verwaltungsprozeß trug der Kläger vor, er sei als Ingenieur und Betriebsleiter in einem Industrieunternehmen tätig. Er wolle, solange er seinen Beruf ausüben könne, aus Freude an der Landwirtschaft nebenbei etwa 100 Hühner halten und einen Obstgarten bewirtschaften. Vor allem habe er durch den Kauf einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche für etwaige Notzeiten vorsorgen wollen, in denen er auf Einkünfte aus der Landwirtschaft angewiesen sei. Die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks entspreche daher

BVerwGE 18, 242, Seite 243

der planerisch festgelegten Nutzungsart des Grundstücks. Die Versagung der Genehmigung verstoße gegen den Gleichheitssatz, weil vor der Ablehnung seines Antrages in der Umgebung des gekauften Grundstücksteiles viele andere Bauten zugelassen worden seien.

Die Rechtsverfolgung des Klägers blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

Der Kläger hatte eine Genehmigung nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) in der Fassung vom 27. September 1938 (RGBl. I S. 1246) – WSG – beantragt. Nach § 4 WSG bedurften die Teilung des Grundstücks und die Auflassung des Grundstücksteiles der Genehmigung, da der Grundstücksteil dem Kläger zum Zwecke der Bebauung überlassen werden soll. Das Wohnsiedlungsgesetz ist gemäß [§ 186 Abs. 1 Nr. 10](#) und [§ 189 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes](#) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) – [BBauG](#) – während des Berufungsverfahrens außer Kraft getreten und durch die [§§ 19 ff. BBauG](#) ersetzt worden. Die Teilung und die Auflassung des im Außenbereich liegenden Grundstücks bedürfen auch nach dem [Bundesbaugesetz](#) der Genehmigung ([§ 19 Abs. 2 BBauG](#)). Ein genehmigungsfreier Rechtsvorgang nach [§ 19 Abs. 5](#) und [6 BBauG](#) liegt nicht vor. Der noch nicht unanfechtbar abgelehnte Antrag des Klägers ist somit seit dem Inkrafttreten der [§§ 19 ff. BBauG](#) als Antrag auf Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung anzusehen. Wie sich aus den [§§ 174 Abs. 4](#) und [177 Abs. 2 BBauG](#) ergibt, ist die Rechtmäßigkeit der Versagung nach dem neuen Recht zu beurteilen (

Urteil vom 22. Mai 1962 – BVerwG I C 95.61 –, Urteil vom 19. Dezember 1963 – BVerwG I C 105.62 –).

Die Ansicht des Klägers, die Bodenverkehrsgenehmigung gelte gemäß [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BBauG](#) als erteilt, weil die Genehmigungsbehörde sie nicht binnen zwei Monaten nach Inkrafttreten der [§§ 19 ff. BBauG](#) versagt habe, geht fehl. Die Vorschrift, nach der die Genehmigung als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Antrages versagt wird, findet auf den vorliegenden Sachverhalt keine Anwendung, weil schon vor Inkrafttreten des [Bundesbaugesetzes](#) ein Versagungsbescheid ergangen war.

BVerwGE 18, 242, Seite 244

Gemäß [§ 20 Abs. 1 BBauG](#) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung in den Fällen des [§ 19 Abs. 1 BBauG](#) mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der vorhandenen Bebauung, in den Fällen des § 19 Abs. 2 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre. Diese Vorschrift bestimmt abschließend die in Betracht kommenden Versagungsgründe. Auf die Erteilung der Genehmigung besteht ein Rechtsanspruch, wenn der betreffende Versagungsgrund nicht gegeben ist. Da der Rechtsvorgang, für den der Kläger die Genehmigung beantragt hat, sich auf ein Grundstück im Außenbereich bezieht, hängt der Anspruch des Klägers auf Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung davon ab, ob dieser Vorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar wäre.

Der Kläger will kein bevorrechtigtes Vorhaben im Sinne des [§ 35 Abs. 1 BBauG](#), sondern ein „sonstiges“ Vorhaben im Sinne des [§ 35 Abs. 2 BBauG](#) ausführen. Da er als Ingenieur und Betriebsleiter beruflich tätig ist und sich das Grundstück für Notzeiten als landwirtschaftliche Erwerbsgrundlage sichern möchte, bis zum etwaigen Eintritt dieser Lage aber nur aus Liebhaberei etwa 100 Hühner halten und einen Obstgarten anlegen will, kann zweifelhaft sein, ob überhaupt von einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des [§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BBauG](#) gesprochen werden kann. Jedenfalls hat das Berufungsgericht die Anwendung dieser Bestimmung mit Recht deshalb abgelehnt, weil nach seinen tatsächlichen Feststellungen die beabsichtigte Bebauung des Grundstücks dem vorgesehenen Betrieb nicht dient, sondern die Errichtung eines Gebäudes zum Wohnen in der freien Landschaft der eigentliche Zweck der Grundstücksteilung und Auflassung ist. Das Vorhaben wäre mithin nicht gemäß [§ 35 Abs. 1 BBauG](#) zuzulassen.

