

Az.: 1 A 43/25
7 K 1942/21 VG Dresden



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des

– Kläger –
– Antragsteller –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister
Lingnerallee 3, 01069 Dresden

– Beklagte –
– Antragsgegnerin –

wegen

Erteilung eines Bauvorbescheids (EFH)
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Gretschel und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Frenzel

am 6. Januar 2026

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 25. Oktober 2024 - 7 K 1942/21 - wird abgelehnt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg.

Seine Darlegungen im Zulassungsverfahren, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), lassen weder das Vorliegen des geltend gemachten Zulassungsgrunds nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO (ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils) noch des geltend gemachten Zulassungsgrunds nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO (Verfahrensmangel) erkennen.

Das Darlegungserfordernis verlangt, dass der jeweilige Antragsteller innerhalb der gesetzlichen Antragsbegründungsfrist von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils (hier: 28. November 2024) einen Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 VwGO benennt und herausarbeitet, aus welchen Gründen die Voraussetzungen des Zulassungsgrunds vorliegen. Das Obergerverwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung über den Zulassungsantrag darauf beschränkt, das Vorliegen der vom Antragsteller bezeichneten Zulassungsgründe anhand der von ihm fristwährend vorgetragenen Gesichtspunkte zu prüfen.

1. Durch das angefochtene Urteil hat das Verwaltungsgericht die Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) auf dem - vormals mit einem unter Denkmalschutz stehenden, vom Kläger in den Jahren 2016/17 ungenehmigt abgerissenen Wohngebäude bebauten - Flurstück... der Gemarkung M..... mit der Begründung abgewiesen, das Bauvorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe zur Überzeugung der Kammer fest, dass das Vorhaben Grundstück im Außenbereich liege. Das nicht privilegierte (sonstige) Außenbereichsvorhaben könne nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, weil es die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lasse (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Auch eine

Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB scheide aus. Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB lägen nicht vor. Insbesondere habe der Kläger nicht nachgewiesen, das ursprünglich vorhandene Gebäude überhaupt bewohnt zu haben; Wohnzeiten eines Voreigentümers seien nicht anrechenbar. Auch die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB seien nicht erfüllt. Das ursprünglich vorhandene Wohngebäude sei nicht durch ein außergewöhnliches Ereignis im Sinne der genannten Regelung zerstört, sondern vom Kläger nach einem jahrzehntelang andauernden langsamen Verfall abgerissen worden. Ob der Verfall auch auf die mangelhafte Beseitigung von Kriegsschäden an einer Wand zurückzuführen sei, wie es der Kläger vortrage, sei unerheblich, weil der Schaden nicht unmittelbar zur Zerstörung des Gebäudes geführt habe. Mangels Erhaltung des ursprünglichen Gebäudes seien § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 und 5 BauGB nicht anwendbar. Entgegen der Auffassung des Klägers seien auch die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht erfüllt, weil das ursprünglich vorhandene Gebäude keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient habe.

2. Auf der Grundlage des klägerischen Zulassungsvorbringens im Schriftsatz vom 28. Januar 2025 liegt ein Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 VwGO nicht vor.

2.1 Einen der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegenden Verfahrensmangel, auf dem das angegriffene Urteil beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO), zeigt der Kläger mit seinem Antragsvorbringen zu einer unzureichenden Sachaufklärung des Verwaltungsgerichts (Schriftsatz v. 28. Januar 2025, S. 3, 6, 7 und 12) nicht auf. Ein solcher Verfahrensmangel ist nur dann hinreichend dargelegt, wenn sowohl die ihn (vermeintlich) begründenden Tatsachen als auch die entsprechende rechtliche Würdigung substantiiert dargetan werden; insoweit gilt nichts anders als für die Nichtzulassungsbeschwerde nach § 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO.

Die ordnungsgemäße Rüge einer Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht (§ 86 Abs. 1 VwGO) setzt nicht nur die substantiierte Darlegung voraus, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche Beweismittel hierfür in Betracht kamen und welche tatsächlichen Feststellungen voraussichtlich getroffen worden wären (Senatsbeschl. v. 10. Dezember 2025 – 1 A 531/25 -, juris Rn. 29). Sie verlangt auch die Darlegung, dass die Nichterhebung der Beweise vor dem Tatsachengericht rechtzeitig gerügt worden ist oder die unterbliebene Beweisaufnahme sich ihm hätte aufdrängen müssen (vgl. BVerwG, Urte. v. 11. Dezember 2013 - 6 C 23.12 -, Buchholz 442.066 § 21 TKG Nr. 4 Rn. 83). Für den Umfang der Sachaufklärungspflicht ist dabei die materiell-rechtliche Auffassung des Tatsachengerichts selbst dann maßgebend, wenn diese Auffassung rechtlich bedenklich sein sollte (vgl. BVerwG, Urte. v. 18. September 1985 - 2 C 30.84 - Buchholz 310 § 86 Abs. 2 VwGO Nr. 28 S. 6; Senatsbeschl. v. 3. April 2023 - 1 A 111/22 -, juris Rn. 10 m. w. N.).

