

einen bestimmten Spielbetrieb und eine bestimmte Spielausgestaltung zur Genehmigung zu stellen."

5. Baueinstellungsverfügung

- Aufspaltung in baugenehmigungsfreie und -pflichtige Baumaßnahmen

VG Schwerin, Urteil vom 28.7.2008 – 2 A 2665/07:

„Mit der Genehmigungsbedürftigkeit jedenfalls des Umnutzungsvorhabens im Dachgeschoss unterfallen sämtliche Maßnahmen an dem Wohngebäude ... der Baugenehmigungspflicht. Die von dem Kläger vorgenommenen und beabsichtigten Maßnahmen können nicht im Hinblick auf einzelne Gewerke und Arbeiten nach genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen differenziert betrachtet werden, wie es der Kläger mit dem Hinweis auf die seiner Auffassung nach alleinige Genehmigungspflichtigkeit der Fassadengestaltung unternimmt. Maßgeblich ist insoweit, dass die von dem Kläger durchgeführten und beabsichtigten Baumaßnahmen als ein **einheitliches Ganzes**, auf die Sanierung und den Umbau des Wohngebäudes gerichtetes einheitliches Bauvorhaben anzusehen sind. Das folgt bei lebenspraktischer Betrachtung insbesondere aus dem Umstand, dass nach Erlass der streitgegenständlichen Baueinstellungsverfügung ein Bauantrag für das Vorhaben "Sanierung und Umbau eines vorhandenen Einfamilienhauses" gestellt worden ist. Hat der Kläger aber von Anfang an ein umfassendes Umbau- und Sanierungsvorhaben beabsichtigt, kommt eine **Aufspaltung des Gesamtvorhabens** in einzelne genehmigungsfreie und gegebenenfalls genehmigungspflichtige Maßnahmen **nicht in Betracht** (vgl. auch die Begründung des Regierungsentwurfes zur LBauO 2006, LT - Drs. 4/1810 S. 148)."

6. Versiegelung

VG Schwerin, Beschluss vom 27.6.2007 – 2 B 132/08:

„Die Androhung der Versiegelung der Paintballanlage ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Sie beruht auf § 80 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V, wonach die Bauaufsichtsbehörde die Anlagen oder Teile der Anlagen versiegeln kann, wenn eine unzulässige Nutzung trotz einer schriftlich verfügten Nutzungsuntersagung

VG Darmstadt: Auswirkungen einer mehrjährigen Nutzungsunterbrechung auf eine erteilte Baugenehmigung und den damit verbundenen Bestandsschutz

20.12.2012 | Immobilien & Bauen

Das Verwaltungsgericht Darmstadt hat sich in einem Beschluss vom 19.11.2012 (7 L 1204/12) mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine längere Nutzungsunterbrechung sich auf die Wirksamkeit einer Baugenehmigung und den durch die Baugenehmigung vermittelten baurechtlichen Bestandsschutz auswirkt.