Aus dem Zusammenhang des Gesetzes ergibt sich, daß die in den [§§ 20 Abs. 1](#) und [35 Abs. 2 BBauG](#) verwendeten unbestimmten Gesetzesbegriffe („mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar“ und „öffentliche Belange nicht beeinträchtigt“) sich inhaltlich decken. Der Genehmigungsvorbehalt des [§ 19 Abs. 2 BBauG](#) gibt der Verwaltung die rechtliche Handhabe, im öffentlichen Interesse die Bebauung schon zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in geordnete Bahnen

BVerwGE 18, 242, Seite 245

zu lenken. Das Institut der Bodenverkehrsgenehmigung kommt aber auch den Beteiligten des genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges zugute. Das Gesetz macht in Fällen der vorliegenden Art die Wirksamkeit des Rechtsvorganges von einer Genehmigung abhängig, an deren Erteilung dieselben Behörden mitwirken wie bei der Zulassung des Vorhabens, dessen Ausführung der genehmigungsbedürftige Rechtsvorgang bezweckt ([§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2](#), [§ 36 BBauG](#)). Gemäß [§ 21 Abs. 1 BBauG](#) bewirkt die Bodenverkehrsgenehmigung, daß ein Bauantrag, der innerhalb von drei Jahren seit der Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, nicht mit der Begründung abgelehnt werden darf, das Vorhaben sei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Hat der Antragsteller – wie im vorliegenden Fall – zum Ausdruck gebracht, der Rechtsvorgang werde zum Zwecke der Bebauung vorgenommen, so trägt demnach diese Regelung vorbehaltlich des [§ 21 Abs. 2 BBauG](#) dazu bei, daß der Zweck des genehmigten Rechtsvorganges auch wirklich erreicht wird. Nach dem Sinn und Zweck der einschlägigen Vorschriften bedeutet somit die Erteilung der beantragten Bodenverkehrsgenehmigung zugleich, daß unter den erwähnten Einschränkungen die Bebauung des betreffenden Grundstücks planungsrechtlich zulässig ist. Da die

Bodenverkehrsgenehmigung einer vorweggenommenen Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gleichkommt und die in ihr zum Ausdruck gebrachte planungsrechtliche Beurteilung die Baugenehmigungsbehörde bei der späteren Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens bindet, darf ein genehmigungsbedürftiger Vorgang des Bodenverkehrs, der die Bebauung eines Grundstücks im Außenbereich bezweckt, planungsrechtlich nicht anders beurteilt werden, als wenn schon über die Zulässigkeit des betreffenden Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre. Das bedeutet im vorliegenden Fall, daß die mit der Grundstücksteilung und Auflassung bezweckte bauliche Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre, wenn die Ausführung oder Benutzung des nicht bevorrechtigten Vorhabens öffentliche Belange beeinträchtigte; ihre Vereinbarkeit wäre hingegen zu bejahen, wenn das Vorhaben voraussichtlich keine öffentlichen Belange beeinträchtigte. Würden die Begriffe des § 20 Abs. 1 (zweite Alternative) und des [§ 35 BBauG](#) inhaltlich nicht übereinstimmen, so könnte das vom Gesetz nicht gewollte Er-

BVerwGE 18, 242, Seite 246

gebnis eintreten, daß die Bodenverkehrsgenehmigung dem Staatsbürger nicht die volle Garantie des [§ 21 Abs. 1 BBauG](#) gäbe oder die Baugenehmigungsbehörde durch eine den [§ 35 BBauG](#) nicht berücksichtigende Bodenverkehrsgenehmigung gezwungen würde, ein Vorhaben zuzulassen, das öffentliche Belange beeinträchtigt. Da die Baugenehmigungsbehörde die Zulässigkeit eines nicht bevorrechtigten Vorhabens im Außenbereich nicht nach ihrem Ermessen bejahen oder verneinen kann (vgl. [BVerwGE 18, 247](#)), werden die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Frage des Ermessensspielraumes bei der Entscheidung über die Bodenverkehrsgenehmigung der Zielsetzung des [Bundesbaugesetzes](#) und dem systematischen Zusammenhang der [§§ 20, 21 Abs. 1](#) und [35 BBauG](#) nicht gerecht.

Wie [§ 35 BBauG](#) zu entnehmen ist, entspricht es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, daß die bauliche Nutzung in der Regel den Teilen des Gemeindegebietes vorbehalten ist, die rechtlich ([§§ 30, 33 BBauG](#)) oder tatsächlich ([§ 34 BBauG](#)) als Bauland dienen, der Außenbereich dagegen grundsätzlich von der (weiteren) Bebauung freibleiben soll, sofern nicht die besondere Funktion eines der in [§ 35 Abs. 1 BBauG](#) genannten Vorhaben seine Zulassung im Außenbereich rechtfertigt. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts liegt der vom Kläger gekaufte Grundstücksteil in einem Gebiet, das entsprechend seiner herkömmlichen Nutzungsart in einem nicht verbindlichen Plan als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen wurde. In der näheren und weiteren Umgebung des Grundstücks stehen verschiedenartige Bauten verstreut. Eine Streusiedlung entspricht, sofern sie keine standortbedingte oder durch die landwirtschaftliche Betriebsweise bedingte Siedlungsform ist, nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Wenn die Behörde unter Aufgabe der früheren Verwaltungspraxis die weitere Zersiedelung der Landschaft durch nicht bevorrechtigte Vorhaben verhindert, indem sie die Bodenverkehrsgenehmigung versagt, so handelt sie im Einklang mit dem Gesetz. Denn das [Bundesbaugesetz](#) will gerade dieser schädlichen baulichen Entwicklung entgegenwirken. Daraus folgt, daß der Kläger aus [Art. 3 GG](#) keinen Anspruch auf Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung herleiten kann. Denn der Gleichheitssatz zwingt die Verwaltungsbehörde nicht, mit Rücksicht auf ihre frühere Praxis eine gesetzwidrige Amtshandlung vorzunehmen. Der Kläger kann sich auch deshalb nicht

BVerwGE 18, 242, Seite 247

auf den Gleichheitssatz berufen, weil im Jahre 1961 eine Rechtsänderung eingetreten ist und sein Genehmigungsantrag nach dem neuen Recht zu beurteilen ist.