

## Orientierungssätze:

1. Aus der für die Beurteilung der Frage des Dienens maßgeblichen Sichtweise eines „vernünftigen“ Landwirts und unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs dient ein Gebäude mit einem Dach, das einen Neigungswinkel von ca. 30° aufweist und von 6 m im Norden auf 2 m im Süden abfällt, nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb. Ein vernünftiger Landwirt würde ein solches Gebäude, das für die verfolgten landwirtschaftlichen Zwecke ungünstig ist, nicht planen.
2. Der Betrieb einer Reitschule und wohl auch die Überlassung eigener Pferde an Dritte im Wege von Reitbeteiligungen sind rein gewerbliche Tätigkeiten, bei denen der unmittelbare Bezug zur Bodennutzung fehlt.

### Hinweis:

Der BayVGh hinterfragt die – vordergründig verfolgte - landwirtschaftliche Zweckbestimmung von Gebäuden, die so gestaltet sind, dass sie auch für eine Photovoltaikanlage günstig sind. Er setzt damit seine bisherige Rechtsprechung fort (vgl. BayVGh, Beschl. v. 23.07.2012, Az. 15 ZB 10.1660 und BayVGh, Beschl. v. 08.07.2010, Az. 14 ZB 09.3052).

---

**1 ZB 11.1632**  
M 1 K 11.535

*Großes Staats-  
wappen*

## **Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

In der Verwaltungsstreitsache

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

- Kläger -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

gegen

**Freistaat Bayern,**

vertreten durch die Landesrechtsanwaltschaft Bayern,  
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

wegen

Baugenehmigung und Beseitigungsanordnung für Pferdeunterstände  
(Fl.Nr. \*\*\*/\*\* Gemarkung V\*\*\*\*\*);

hier: Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 31. Mai 2011,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dhom,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Lorenz,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm

ohne mündliche Verhandlung am **15. November 2012**  
folgenden

### **Beschluss:**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts München vom 31. Mai 2011 wird der Streitwert für beide Rechtszüge auf jeweils 18.000,- Euro festgesetzt.

## Gründe:

### I.

- 1 Der Kläger begehrt die Baugenehmigung für zwei Pferdeunterstände und eine Gerätehalle auf dem im Außenbereich gelegenen Grundstück Fl.Nr. \*\*\*/\*\* Gemarkung V\*\*\*\*\* und wendet sich gegen die Anordnung der Beseitigung der drei Gebäude.
  
- 2 Der Kläger und seine Ehefrau, die die drei baugleichen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 5,30 m x 18,30 m in der Annahme ihrer Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO bereits weitgehend fertig gestellt hatten, beantragten nach Baueinstellung durch das Landratsamt F\*\*\*\*\* am 6. April 2010 die Baugenehmigung für zwei Pferdeunterstände und eine Gerätehalle in Holzständerbauweise, jeweils nach Norden hin offen. Die drei Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° beginnen an den jeweiligen Südseiten ca. 2 m über dem Boden und enden an ihren Nordseiten in ca. 5,90 m Höhe; alle drei Dächer tragen Photovoltaikanlagen. Die drei Baulichkeiten sollen nach Angabe des Klägers im Bauantrag einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, nämlich der auf dem 1999 erworbenen „S\*\*\*\*\*hof“ betriebenen Haltung und Zucht von Islandpferden, aus der bisher sechs Fohlen hervorgegangen seien; für die eigenen Pferde und für Einstellpferde diene im Sommer das zunächst angepachtete, später zugekaufte Weidegrundstück Fl.Nr. \*\*\*/\*\* in Größe von 2,06 ha als Futtergrundlage. Die bisher vorhandenen zwei Offenställe seien nach tierschutzrechtlichen Gesichtspunkten unzureichend für den laufenden und für den zukünftig zu erwartenden Pferdebestand. Einer der drei Unterstände biete Platz zur Futterlagerung, weshalb die zwei bisher benötigten Container ersetzt werden könnten. Ein kleiner Bereich eines der drei Gebäude solle als Sattelkammer genutzt werden. Das zur Futterlagerung benutzte Gebäude diene auch der Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge. Die Pferde würden im Reitbetrieb (Reitbeteiligungen) eingesetzt. Das westlichste der drei Gebäude befindet sich in der 40 m-Anbauverbotszone zur Bundesautobahn A 92.
  