Die Frage, ob eine erteilte Baugenehmigung auch nach einer mehrjährigen Nutzungsunterbrechung wirksam bleibt und Bestandsschutz vermittelt, richtet sich – so das Verwaltungsgericht – nach den landesrechtlichen Vorschriften. Dabei kann für den Fall einer Nutzungsunterbrechung nicht auf § 64 Abs. 7 HBO zurückgegriffen werden. Nach dieser Vorschrift erlischt die Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Es handelt sich hierbei um eine Sonderregelung über die Geltungsdauer einer noch nicht ausgenutzten Baugenehmigung, die auf den Fall einer Nutzungsunterbrechung nicht – auch nicht analog – anwendbar ist. Hätte der Gesetzgeber auch die Unterbrechung einer bereits aufgenommenen Nutzung einer fertig gestellten baulichen Anlage von der Regelung mit erfassen wollen, hätte er dies zum Ausdruck bringen müssen. Für eine analoge Anwendung der Regelung fehlt es bereits an einer unbeabsichtigten Regelungslücke. Eine Regelung für Nutzungsunterbrechungen sieht § 18 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - vor, wonach eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erlischt, wenn eine bereits errichtete und in Betrieb genommene Anlage während eines Zeitraums von mehr als drei Jahren nicht mehr betrieben wird. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass immissionsschutzrechtliche Genehmigungen typischerweise Anlagen mit besonderen Gefahrenpotential betreffen. Bei „nur“ baugenehmigungspflichtigen Anlagen besteht hingegen nicht das gleiche Bedürfnis für die Durchführung eines erneuten Genehmigungsverfahrens. Der Gesetzgeber hat daher bisher davon abgesehen, eine entsprechende Regelung für Baugenehmigungen zu treffen. Außerdem fehlt es an einer vergleichbaren Sachlage, die die entsprechende Anwendbarkeit des § 64 Abs. 7 HBO rechtfertigen könnte. Derjenige, der von einer erteilten Baugenehmigung bereits Gebrauch gemacht hat, ist schutzwürdiger als ein Bauherr, der die ihm erteilte Rechtsposition noch nicht ausgenutzt hat. Daher kann nicht unter den gleichen zeitlichen Vorgaben die Verpflichtung zur Durchführung eines neuen Genehmigungsverfahrens bestehen.

Die Wirksamkeit einer Baugenehmigung nach längerer Nutzungsunterbrechung richtet sich daher nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Darmstadt nach der allgemeinen Bestimmung des § 43 Abs. 2 HVwVfG. Danach bleibt ein Verwaltungsakt wirksam, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist. Die im zu entscheidenden Fall einzig in Betracht kommende Tatbestandsalternative der anderweitigen Erledigung liegt u. a. vor, wenn der Begünstigte auf die Wahrnehmung seiner Rechte aus dem Verwaltungsakt verzichtet hat. Das kann der Fall sein, wenn die genehmigte Nutzung tatsächlich dauerhaft und endgültig aufgegeben wurde. Ein entsprechender Verzichtswille muss dabei unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommen. Maßgebend für diese Beurteilung ist, ob die baurechtliche Situation nach der Verkehrsauffassung als noch von dieser Nutzung geprägt erscheint.

Zur Beurteilung der Frage, ob eine mehrjährige Nutzungsunterbrechung auf eine endgültige Aufgabe der genehmigten Nutzung schließen lässt, kann nach Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht auf das vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Zeitmodell zur Neuerrichtung eines im Außenbereich zerstörten Gebäudes gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.05.1995 – 4 C 20/94) zurückgegriffen werden. Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht in der Entscheidung die Auffassung vertreten, dass die hierzu entwickelten Grundsätze als



Orientierungshilfe auch im Rahmen der Feststellung eine Rolle spielen, nach welchem Zeitablauf ein Wechsel der Grundstückssituation auf den Bestandsschutz durchschlägt. Späteren Entscheidungen lässt sich aber entnehmen, dass das Bundesverwaltungsgericht von dieser Auffassung wieder abgerückt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.11.1997 – 4 C 7/97 – und Beschluss vom 09.09.2002 – 4 B 52/02). Dort wird dargelegt, dass sich entsprechend der grundgesetzlichen Kompetenzordnung die inhaltliche und zeitliche Reichweite einer Baugenehmigung und der dadurch vermittelte Bestandsschutz nach den landesrechtlichen Vorschriften richten. Dies umfasse auch die Frage, wann eine Nutzungsunterbrechung zum Verlust des Schutzes einer erteilten Baugenehmigung führt. Diese Ausführungen deuten darauf hin, dass das Zeitmodell für die Frage der Wirksamkeit einer Baugenehmigung nach längerer Nutzungsunterbrechung keine Anwendung finden soll.