Daran gemessen reicht es zur ordnungsgemäßen Darlegung der Aufklärungsrüge hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anhand des Bebauungszusammenhangs nicht aus, auf das Vorhandensein eines „topographisch trennenden Walls“ jenseits der an den Straßen „M..... Ring“ und „A.....“ vorhandenen Bebauung zu verweisen, nachdem das Verwaltungsgericht den im Ortstermin vom 25. Oktober 2024 eingenommenen Augenschein zur Lage des Vorhabengrundstücks und seiner Umgebung ausweislich Seite 3 des Protokolls (fünfter Absatz) „im Einvernehmen mit den Beteiligten beendet“ hat, wobei der zuvor übergebene Plan eingesehen und die sich zur Autobahn A. erstreckende Feldfläche ausdrücklich angesprochen worden war. Dass die Autobahn, deren Böschung der Kläger offenbar meint, vom Vorhabengrundstück aus hinter der Feldfläche erkennbar ist, hat das Verwaltungsgericht im Protokoll ausdrücklich festgehalten (S. 2, vierter Absatz von unten).

Mit der Rüge, das Verwaltungsgericht habe unberücksichtigt gelassen, dass es sich bei dem im Protokoll erwähnten Wohngebäude „A.....“ .. um einen nach 1990 errichteten Neubau handle, für den eine Baugenehmigung erteilt worden sei und keine Abrissverfügung vorliege, zeigt der Kläger keinen Aufklärungsmangel auf, vielmehr wendet er sich gegen die Sachverhalts- und Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts - also die Anwendung materiellen Rechts -, ohne einen Verfahrensmangel i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO darzulegen. Entsprechendes gilt für die weitere Rüge auf Seite 7 des Schriftsatzes vom 28. Januar 2025, das Verwaltungsgericht habe die „Erweiterung“ einer Splittersiedlung zu Unrecht bejaht. Hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände insoweit weiterer Aufklärungsbedarf bestanden haben soll, erschließt sich anhand der Antragsbegründung auch im Übrigen nicht. Unabhängig davon ist anzumerken, dass das Verwaltungsgericht sein Urteil hinsichtlich § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB nicht auf die zu befürchtende Erweiterung einer Splittersiedlung gestützt hat, sondern auf deren Verfestigung (Urteilsabdruck S. 11 unten). Ausgehend von der - zutreffenden - Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, dass eine Teilprivilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausscheidet, weil sich diese Regelung schon nach ihrem Wortlaut nur auf Gebäude bezieht, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, war eine Sachaufklärung zu weiteren tatsächlichen Umständen für tatbestandliche Voraussetzungen dieses Teilprivilegierungstatbestands (insbesondere zur Wahrung der Kulturlandschaft, zum äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und zum Ortsbild) nicht veranlasst.

2.2 Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen auf der Grundlage des klägerischen Antragsvorbringens ebenfalls nicht. Der Kläger hat weder einen tragenden Rechtssatz noch eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt, dass der Ausgang eines

zugelassenen Berufungsverfahren zumindest ungewiss erscheint (zu diesen Anforderungen BVerfG, Kammerbeschl. v. 18. März 2022 - 2 BvR 1232/20 -, juris Rn. 23 m. w. N.).

Zur Darlegung dieses Zulassungsgrunds führt der Kläger im Einzelnen aus, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht von einer Außenbereichslage des Grundstücks ausgegangen und habe verkannt, dass sein Vorhaben selbst bei Anwendung von § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig sei, weil es nach den Umständen des Einzelfalls öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Zumindest aber sei die Errichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an Stelle des abgerissenen maroden Hauses nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BauGB sowie dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) planungsrechtlich zulässig.

Entscheidungstragende Rechtssätze des Verwaltungsgerichts zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich oder zur Anwendung von § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB greift das klägerische Zulassungsvorbringen nicht an, insoweit richtet es sich - anders als zu Teilprivilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 4 BauGB und zum allgemeinen Gleichheitssatz - nur gegen die erstinstanzliche Sachverhalts- und Beweiswürdigung.

