

U R T E I L

Stadtverwaltung Worms

Eing. 25. AUG. 1983

Im Namen des Volkes!

Rechtsamt  
25. AUG. 1983  
Stadtfreizeitausschuß

In dem Verwaltungsrechtsstreit

1. des Herrn Norbert Barwich, Lessingstraße 3,  
6521 Monsheim,
2. des Herrn Dr. Bernd Carow, Rathenastr. 29, 6520 Worms,

- Kläger -

Prozeßbevollmächtigter: der Kläger zu 1.)

g e g e n

die Stadt Worms, vertr. durch den Oberbürgermeister,  
6520 Worms,

- Beklagte -

w e g e n Baurechts; Erteilung eines positiven Bauvorbescheide  
hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz aufgrund der  
mündlichen Verhandlung vom 12. April 1983, an der teilge-  
nommen haben:

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Dr. Bergmann  
Richter am Verwaltungsgericht Schmitz-Riol  
Richter am Verwaltungsgericht Bretzer  
ehrenamtlicher Richter Ludwig Kutzschbach  
ehrenamtlicher Richter Hans-Ulrich Powitz

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten  
des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten  
vorläufig vollstreckbar.

#### Tatbestand

Die Kläger begehren als Miteigentümer des Grundstücks Worms-Weinsheim, Flur 2, Nr. 1/124 die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides für die beabsichtigte Bebauung ihres Grundstücks mit 3 Einfamilienhäusern.

Das unbebaute Grundstück der Kläger ist Teil der etwa 24.000 qm großen Fläche eines ehemaligen Samenzuchtbetriebs, von dem noch einige, zu einem geringen Teil bewohnte, Baulichkeiten vorhanden sind. Südlich des Geländes liegt das Wohngebiet "Am See", westlich, nördlich sowie östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Mit Bescheid vom 21. Juli 1981 lehnte die Beklagte die von den Klägern eingereichten Bauvoranfragen mit der Begründung ab, die Voraussetzungen des hier einschlägigen § 35 Bundesbaugesetz lägen nicht vor. Insbesondere beein-

trächtige das Vorhaben öffentliche Belange, weil es den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Worms widerspreche; dieser weise nämlich das Gelände, in dem das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liege, als Grünfläche und Erwerbsgärtnerei aus.

Zur Begründung ihres bei der Beklagten am 12. August 1981 eingegangenen Widerspruchs beriefen die Kläger sich darauf, in der näheren Umgebung ihres Grundstücks sei schon Wohnbebauung vorhanden. Im übrigen dürfe das geplante Bauvorhaben auch deswegen nicht versagt werden, weil die Teilung des ehemaligen Betriebsgeländes genehmigt worden sei und diese Genehmigung für das von ihnen geplante Bauvorhaben Bindungswirkung entfalte.

Durch Widerspruchsbescheid vom 16. Dezember 1981, zugestellt am 19. März 1982, wies der Stadtrechtsausschuß der Beklagten den Widerspruch zurück und begründete dies wie folgt: Das unbebaute Grundstück der Kläger liege im Außenbereich und eine Bebauung sei nach § 35 Bundesbaugesetz unzulässig, insbesondere da der Flächennutzungsplan entgegenstehe. Der Teilungsgenehmigung vom 24. November 1978 komme keine Bindungswirkung zu, da die Absicht einer Wohnbebauung damals nicht offengelegt worden sei.

Mit ihren am 19. April 1982 bei Gericht eingegangenen Klagen, die die Kammer zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden hat, verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter und berufen sich zur Begründung vornehmlich auf eine Bindungswirkung der im Jahre 1978 ergangenen Teilungsgenehmigung.

Die Kläger beantragen,

den Bauvorbescheid vom 21. Juli 1981 sowie den dazu ergangenen, am 19. März 1982 zugestellten Widerspruchsbescheid aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, über ihre Bauvoranfrage erneut unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.

Die Beklagte beantragt, gestützt auf die Gründe des Widerspruchsbescheids,

die Klage abzuweisen.

Dem Gericht lagen 1 Heft Akten des Stadtrechtsausschusses sowie 1 Heft Akten des Bauordnungsamts der Beklagten vor, desgleichen der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Worms; alle Unterlagen waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

#### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Kläger haben keinen Rechtsanspruch auf positive Bescheidung ihrer Bauvoranfragen vom 31. März 1981, da dem von ihnen geplanten Bauvorhaben baurechtliche Vorschriften entgegenstehen, § 102 Abs. 2 i. V. m. § 99 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53 - LBauO-), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264).

Die Zulässigkeit der von den Klägern geplanten Vorhaben beurteilt sich nach der das Bauen im Außenbereich regelnden Vorschrift des § 35 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257 - BBauG -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949); daß das klägerische Grundstück im Außenbereich gelegen ist, hat der Stadtrechtsausschuß im Widerspruchsbescheid vom 16. Dezember 1981 mit zutreffender Begründung festgestellt, worauf die Kammer gem. Art. 2 § 2 des Entlastungsgesetzes vom 31. März 1978 (BGBl. I S. 446) insoweit verweist.