Das Zeitmodell mit seinen relativ kurz bemessenen Zeitgrenzen ist nach Auffassung des Gerichts als Maßstab für die Beurteilung eines dauerhaften Verzichtswillens im Sinne des § 43 Abs. 2 HBO nicht verwertbar. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB sieht eine Ausnahme vom Erlöschen des Bestandsschutzes durch Zerstörung eines Gebäudes vor. Das Zeitmodell ist für die Beurteilung der Frage entwickelt worden, wann die Verkehrsauffassung noch mit einer „alsbaldigen“ Neuerrichtung eines zerstörten Gebäudes im Außenbereich rechnet. Die Nutzungsunterbrechung betrifft demgegenüber die Konstellation, dass ein bestehendes Gebäude für einen gewissen Zeitraum lediglich nicht genutzt wird. Die Verkehrsauffassung zieht daraus allein noch nicht regelmäßig den Schluss, die genehmigte Nutzung sei endgültig aufgegeben worden.

Die bloße Nichtweiterführung einer genehmigten Nutzung allein wird in aller Regel daher – so das Verwaltungsgericht – nicht ausreichen, um auf einen dauerhaften Verzichtswillen schließen zu können. Erforderlich ist nach Auffassung des Gerichts das Hinzutreten weiterer Umstände, die eine endgültige Aufgabe des Nutzungswillens nach außen dokumentieren. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn bei längerem Leerstand der Verfall der Bausubstanz eingesetzt hat oder eine anderweitige Nutzung aufgenommen wurde. Der tatsächliche Beginn einer andern Nutzung, die außerhalb der Variationsbreite der bisherigen Nutzungsart liegt und die erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll, lässt den Bestandsschutz entfallen.

<http://www.rechtsanwaelt.esk.de/recht/nachrichtenarchiv/immobilien-bauen/5696.vg-darmstadt-auswirkungen-einer-mehrjaehrigen-nutzungsunterbrechung-auf-eine-erteilte-baugenehmigung-und-den-damit-verbundenen-bestandsschutz.html>

Diese Merkmale erfüllte das 1957/59 genehmigte Wohnheim. Es war nicht nur mit bloßen Schlafstätten ausgestattet, sondern bot seinen Bewohnern hinreichende Möglichkeiten für einen dauerhaften Aufenthalt unter Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse. (wird ausgeführt) Die Nutzung durch die Bewohner war ersichtlich auch auf Dauer angelegt und durch das Merkmal der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

Dieses Wohngebäude stand faktisch zwar in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb der M.fabrik, indem es dort tätigen ausländischen Arbeitskräften zum Aufenthalt zur Verfügung gestellt wurde. Eine rechtlich bindende Verknüpfung der Zulässigkeit der Nutzung mit der Betriebszugehörigkeit der Nutzer, wie sie etwa für Werks- bzw. Betriebswohnungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen ist, wurde durch die erteilten Genehmigungen jedoch nicht festgelegt. Dementsprechend entfiel der Bestandschutz auch nicht bereits dadurch, daß das Gebäude - zu welchem Zeitpunkt auch immer - aus der Betriebszugehörigkeit herausgelöst wurde.

Zu den Auswirkungen nutzerbezogener Einschränkungen einer Baugenehmigung auf den Umfang des Bestandsschutzes vgl.: BVerwG, Beschluß vom 23.11.1995 - 4 B 209.95 - BRS 57 Nr. 189.

Ein Erlöschen des Bestandsschutzes käme nach alledem nur dann in Betracht, wenn bereits der Umstand, daß das Ledigenwohnheim nach den dem Senat nunmehr vorliegenden Erkenntnissen

jedenfalls über mehr als 20 Jahre nicht genutzt worden ist, als Aufgabe der genehmigten Nutzung zu werten wäre. Auch das ist hier nicht der Fall.