- 3 Der Gemeinderat der Gemeinde W\*\*\* beschloss am 12. April 2010, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben „vorbehaltlich einer landwirtschaftlichen Privilegierung“ zu erteilen. Mit Bescheid vom 27. Dezember 2010 lehnte das Landratsamt

F\*\*\*\*\* den Bauantrag ab und forderte die Bauantragsteller auf, die drei Anlagen zu beseitigen. Die Vorhaben dienten keiner landwirtschaftlichen Betätigung im Sinne von § 201 BauGB; der Schwerpunkt der geplanten Einnahmen liege im Betrieb einer Reitschule, womit jedoch keine Bodenertragsnutzung verbunden sei, sondern in erster Linie Freizeitinteressen von Privatpersonen befriedigt würden. Ebenso wenig stellten die im Geschäftsplan vom 10. Oktober 2010 mitgeteilten Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen berücksichtigungsfähige Einnahmen dar, da auch sie aus gewerblicher Betätigung resultierten.

4 Die hiergegen erhobene Klage wies das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 31. Mai 2011 ab. Das Gesamtvorhaben sei nicht genehmigungsfähig, weil die drei Gebäude keinem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienten, denn der geplante Pensionspferdebetrieb mit Pferdezucht und Reitschule sei nicht nachhaltig und auf Dauer angelegt; als sonstige Vorhaben beeinträchtigten die Gebäude öffentliche Belange. Im Übrigen fehle dem Kläger das Sachbescheidungsinteresse für den nach seinen Vorstellungen nicht teilbaren Bauantrag, denn nach den Darlegungen der Autobahndirektion widerspreche das westliche der drei Gebäude den Anbauverboten des § 9 Abs. 1 FStrG.

5 Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung macht der Kläger ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils vom 31. Mai 2011 geltend und sieht besondere Schwierigkeiten der Rechtssache in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht. Er legt eine aktualisierte Fassung des Geschäftsplans über den „Landwirtschaftlichen Betrieb Islandpferde“ vom 2. Juni 2011 vor.

6 Der Beklagte legt die hierzu eingeholte Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (AELF) vom 31. Oktober 2011 vor. Der Kläger widerspricht der dort vertretenen Ansicht, die mit dem Bauantrag vorgelegte Planung sei nicht verwirklichungsfähig.

## II.

7 Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung ist zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO), denn die geltend gemachten Zulassungsgründe (§ 124 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 VwGO) liegen nicht vor.