Ob eine Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO im Hinblick auf die vom Kläger erhobenen Einwendungen gegen die Sachverhalts- und Beweiswürdigung bereits deshalb ausscheidet, weil sein Zulassungsvorbringen nicht aufzeigt, dass eine Verletzung von gesetzlichen Beweisregeln, von Denkgesetzen oder allgemeinen Erfahrungssätzen vorliegt oder dem Urteil ein aktenwidrig festgestellter Sachverhalt oder eine andere Sachwidrigkeit und Willkürlichkeit zugrunde liegt (so der Prüfungsmaßstab des 3. Senat des SächsOVG, vgl. Beschl. v. 28. Mai 2015 - 3 A 44/15 -, juris Rn. 5 m. w. N.; ebenso etwa BayVGH, Beschl. v. 5. Juli 2016 - 10 ZB 14.1402 -, juris Rn. 6), mag dahinstehen. Gestützt auf Einwände gegen die freie, aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens gewonnene richterliche Überzeugung als Grundlage eines Urteils (§ 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO) kommt eine Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils nach Rechtsprechung des Senats nur in Betracht, wenn zumindest gute Gründe dafürsprechen, dass das Verwaltungsgericht von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen ist oder seine Beweiswürdigung fragwürdig erscheint. Es genügt nicht, dass auch eine andere Bewertung möglich gewesen wäre, wenn für die Unrichtigkeit nicht auch eine beachtliche Wahrscheinlichkeit spricht (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 18. August 2016 - 1 A 368/16 -, juris Rn. 8; Beschl. v. 2. Januar 2023 - 1 A 447/22 -, juris Rn. 12).

Solche „guten Gründe“ für die Fehlerhaftigkeit der verwaltungsgerichtlichen Sachverhalts- und Beweiswürdigung vermag der Senat hier nicht festzustellen. Für die geltend gemachte Innenbereichslage des Vorhabengrundstücks ist es entgegen dem klägerischen

Zulassungsvorbringen unerheblich, ob das an der nördlichen Seite des „M..... Rings“ gelegene Grundstück „komplett“ erschlossen ist und im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt. Entscheidend für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vielmehr, wieweit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Einen derartigen Bebauungszusammenhang hat das Verwaltungsgericht - anhand der vorgelegten Flurstückskarten sowie des Luftbilds, das ebenfalls Gegenstand der mündlichen Verhandlung war, durchaus nachvollziehbar - mit der Begründung verneint, dass die Entfernung zwischen den Gebäuden „M..... Ring“ . und.. sowie dem Gebäude „A.....“ .. mehr als 140 m beträgt, und dass die Gebäude „M..... Ring“ .. sowie „A.....“ .. und... Teil eines Siedlungsplitters sind. Von einer Bebauung „umgeben“, wie es der Kläger ausführt, ist sein Grundstück jedenfalls im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht; dies legen auch die Entfernungsangaben auf Seite 4 seines Schriftsatzes vom 28. Januar 2025 nicht nahe (ca. 59 m zur nächsten Bebauung / zum „gegenüber“ liegenden historischen Gasthof). Angesichts der auf dem Luftbild erkennbaren ausgedehnten Grünflächen in der Umgebung sowie den wenigen vorhandenen Gebäuden im Umfeld des Vorhabengrundstücks spricht wenig dafür, einen Bebauungszusammenhang vom alten Ortskern bis zur Böschung der nördlichen gelegenen Autobahn anzunehmen. Mit einer ortsbildprägenden Wirkung des vom Kläger geplanten Wohngebäudes kann das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs nicht begründet werden. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. Beschl. v. 5. April 2017 - 4 B 46.16 -, juris Rn. 9) wie des Senats (Urt. v. 7. November 2023 - 1 A 113/21 -, juris Rn. 36) ist geklärt, dass nur optisch wahrnehmbare Bauwerke einen Bebauungszusammenhang herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können; dies schließt selbst die Berücksichtigung eines lediglich genehmigten, aber nicht errichteten Gebäudes aus. Eine nachprägende Wirkung des bereits 2016 oder 2017 vom Kläger abgerissenen denkmalgeschützten Gebäudes drängt sich angesichts des erheblichen Zeitablaufs nach den Umständen des Falls nicht auf.