Allerdings hat das BVerwG in seiner jüngeren Rechtsprechung die Auffassung vertreten, das von ihm für den Anwendungsbereich der §§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bzw. 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGBMaßnG (früher: § 35 Abs. 5 Nr. 2 BBauG) entwickelte Zeitmodell für die Beurteilung der

Frage, wann die Verkehrsauffassung noch mit einer alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle rechnet, spiele als "Orientierungshilfe" auch im Rahmen der Fragestellung eine Rolle, nach welchem Zeitablauf ein Wechsel der Grundstückssituation auf den Bestandsschutz durchschlägt.

Vgl.: BVerwG, Urteil vom 18.5.1995 - 4 C 20.94 - BRS 57 Nr. 67.

Hiernach rechnet die Verkehrsauffassung im ersten Jahr nach der Zerstörung des Bauwerks stets mit dem Wiederaufbau, so daß sich eine Einzelfallprüfung erübrigt. Im zweiten Jahr nach der Zerstörung spricht eine Regelvermutung für den Wiederaufbau, die im Einzelfall jedoch entkräftet werden kann, wenn Anhaltspunkte für das Gegenteil vorhanden sind. Schließlich kehrt sich diese Vermutung nach Ablauf von zwei Jahren um. Es ist davon auszugehen, daß die Grundstückssituation nach so langer Zeit für eine Neuerrichtung nicht mehr offen ist. Der Bauherr hat dann besondere Gründe dafür darzulegen, daß die Zerstörung des Gebäudes noch keinen als endgültig erscheinenden Zustand herbeigeführt hat. Bezogen auf den vorliegenden Fall würde die Anwendung dieses Zeitmodells bedeuten, daß der Beigeladene besondere Gründe darzulegen hätte, die die Regelvermutung eines Erlöschens des Bestandsschutzes durch die mehr als zwei Jahre andauernde Nichtnutzung des Gebäudes entkräften.

Der Senat läßt dahinstehen, ob das genannte, für einen speziellen gesetzlichen Regelungsbereich

- "alsbaldige" Neuerrichtung eines zerstörten Gebäudes - entwickelte Zeitmodell überhaupt auf die hier in Rede stehende Fragestellung des Erlöschens eines durch eine wirksame Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutzes übertragbar ist.

Vgl. hierzu kritisch: Uchtritz, "Grenzen des baurachtrechtlichen Bestandsschutzes bei Nutzungsunterbrechungen", DVBl. 1997, 347 ff.

Auf den hier interessierenden Fall der bloßen Nichtnutzung eines - nicht zerstörten - Wohngebäudes ist der in dem angeführten Zeitmodell enthaltene Zeitrahmen jedenfalls nicht - auch nicht als "Orientierungshilfe" - übertragbar. Wird ein zu Wohnzwecken genehmigtes Gebäude auch über zahlreiche Jahre hinweg lediglich nicht genutzt, zieht die Verkehrsauffassung daraus allein noch nicht regelmäßig den Schluß, die - legal ins Werk gesetzte - Wohnnutzung sei damit bereits endgültig aufgegeben. Die Gründe, ein Wohngebäude auch über längere Zeiträume nicht zu nutzen, sind vielfältiger Natur. Sie können ihre Ursache etwa in bestimmten Marktsituationen, finanztechnischen Gründen oder auch nur persönlichen Umständen haben. Angesichts dieser in der Praxis nicht unüblichen Vielfalt von Gründen auch für ein längerfristiges Nichtnutzen von

Wohnraum, die nach außen durch nichts erkennbar sind, kann das bloße Leerstehen eines Wohngebäudes als solche nicht regelmäßig bereits nach zwei (oder auch mehr) Jahren schon als endgültige Nutzungsaufgabe mit der Folge gewertet werden, daß der betreffende Hauseigentümer spezielle Gründe zur Widerlegung einer solchen Regelvermutung darzulegen hat. Eine Rechtspflicht zur Nutzung von Wohnraum gibt es nicht. Schließlich enthält das insoweit einschlägige Landesrecht (BauO NW 1995 bzw. deren Vorläufer) auch keine speziellen normativen Vorgaben dafür, daß eine erteilte Baugenehmigung nach Realisierung des Vorhabens schon durch