- 8 1. Die Darlegungen des Klägers im Zulassungsverfahren sind nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils zu begründen (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Denn das Urteil erweist sich - in entsprechender Anwendung von § 144 Abs. 4 VwGO - aus anderen als den vom Verwaltungsgericht angenommenen Gründen im Ergebnis als richtig, so dass die Klage zu Recht abgewiesen wurde. Die Beteiligten sind hierzu mit Schreiben des Verwaltungsgerichtshofs vom 8. August 2012 angehört worden und haben sich geäußert.
- 9 Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für die drei nach dem Bauantrag als Einheit zu betrachtenden Gebäude (Vorhaben).
- 10 1.1 Eine bauplanungsrechtliche Beurteilung der zwei Unterstände und der Gerätehalle ist derzeit nicht möglich, weil die funktionale Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb nur im Gesamtzusammenhang mit den bestehenden und den weiteren geplanten baulichen Anlagen festgestellt werden kann. Der Geschäftsplan vom 2. Juni 2011 stellt ausführliche und bis ins Jahr 2015 führende Berechnungen und Überlegungen an, die von der Notwendigkeit und Finanzierbarkeit eines Um- und Ausbaus der vorhandenen Hofinfrastruktur und der Neuerrichtung insbesondere einer Reithalle (17 m x 35 m) ausgehen, in die Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen integriert werden sollen; im Mittelpunkt der weiteren Überlegungen stehen vor allem der geplante Aufbau eines Reitschulbetriebs und der Einbau weiterer Boxen (Paddocks) für Pensionspferde in die bestehende, offenbar bereits zwei Boxen enthaltende Lagerhalle (Geschäftsplan S. 8). Das AELF weist in seinem Schreiben vom 31. Oktober 2011 weiter daraufhin, dass neben den bereits genannten Einrichtungen für einen genehmigungsfähigen Pensionspferdebetrieb auch ein befestigter Laufhof, eine Mistlege, Besucherparkplätze und weiter die Begrünung der Außenanlagen und die Anlage von Ausgleichsflächen notwendig seien, alles bauliche Maßnahmen, auf die im Konzept des Klägers nur teilweise oder gar nicht eingegangen wird.
- 11 Vor diesem Hintergrund ist der Senat der Auffassung, dass eine isolierte Baugenehmigung für die drei Gebäude schon deswegen nicht erteilt werden kann, weil sie nur einen unselbständigen Ausschnitt des vom Kläger und seiner Ehefrau geplanten pferdewirtschaftlichen Betriebs darstellen, der insgesamt einer Genehmigung bedarf. Die aus dem Geschäftsplan erkennbar werdenden Überlegungen haben bisher keinen Niederschlag in einem in diesem Sinn umfassenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren gefunden; die drei hier streitgegenständlichen Baulichkeiten stellen

für sich allein betrachtet einen „Planungstorso“ und noch keinen landwirtschaftlichen Betrieb der Pensionspferdehaltung im Sinn von § 201 BauGB dar.

- 12 Zu keiner anderen Betrachtung führt der vom Kläger hervorgehobene Umstand, man dürfe das streitgegenständlichen Vorhaben nicht unabhängig „von der bestehenden Bausubstanz“ des Hofes betrachten, sondern müsse es „im Zusammenhang mit dem bestehenden Hof und seinen bereits heute realisierten zusätzlichen Funktionseinheiten“ bewerten. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Gebäudealtbestand und die vom Kläger errichteten Gebäude zwar grundsätzlich als Einheit anzusehen sind, dabei jedoch entscheidend die Nutzung der einzelnen Gebäude als einheitlicher Betrieb ist, um auf diese Weise den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllen zu können. In einem umfassenden Genehmigungsverfahren wäre mit Hilfe einer detaillierten Betriebsbeschreibung demnach insbesondere darzustellen und festzulegen, welche (nicht gewerblichen) Zwecke der Kläger mit seinem Betrieb künftig verfolgen will und wie die Baulichkeiten im Einzelnen genutzt werden sollen. Allein die Tatsache, dass die Bestandsgebäude auf der Fl.Nr. \*\*\* einmal als landwirtschaftliche Gebäude genehmigt worden sind, besagt nach Aufgabe der dortigen Landwirtschaft noch nichts über die derzeit erlaubten Nutzungsmöglichkeiten. Der Kläger ist auch kein Nebenerwerbslandwirt, der sich mit der aufgenommenen Pferdehaltung und -zucht weitere landwirtschaftliche Betriebsfelder erschließen will. Vielmehr plant er den Übergang von einer seit 2004 bis heute aus Liebhaberei betriebenen Pferdezucht zu einem nachhaltigen und dauerhaften landwirtschaftlichen Betrieb. In dieser Situation bedarf es zur Prüfung der Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB einer das gesamte Betriebsgelände erfassenden baurechtlichen Genehmigung, die sich nicht nur auf die drei neu errichteten Gebäude beschränken kann. Dies gilt um so mehr vor dem Hintergrund der vom Kläger offenbar auf dem Hofgrundstück entfalteteten gewerblichen Tätigkeiten (vgl. Gewerbe-Anmeldung vom 12.6.2003: „Vermietung und Verwaltung eigenen Vermögens; Lagerhaltung; Kleintransporte bis 7,5 to; Betrieb einer Photovoltaikanlage“).
- 13 An der Berechtigung dieser Forderung ändert auch die angeblich fehlende Bereitschaft des Landratsamts nichts, sich mit einem im dargestellten Sinn weitergehenden Bauantrag zu befassen, bevor nicht das vorliegende Klageverfahren abgeschlossen ist, dessen Streitgegenstand ausschließlich durch den Bauantrag des Klägers und seiner Ehefrau vom 6. April 2010 umrissen wird. Im Übrigen hat der Kläger eigenem Vorbringen zufolge einen im März 2011 eingereichten, dem Senat nicht vorliegenden Bauantrag im April 2011 wieder zurückgenommen.