Unterliegt die Sachverhalts- und Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts zur Außenbereichslage des Vorhabengrundstücks danach keinen ernstlichen Zweifeln i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, richtet sich die Zulässigkeit des „sonstigen“ (Wohnbau-)Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Indem das Gesetz bereits eine Beeinträchtigung als einen „entgegenstehenden“ öffentlichen Belang genügen lässt, legt es zugleich fest, dass ein sicherer Nachweis nicht erforderlich ist, zumal dieser häufig für den Außenbereich nicht zu führen sein wird. Damit

verfolgt der Gesetzgeber den Grundsatz, dass der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Vor diesem Hintergrund begnügt sich § 35 Abs. 2 BauGB mit dem Maßstab verständiger Plausibilität und stellt darauf ab, ob nach Lage der Verhältnisse des Einzelfalles eine Beeinträchtigung anzunehmen ist (BVerwG, Beschl. v. 30. November 1994 - 4 B 226.94 -, juris Rn. 5, Senatsurt. v. 8. September 2011 - 1 A 741/10 - juris Rn. 25 m. w. N.).

Unter der Verfestigung einer Splittersiedlung ist mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschl. v. 7. Juni 2016 - 4 B 47.14 -, juris Rn. 16 f. m. w. N.) der „Vorgang des Auffüllens des bisher schon in Anspruch genommenen Bereichs“ zu verstehen, wobei neben dem Tatbestandsmerkmal der Verfestigung weiter zu untersuchen ist, ob diese „im Sinne eines Vorgangs der Zersiedlung unerwünscht ist. Hiervon ist unter anderem dann auszugehen, wenn das Vorhaben eine weit reichende oder doch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung besitzt. Hierfür reicht es aus, dass bei einer Zulassung des Vorhabens weitere ähnliche Vorhaben in der Splittersiedlung nicht verhindert werden könnten und dadurch der Außenbereich weiter zersiedelt werden würde.“

Diesen Prüfungsmaßstab hat auch das Verwaltungsgericht zugrunde gelegt, wobei es - anhand der vorgelegten Flurkarten und des Luftbilds für den Senat nachvollziehbar - entscheidungstragend darauf abgestellt hat, dass eine Genehmigung des klägerischen Vorhabens einen sog. Berufungsfall für Bauanträge hinsichtlich der Flurstücke.....,, und.... der Gemarkung M..... darstellen würde, was eine weitere Zersiedlung zur Folge hätte (UA S. 11 f.). Auch in diesem Zusammenhang kommt es für die Prüfung ernstlicher Zweifel an der verwaltungsgerichtlichen Sachverhalts- und Beweiswürdigung nicht auf die vom Kläger betonte gesicherte Erschließung seines Grundstücks, das Ausbleiben von „Spannungen“ mit Nachbargrundstücken oder das Vorhandensein einer Dorfmauer an. Eine faktische „Baugrenze“ (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO), die sich nach klägerischen Zulassungsvorbringen aus den Grundstücken „A.....“ .., .. und ... ergeben soll, erschließt sich anhand der Flurkarten und des Luftbilds nicht.

Soweit der Kläger zur Darlegung von Richtigkeitszweifeln i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO geltend macht, sein Wohnbauvorhaben sei jedenfalls in Anwendung der Teilprivilegierungstatbestände des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Nr. 3 oder Nr. 4 BauGB planungsrechtlich zulässig, greift sein Zulassungsvorbringen ebenfalls nicht durch. Die Anwendbarkeit dieser Teilprivilegierungstatbestände hat das Verwaltungsgericht mit jeweils zutreffenden Erwägungen verneint.

In § 35 Abs. 4 BauGB hat der Gesetzgeber ein differenziertes System von Einzelregelungen geschaffen, das nicht durch die Kombination der verschiedenen Nummern beliebig