eine bestimmte zeitlich begrenzte Nichtnutzung des genehmigten Bauwerks erlischt. Regelungen über das Erlöschen der Baugenehmigung, an die die Verkehrsauffassung mit zeitlichen Erwartungen anknüpfen könnte, trifft § 77 BauO NW 1995 (früher: § 72 BauO NW 1984) nur für den Fall des Nichtbeginns mit der Bauausführung bzw. für deren Unterbrechung; der hier interessierende Fall einer Nutzungsunterbrechung nach Realisierung und Inbetriebnahme des Bauwerks ist in der Landesbauordnung hingegen nicht geregelt.

Eine bloße Nichtnutzung kann sich allerdings äußerlich erkennbar dahin dokumentieren, daß eine künftige Weiternutzung offensichtlich aufgegeben worden ist. Letzteres wird dann anzunehmen sein, wenn das Gebäude selbst in einer Weise dem Verfall preisgegeben wird, der auch nach außen hin verdeutlicht, daß eine (jederzeitige) Wiederaufnahme der nur unterbrochenen Nutzung vom Berechtigten offensichtlich nicht mehr gewollt ist. Dann geht die Verkehrsauffassung auch bei Wohngebäuden in der Tat davon aus, daß die Anlage für die bisher ausgeübte Nutzung nicht mehr im dargelegten Sinne "noch offen" ist. Der bloße Zeitablauf als solcher indiziert bei leerstehenden Wohngebäuden, die - auch äußerlich erkennbar - noch zu Wohnzwecken funktionsgerecht nutzbar bleiben, hingegen noch nicht eine endgültige Nutzungsaufgabe mit der Folge, so daß auch der durch die erteilte und ausgenutzte Baugenehmigung vermittelte Bestandsschutz nicht schon wegen der Nichtnutzung erlischt.

So liegt der Fall hier. Zwar ist das strittige Gebäude über mehr als 20 Jahre nicht genutzt worden. Es ist dabei jedoch - aus welchen Gründen auch immer - äußerlich erkennbar in einem Zustand verblieben, der es noch als funktionsfähiges, jederzeit wieder in Nutzung nehmbares Wohnhaus erscheinen ließ.

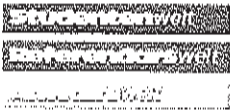
nach oben | Druckansicht

Jurawelt

Jurawelt

www.jurawelt.com/gerichtsurteile/oerecht/overing/3632

Hier suchen



- Aktionen
- Aktuelles
- Aufsätze
- Buchshop
- Diskussionsforen
- Dissertationen / Lektorat
- Gerichtsurteile
- Gesetze
- Gewinnspiel
- Humor
- Jobbörse
- Linkportal
- Literatur

Informativ & kostenlos:

- ☐ Jurawelt-Newsletter
- ☐ Aktuelles-Newsletter
- ☐ Urteils-Newsletter

Email-Adresse



OVG NRW: Bestandsschutz

Urteil: Bestandsschutz

Ein "Ledigenwohnheim", das alleinstehenden ausländischen Arbeitskräften (Gastarbeitern) zur Verfügung gestellt wird, ist ein Wohngebäude, wenn in ihm die Wohnbedürfnisse jedenfalls von Einzelpersonen in einer gewissen Häuslichkeit befriedigt werden könne.

Zum Umfang und zu den Grenzen des durch eine Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutzes (Abweichung von BVerwG, U.v. 18.05.1996 - 4 C 20.94 - BRS 57 Nr. 67).