- 14 1.2 Die Versagung der beantragten Baugenehmigung erweist sich weiterhin schon deshalb und ungeachtet der Frage, ob überhaupt unter den gegebenen Grundbedingungen ein nachhaltiger und dauerhafter wirtschaftlicher Betrieb der Pferdehaltung möglich ist, als richtig, weil die drei hier streitgegenständlichen Gebäude wegen ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung mit Pultdach dem vom Kläger geplanten Betrieb nicht dienen.
- 15 Aus der für die Beurteilung der Frage des Dienens maßgeblichen Sichtweise eines „vernünftigen Landwirts“ (vgl. hierzu: BVerwG vom 3.11.1972 BVerwGE 41, 138/141) und unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs dient ein Gebäude mit einer derartigen Dachschräge - an den Nordseiten 6 m hoch, abfallend nach Süden bis auf 2 m Höhe und einem Neigungswinkel von ca. 30° - nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb. Entscheidend ist für die nähere Bestimmung des Erfordernisses des „Dienens“, dessen Hauptziel in der Abwehr von Missbrauchsversuchen besteht, nicht der vorgegebene Zweck des Vorhabens, sondern seine wirkliche Funktion (BVerwG vom 16.5.1991 NVwZ-RR 1992, 400). Das infolge dieser Dachschräge nur eingeschränkt nutzbare Raumvolumen ist im Hinblick auf die mit den Unterständen (auch) verfolgten Zwecke, Futtermittel zu lagern, landwirtschaftliche Geräte unterzubringen und eine Sattelkammer einzurichten, als ungünstig anzusehen und würde daher von einem „vernünftigen Landwirt“ nicht in dieser Weise geplant werden. Ein Flachdach oder ein nur leicht abgeschrägtes Dach ließe eine wesentlich bessere Ausnutzung des entstehenden Raumvolumens zu. Die Sinnhaftigkeit der nach Süden hin „abgeschleppten“ Dächer ergibt sich im vorliegenden Fall allein aus der auf ihnen angebrachten Photovoltaikanlagen, nicht aber aus den Anforderungen an die Funktionalität landwirtschaftlicher Gebäude (vgl. zu einem ähnlichen Fall zweier baugleicher Stadel mit einer Grundfläche von jeweils knapp unter 100 m<sup>2</sup> und Dachsolaranlagen: BayVGH vom 23.7.2012 Az. 15 ZB 10.1660 <juris>). Der Senat sieht es als sehr wahrscheinlich an, dass Hauptmotiv für die gewählte Dachform die Nutzung der nach Süden hin geneigten Dachflächen als Träger von Photovoltaikanlagen war. Eine Raumhöhe von fast 6 m an den mehr als 18 m langen Nordseiten der drei Unterstände erscheint unter dem Gesichtspunkt der vom Kläger behaupteten (landwirtschaftlichen) Zweckbestimmungen als übersetzt und daher nicht gerechtfertigt (vgl. auch: BVerwG vom 31.8.1993 Az. 4 B 150.93 <juris>: Schutzhütte für Pferde; BayVGH vom 8.7.2010 Az. 14 ZB 09.3052 <juris>: primär der gewerblichen Stromerzeugung dienende Halle soll nach Aufnahme einer Alpaka-Zucht Privilegierung beanspruchen können).