erweiterbar, sondern als Ausnahmevorschrift für sonstige Vorhaben i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB eng auszulegen ist (BVerwG, Urt. v. 12. März 1998 - 4 C 10.97 -, juris Rn. 18 ff., 27; Senatsbeschl. v. 14. Mai 2024 - 1 B 14/24 -, juris Rn. 28 m. w. N.). Für eine erweiternde Auslegung von § 35 Abs. 4 BauGB durch die Verwaltungsgerichte ist - verfassungsrechtlich unbedenklich - selbst dann kein Raum, wenn die Genehmigungspraxis der Bauaufsichtsbehörde von bauplanungsrechtlichen Regelungen abgewichen sein sollte, wie es der Kläger unter Bezugnahme auf den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG hinsichtlich der Erteilung einer Baugenehmigung für das Gebäude „A.....“ .. nach 1990 vorträgt.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben, das im Übrigen außenbereichsverträglich ist, u. a. nicht entgegengehalten werden, dass es die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt, wenn es sich um die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle handelt, das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wurde oder wird (Buchstabe c) und die in Buchstaben a, b und d der Regelung genannten weiteren Tatbestandsvoraussetzungen ebenfalls vorliegen. Die Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 25. Juni 2001 - 4 B 42.01 -, juris Rn. 9 m. w. N.; ebenso Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 35 Rn. 215) mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der Norm nur denjenigen zu Gute kommen, „die sich längere Zeit mit den beengten Wohnverhältnissen abgefunden und damit unter Beweis gestellt haben, dass dieses Wohnhaus für sie im Familienleben eine bedeutende Rolle spielt“. Erforderlich ist danach eine mehrjährige eigene Wohnnutzung (Söfker/Kment, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand August 2025, § 35 Rn. 929, 932 m. w. N.), die nach den im Zulassungsverfahren präzisierten Angaben des Klägers gerade nicht vorlag („Es ist richtig, dass der Kläger mit seiner Familie in dem Gebäude nicht gewohnt hat“). Dass das abgerissene Denkmal wegen seines schlechten baulichen Zustands nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden konnte, wie es der Kläger auf Seite 9 ff. des Schriftsatzes vom 28. Januar 2025 in diesem Zusammenhang ausführt, reicht für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht aus (vgl. OVG LSA, Beschl. v. 18. Januar 2010 - 2 L 62/09 -, juris Rn. 12), auch wenn sich die Familie „nahezu jedes Wochenende“ auf seinem Grundstück aufhielt, das nach Angaben des Klägers etwa 100 m vom Haus der Großeltern entfernt liegt.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben, das im Übrigen außenbereichsverträglich ist, u. a. nicht entgegengehalten werden, dass es die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt, wenn eine alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt. Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 13. März 1991 - 4 C 2.78 -, juris Rn. 10 zu § 35 Abs. 1 Satz

1 Nr. 2 BBauG) hat das Verwaltungsgericht den vom Kläger selbst veranlassten Abriss seines Gebäudes zu Recht nicht als Zerstörung durch ein außergewöhnliches Ereignis angesehen. Nach dem Schutzzweck der Norm muss es sich um ein von außen kommendes Ereignis handeln; zudem darf die Ursache der Zerstörung nicht im baulichen Zustand des Gebäudes liegen (vgl. Söfker/Kment, a. a. O., § 35 Rn. 944; Rieger, a. a. O., § 35 Rn. 218 jeweils m. w. N. zu Bauschäden).

Soweit der Kläger die Zulässigkeit seines Außenbereichsvorhabens auch im Zulassungsverfahren sinngemäß aus dem nicht ausdrücklich zitierten § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB ableitet (Schriftsatz v. 28. Januar 2025, S. 12), scheidet die Anwendung dieses Teilprivilegierungsstatbestands bereits deshalb aus, weil er - entsprechend seinem Wortlaut - nur die Änderung oder die Nutzungsänderung eines Gebäudes betrifft, nicht die Neuerrichtung.

Unmittelbar aus dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG kann ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung - entgegen den zwingenden Vorschriften des Baugesetzbuches - nicht abgeleitet werden (vgl. bereits BVerwG, Urt. v. 3. Juni 1977 - IV C 29.75 -, juris Rn. 32; Urt. v. 14. April 1978 - IV C 85.75 -, juris Rn. 19). Selbst wenn sich die Erteilung einer Baugenehmigung für das Gebäude „A.....“ .. als rechtswidrig erweisen sollte, wie es der Kläger geltend macht, besteht weder ein Anspruch auf eine sog. „Gleichheit im Unrecht“ (Senatsbeschl. v. 10. Dezember 2025 - 1 A 531/25 -, juris Rn. 25) noch auf „Fehlerwiederholung“. Die Bindung an Recht und Gesetz (Art. 20 Abs. 3 GG) entfällt nicht dadurch, dass sie von einer Behörde „während einer gewissen Zeit nicht hinreichend beachtet“ wurde (so BVerwG; Urt. v. 3. Juni 1977, a. a. O., Rn. 32 für die Erteilung einer Baugenehmigung trotz erfolgter Klageabweisung).

Ausführungen zu der am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen Neuregelung des § 246e BauGB, der durch Art. 1 Nr. 12 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober (BGBl. I Nr. 257 - sog. Bauturbo) eingefügt wurde, waren nicht veranlasst.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Hinsichtlich der Höhe des nach §§ 47, 52 Abs. 1 GKG zu bemessenden Streitwerts legt der Senat die erstinstanzliche Festsetzung zugrunde, gegen die Einwendungen nicht erhoben wurden.

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

Meng

Gretschel

Frenzel