Wird ein Wohngebäude auch über zahlreiche Jahre hinweg nicht genutzt, so führt die bloße Nichtnutzung als solche nicht schon regelmäßig zum Erlöschen des durch die erteilte Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutzes; eine Aufgabe der Wohnnutzung und damit ein Erlöschen des Bestandsschutzes ist vielmehr erst dann regelmäßig anzunehmen, wenn das Gebäude selbst in einer Weise dem Verfall preisgegeben wird, der auch nach außen hin verdeutlicht, daß eine (jederzeitige) Wiederaufnahme der nur unterbrochenen Nutzung vom Berechtigten offensichtlich nicht mehr gewollt ist.

Der Kläger wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung, mit der der Umbau eines in den 50er Jahren unter Befreiung von den Abstandsvorschriften als Ledigenwohnheim genehmigten Gebäudes in ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen bauaufsichtlich zugelassen wurde. Die Beteiligten streiten im wesentlichen darum, ob die Nichteinhaltung des landesrechtlich erforderlichen Abstands zum Grundstück des Klägers unbeachtlich ist, weil sie noch vom Bestandsschutz des Gebäudes, das jahrelang nicht genutzt wurde, gedeckt ist. Die Klage hatte in beiden Instanzen keinen Erfolg. Das OVG hat die - zwischenzeitlich auch eingelegte - Revision zugelassen.

Aus den Gründen:

Zutreffend ist das VG davon ausgegangen, daß das strittige Vorhaben insoweit zu Lasten des Klägers gegen die nachbarschützenden Regelungen des § 6 BauO NW verstößt, als es bei der hier einzuhaltenden offenen Bauweise mit seiner Südwestwand wegen der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze teilweise dichter als 3 m an das Grundstück des Klägers heranrückt...

Dieser objektiv gegebene, nachbarrelevante Abstandverstoß ist jedoch unbeachtlich, weil die dem Beigeladenen genehmigte Veränderung des Gebäudes noch von dessen Bestandsschutz gedeckt und deshalb vom Kläger hinzunehmen ist.

Der Bestandsschutz sichert bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung und erstreckt sich dabei aus der verfassungsrechtlichen Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur auf ihren genehmigten Bestand und ihre genehmigte Funktion. Er erfaßt grundsätzlich nicht Bestands- oder Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre.

Vgl.: BVerfG, Beschluß vom 15.12.1995 - 1 BvR 1713/92 - BRS 57 Nr. 246.

Nichts anderes, nämlich die Beschränkung des Bestandsschutzes auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion, gilt auch dann, wenn ein Gebäude - wie hier bezüglich des zum Grundstück des Klägers gegebenen Abstandverstoßes - auch schon im Zeitpunkt seiner Errichtung dem materiellen Baurecht widersprach, jedoch seinerzeit unter Befreiung von der Einhaltung des entgegenstehenden Baurechts genehmigt wurde.

Auch insoweit sichert Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden gesetzlichen Anforderungen.

Vgl.: BVerwG, Urteil vom 25.3.1988 - 4 C 21.85 - BRS 48 Nr. 138.

Dieser Bestandsschutz kann zum einen bei Eingriffen in die Bausubstanz erlöschen. Letzteres ist der Fall, wenn das Gebäude zerstört oder so erheblich geändert wird, daß das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist.

Vgl.: BVerwG, Beschluß vom 27.7.1994 - 4 B 48.94 - BRS 56 Nr. 85.

Um einen solchen Fall des erheblichen Eingriffs in die Bausubstanz handelt es sich hier nicht. Das 1957 genehmigte und 1959 mit entsprechender Genehmigung im Dachgeschoß geänderte Gebäude ist in seiner äußeren Erscheinungsform unverändert erhalten geblieben. Auch die strittige Genehmigung enthält insoweit keine signifikanten Veränderungen des Bauwerks.