- 16 Die hiergegen vom Kläger im Schreiben vom 10. September 2012 vorgebrachten Einwände vermögen nicht zu überzeugen. Sie gehen insbesondere nicht darauf ein, warum nicht zur besseren Ausnutzung des Innenraums der Gebäude und zu ihrer unauffälligeren Einfügung in den Außenbereich eine herkömmliche Gebäude- und Dachform gewählt wurde. Ob die summierten Grundflächen der Gebäude ausreichend oder zu groß für die angestrebte Pferdehaltung dimensioniert sind, ließe sich im Übrigen wiederum nur im Rahmen einer umfassenden Betrachtung beurteilen, die insbesondere auch die an der Althofstelle zur Verfügung stehenden Flächen miteinbeziehen müsste. Zu betrachten wären insbesondere diejenigen bestehenden Baulichkeiten, die derzeit vom Kläger offenbar zumindest teilweise gewerblich genutzt werden, die jedoch vor neuer Inanspruchnahme des Außenbereichs zunächst für die Tierhaltung in Anspruch genommen werden könnten.
- 17 1.3 Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts erweist sich im Ergebnis auch deswegen als richtig, weil der Senat nicht erkennen kann, dass die drei Baulichkeiten einer landwirtschaftlichen Betätigung im Sinn von § 201 BauGB dienen sollen. Ausweislich ihres aktuellen Geschäftsplans streben der Kläger und seine Ehefrau den Betrieb eines im Schwerpunkt gewerblichen Reiterhofs an, bei dem die unmittelbare Bodennutzung soweit in den Hintergrund tritt, dass eine landwirtschaftliche Ausprägung des Betriebs nicht mehr erkennbar ist (vgl. VGH BW vom 7.8.1991 Az. 3 S 1075/90 <juris> RdNr. 21; BVerwG vom 16.12.2004 NVwZ 2005, 587).

- 18 1.3.1 Der Senat geht - insoweit legt sich das angefochtene Urteil nicht fest - davon aus, dass der Kläger und seine Ehefrau den 1999 erworbenen, zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten S\*\*\*\*\*hof selbst bislang nicht als landwirtschaftlichen Betrieb geführt haben; sie haben vielmehr Islandpferde aus Liebhaberei gehalten und in geringem Umfang (bis 2.6.2011: 9 Fohlen) auch gezüchtet und die 2,06 ha große Weidefläche erst im Jahr 2010 erworben. Weder der Zulassungsantrag noch die eigene Darstellung im aktuellen Geschäftsplan benennen über die Haltung einiger weniger Islandpferde hinausgehende landwirtschaftliche Betätigungsfelder, denen sich der im Übrigen berufsfremde Kläger gewidmet hätte. Zu keiner anderen Beurteilung führt sein Vortrag, er wolle keinen neuen Betrieb auf „der grünen Wiese“ errichten, sondern benutze nur die längst vorhandenen und genehmigten Gebäude, ohne dass durch die Errichtung der streitgegenständlichen Bauten eine neue Gesamtanlage entstanden sei.
- 19 1.3.2 Demnach geht es bei objektiver Betrachtung um die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs, dessen Gewinn sich neben den Erlösen aus „Einstellpferden“ und aus Zuchtverkäufen im Schwerpunkt aus dem Betrieb einer Reitschule sowie aus der Vergabe von Reitbeteiligungen an hofeigenen Pferden ergeben soll (vgl. Geschäftsplan vom 2.6.2011, insbesondere S. 3 9 bis 11). Während jedoch die Pensionspferdehaltung unter Voraussetzung der überwiegend eigenen Futtergrundlage als landwirtschaftliche Betätigung im Sinn von § 201 BauGB angesehen wird und gleiches für den Verkauf selbst gezüchteter Pferde gelten kann, sind der Betrieb einer Reitschule und wohl auch die Überlassung eigener Pferde an Dritte im Wege von Reitbeteiligungen rein gewerbliche Tätigkeiten, bei denen der unmittelbare Bezug zur Bodennutzung fehlt (vgl. grundlegend: BVerwG vom 19.4.1985 NVwZ 1986, 201; OVG SH vom 27.4.1994 Az. 1 L 141/92 <juris> RdNr. 33). Vor dem Hintergrund der bis 2015 prognostizierten Gewinne aus den beiden letztgenannten Betätigungen und dem Gewinn aus den ebenfalls gewerblich betriebenen Photovoltaikanlagen wird eine im Schwerpunkt landwirtschaftliche Betätigung, die Voraussetzung für eine Privilegierung des Vorhabens wäre, gar nicht angestrebt.
- 20 1.4 Damit kommt es auf die vom Verwaltungsgericht in den Mittelpunkt seiner Überlegungen gestellten Aspekte, ob der Betrieb des Klägers nachhaltig und auf Dauer angelegt ist, nicht an. Die hiergegen in seiner Zulassungsschrift vom 22. August 2011 erhobenen zahlreichen, zum Teil durchaus berechtigten Einwände vermögen daher dem Antrag auf Zulassung der Berufung nicht zum Erfolg zu verhelfen. Im Übrigen ist die Dauerhaftigkeit der landwirtschaftlichen Betätigung gerade bei der Neugründung