Gleiches gilt für die innere Struktur des Gebäudes. Die auf Grund der angefochtenen Genehmigung im Bauwerk vorzunehmenden baulichen Veränderungen beschränken sich auf die Beseitigung und Neuanlage bzw. Verschiebung einzelner Trennwände, wobei lediglich im Erdgeschoß wegen der Umwandlung des ehemaligen Speisesaals und der Küche in funktionsgerechte Räume für abgeschlossene Wohneinheiten die notwendigen Umbauten einen größeren Umfang einnehmen. Insgesamt wird das Gebäude seiner baulichen Erscheinung und Struktur nach jedoch nur so geringfügig geändert, daß es ohne weiteres als noch mit dem früheren Objekt identisch und nicht etwa gegenüber diesem als "altud" zu werten ist.

Ein Erlöschen des Bestandsschutzes kommt ferner dann in Betracht, wenn die genehmigte Nutzung aufgegeben wird. Insoweit richtet sich die Frage, ob eine bestimmte Art der Nutzung einer baulichen Anlage (noch) in ihrem Bestand geschützt ist, danach, ob und gegebenenfalls in welchem Maße die baurechtliche Situation nach der Verkehrsauffassung als noch von dieser Nutzung geprägt erscheint. Vom Standpunkt eines objektiven Betrachters aus gesehen muß die Anlage in ihrer Umgebung für die bisher dort ausgeübte Nutzung noch offen sein. Dabei endet der Bestandsschutz für eine bestimmte Art der Nutzung nicht notwendig schon mit deren faktischer Beendigung. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG räumt dem Berechtigten vielmehr zum Schutz des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition je nach den konkreten Einzelumständen eine gewisse Zeitspanne ein, innerhalb derer der Bestandsschutz nachwirkt und noch Gelegenheit besteht, an den früheren Zustand anzuknüpfen. Jedoch überwiegt das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der (veränderten) baurechtlichen Ordnung, wenn der Berechtigte erkennbar von dem Bestandsschutz keinen Gebrauch mehr machen will. In einer für die Verkehrsauffassung besonders sinnfälligen Weise kommt die Beendigung einer bestimmten Art von Nutzung dadurch zum Ausdruck, daß der Berechtigte in dem Gebäude eine andersartige Nutzung aufnimmt und dies nach außen sichtbar wird. Der tatsächliche Beginn einer anderen Nutzung, die außerhalb der Variationsbreite der bisherigen Nutzungsart liegt und die erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll, unterbricht den Zusammenhang und läßt den Bestandsschutz, der lediglich die Fortsetzung der bisherigen, einmal rechtmäßig ausgeübten Nutzung gewährleisten soll, entfallen.

Vgl.: BVerwG, Urteil vom 25.3.1988 - 4 C 21.85 - BRS 48 Nr. 138 m.w.N..

Auch nach Maßgabe dieser Kriterien scheidet im vorliegenden Fall ein Erlöschen des Bestandsschutzes aus.

Entgegen der Auffassung des Klägers ist ein Bestandsschutz des strittigen Gebäudes nicht bereits deshalb entfallen, weil es sich bei diesem ursprünglich um eine gewerbliche Anlage gehandelt hätte, bei dem die Lösung vom Betriebszweck den Rahmen der Genehmigung verlassen und zum Erlöschen des Bestandsschutzes geführt hätte. Das Gebäude ist 1957 vielmehr als Wohngebäude genehmigt worden, ohne daß im Zusammenhang mit dieser Genehmigung bzw. der 1959 erteilten weiteren Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses eine rechtlich bindende Verknüpfung der Nutzung mit dem Betrieb der M.fabrik festgelegt wurde.

Die Genehmigung als "Ledigenwohnheim" beinhaltet die bauaufsichtliche Zulassung einer Wohnnutzung. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

Vgl.: BVerwG, Beschluß vom 25.3.1996 - 4 B 302.95 - NVwZ 1996, 893 f.

(2)

Gesichtspunkt der Nutzungsänderung - wie ausgeführt - die Baugenehmigungspflicht zu bejahen ist. Die Klägerin hat eine genehmigungsbedürftige, aber nicht genehmigte Wohnnutzung aufgenommen, die - wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt - auch nicht ohne Weiteres genehmigungsfähig ist.²¹

- 22 „Werden ehemals nur zum Schlafen und für den vorübergehenden Aufenthalt genehmigte und errichtete Bungalows eines Kinderferienlagers ohne Koch- und Waschgelegenheit nachträglich mit einer "Single"-Küche und einer Nasszelle ausgestattet, die ihre individuelle Nutzung als Ferienbungalow ermöglicht, liegt darin eine Nutzungsänderung iSv. § 62 Abs. 1 Satz 1 LBauO M-V und § 29 Abs. 1 BauGB.“²²

2. Bestandsschutz

- 23 *Bootssteg im Nationalpark (zu LNatschG M-V § 57); nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 Nationalparkverordnung ist ausgenommen von den Verboten des § 6 Nationalparkverordnung die bisherige bestimmungsgemäße Nutzung von baulichen Anlagen einschließlich der dazugehörigen Flächen. Ferner bleiben nach § 7 Abs. 2 Satz 1 Nationalparkverordnung die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Verordnung aufgrund besonderer Genehmigungen und Rechte zulässigen Maßnahmen unberührt.*

“ b) Dass der Steg zu DDR-Zeiten (im Jahre 1966) rechtmäßig errichtet worden ist, wird von den Beteiligten zu Recht nicht in Zweifel gezogen. (...)

Ab dem Zeitpunkt 1999 existieren dann lediglich nicht näher konkretisierte Aussagen der Beteiligten zur Substanz und zur Nutzung des Steges, für deren Wahrheitsgehalt sie jeweils Zeugenbeweis anbieten. Am wahrscheinlichsten scheint dem Senat die Annahme, dass zwar mit der Aufgabe der Ferienanlage die Bootsnutzung zurückgegangen ist, nicht aber sich auf null reduziert hat. Der Bestandsschutz dürfte sich damit zwar reduziert haben; vollständig untergegangen sein dürfte er aber nicht.

Zum Untergang des Bestandsschutzes im Baurecht wird vom Bundesverwaltungsgericht insbesondere die Auffassung vertreten, dass nach ca. [drei Jahren] einer Nichtnutzung von einem Erlöschen des Bestandsschutzes ausgegangen werden muss ("Zeitmodell", vgl. auch OVG Greifswald, Urt. v. 23. Februar 2005 - 3 K 6/02 -). Wird dies zugrunde gelegt und wäre die Nutzung im Jahre 1999 tatsächlich aufgegeben worden, so wäre im Jahre 2003 nach der Verkehrsauffassung grundsätzlich nicht mehr mit einer Weiternutzung zu rechnen gewesen. Allerdings kann nach Auffassung des Senates die Verkehrsauffassung im vorliegenden Fall durch das Bestreben der Antragstellerin, das in Rede stehende Gebiet überplanen zu lassen, einen längeren Zeitraum bis zum Erlöschen des Bestandsschutzes rechtfertigen. Es wird daher für die Entscheidung der Hauptsache auch insoweit im Wesentlichen auf die Ergebnisse der dort vorzunehmenden Beweiserhebung ankommen. Vorzugswürdig erscheint - nach gegenwärtigem Erkenntnisstand - daher die o.g. Auffassung, dass der Bestandsschutz nicht unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsaufgabe vollständig entfallen sein dürfte. Weil auch nach den Ausführungen der Antragstellerin die tatsächliche Nutzung ein Stück weit zurückgegangen ist, hat die Beschwerde vom 03. November 2004 nicht in vollem Umfang Erfolg. Der Senat sieht es als überwiegend wahrscheinlich an, dass über einen mehrjährigen Zeitraum die volle im Jahre 1966 genehmigte Nutzung mit vier Booten nicht ausgeübt worden ist. Wenn ab 1994 lediglich

²¹ Beschluss vom 6. Mai 2003 - 3 L 116/01

²² Beschluss vom 22. März 2005 - 3 M 236/04