eines Nebenerwerbsbetriebs besonders sorgfältig zu prüfen; auch diese Prüfung setzt jedoch die Erstellung eines schlüssigen, von fachlich versierter Seite überprüften Betriebskonzepts voraus, das sämtliche zur Verfügung stehenden Baulichkeiten mit in die Betrachtung einbezieht. Schließlich kann dahinstehen, ob das Verwaltungsgericht im Hinblick auf die fehlende Zustimmung der Autobahndirektion zur Errichtung eines der drei Gebäude in der Anbauverbotszone zur Bundesautobahn zu Recht vom Fehlen des Sachbescheidungsinteresses für den Bauantrag ausgegangen ist.

21 1.5 Fehlt es aber an einem privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. Nr. 1, § 201 BauGB, scheidet die Zulassung der Gebäude als „sonstige Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB aus. Die entsprechenden Ausführungen im angefochtenen Urteil werden dementsprechend von der Zulassungsbegründung auch nicht angegriffen.

22 1.6 Ohne dass dies ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit begegnen würde, hat das Verwaltungsgericht auch die gegen die Beseitigungsanordnung gerichtete Klage abgewiesen. Eigenständige Gründe für das Bestehen ernstlicher Zweifel, die über die fehlende Möglichkeit hinausgehen, rechtmäßige Zustände durch Erteilung einer Baugenehmigung herzustellen, sind nicht vorgetragen.

23 2. Schließlich liegen auch die behaupteten besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) nicht vor. Allein der Umstand, dass - wie der Kläger meint - der entscheidungserhebliche Sachverhalt als keineswegs geklärt anzusehen sei, rechtfertigt nicht die Zulassung der Berufung. Der Sachverhalt liegt jedenfalls soweit, als er für die Entscheidung über die Klage erheblich ist, auf der Hand, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt.

24 3. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen, weil sein Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2 VwGO).

25 Die Streitwertfestsetzung basiert auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 3 und Abs. 1 Satz 1 sowie § 52 Abs. 1 GKG. Der Senat sieht einen Streitwert von 3.000 Euro für jedes einzelne der drei Gebäude als angemessen an; da mit der Klage nicht nur die Erteilung einer Baugenehmigung, sondern darüber hinaus auch die Aufhebung einer Beseitigungsanordnung angestrebt wird, war der Streitwert zu verdoppeln. Die Befugnis zur Abänderung der Streitwertentscheidung des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 63 Abs. 3 GKG.

26 Mit Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124 a Abs. 5 Satz 4 VwGO).

27 Dhom

Lorenz

Dihm