Da eine bevorrechtigte Zulassung der geplanten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BBauG im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnbebauung ausscheidet, ist die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BBauG zu beurteilen. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und zusätzlich (vgl. die auch hier anwendbare Bestimmung des § 35 Abs. 1 Satz 1 BBauG) die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Ob und inwieweit vorliegend die ausreichende Erschließung gesichert ist, könnte im Hinblick darauf zweifelhaft sein, daß eine ausreichende Erschließung die Möglichkeit einer Zufahrt über eine öffentliche Straße voraussetzt (vgl. Brügelmann-Grauvogel, § 35 BBauG, Rdnr. 32); dies kann jedoch letztlich dahinstehen, weil jedenfalls dem von den Klägern geplanten Vorhaben die Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms, der das fragliche Gebiet als Erwerbsgärtnerei ausweist, und damit öffentliche Belange entgegenstehen (vgl. § 35 Abs. 3 BBauG).

Demgegenüber können sich die Kläger nicht auf eine Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung berufen, die am 24. November 1978 ihrer Rechtsvorgängerin, der Firma van Waveren-Pflanzenzucht GmbH, erteilt wurde.

Die Frage einer möglichen Bindungswirkung dieser Teilungsgenehmigung beurteilt sich (vgl. die Überleitungsvorschrift des § 183a Abs. 2 BBauG 1979) nach den §§ 19ff. des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257 - BBauG 1976 -). Dabei darf nach § 21 Abs. 1 BBauG 1976 bei Vorliegen einer Genehmigung nach § 19 auf einen Antrag, der innerhalb von 3 Jahren seit Erteilung einer Genehmigung gestellt wurde, aus den in § 20 genannten Gründen eine Baugenehmigung (dies gilt auch für einen Bauvorbescheid, vgl. Brügelmann-Gauvogel, § 21 Bundesbaugesetz Rdnr. 6) für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung nicht versagt werden. Dabei deckt sich der Umfang der Bindungswirkung nach § 21 Abs. 1 mit den in § 20 Abs. 1 bezeichneten Versagungsgründen dahingehend, daß nichts Gegenstand der Bindungswirkung sein kann, was nicht auch Versagungsgrund ist (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 21 BBauG Rdnr. 6).

Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang vorgetragen haben, ihre bestehenden Bauabsichten seien bereits im Teilungsgenehmigungsverfahren bekannt gewesen und dort auch überprüft worden, so daß insoweit eine Bindungswirkung bezüglich der nunmehr beantragten Bauvorbescheide eingetreten sei, vermag sich dem die Kammer nicht anzuschließen. In den Fällen des vorliegend in Betracht kommenden § 19 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1976 (Teilung zum Zwecke der Bebauung) beschränkt sich die Bindungswirkung auf diejenigen Bauvorgänge, die im bodenverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren

als beabsichtigt offengelegt und damit zum Gegenstand des Verfahrens gemacht worden sind (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 16. Juli 1980, BRS 36 Nr. 112). Ob eine Teilung zum Zwecke der Bebauung vorgenommen wird, bestimmt sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich die Kammer insoweit anschließt, allein nach dem Willen des Eigentümers. Dabei wird eine bauliche Nutzung mit einem Teilungsvorgang nicht schon dann bezweckt, wenn der Eigentümer das Grundstück verkauft hat und weiß, daß es - vor allem nach den Vorstellungen des Käufers - in der Konsequenz des Teilungsvorgangs zu einer baulichen Nutzung kommen soll. Eine vom Eigentümer bezweckte bauliche Nutzung liegt vielmehr erst vor, wenn der Eigentümer den Bebauungszweck in die Teilungserklärung oder in sonstige Erklärungen aufnimmt, um auf diese Weise die bauliche Nutzung in einem Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren zur Prüfung zu stellen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09. April 1976, Buchholz 406.11 § 19 BBauG Nr. 35, und vom 06. April 1979, DVBl. 79, 623ff.).

Eine derartige Offenlegung des Bebauungszwecks durch die damalige Eigentümerin, die Firma van Waveren GmbH, ist vorliegend nicht erfolgt. Dem Antrag auf Teilung des ehemaligen Betriebsgrundstücks vom 28. Juni 1978 waren ausweislich des Begleitschreibens des Notars Dr. Willi Weinheimer lediglich 2 Lagepläne beigelegt, auf denen die beabsichtigten Teilungslinien eingezeichnet waren. Daß die Teilung zum Zwecke der Bebauung erfolgen sollte, war dem Antrag demgegenüber nicht zu entnehmen. Darüber hinaus ist zwar in einer in den beigezogenen Behördenakten befindlichen Bauvoranfrage des Herrn Heinz Carow davon die Rede, "das zu erwerbende Gelände solle weitestgehend bebaut werden, zumal für das Grundstück Baulandpreis bezahlt werden müssen"; diese von Käuferseite angegebenen Bauabsichten allein reichen jedoch als Offenlegung eines Bebauungszwecks durch den Eigentümer nicht aus.

Die zwischen den Beteiligten umstrittene Bedeutung des in der Teilungsgenehmigung enthaltenen Zusatzes "aus dieser Teilungsgenehmigung kann kein Anspruch auf Erschließung abgeleitet werden" ist nach Auffassung der Kammer in diesem Zusammenhang unerheblich; selbst wenn dieser Hinweis nämlich darauf hindeuten würde, daß die Genehmigungsbehörde tatsächlich bestehende Bauabsichten mitgeprüft hätte, würde sich die Bindungswirkung der erteilten Genehmigung hierauf nicht erstrecken. Diese geht vielmehr nur soweit, wie der Eigentümer entsprechend den oben aufgeführten Grundsätzen einen Bebauungszweck in das Genehmigungsverfahren eingebracht hat.

Darüber hinaus entfaltet die der Firma van Waveren GmbH erteilte Teilungsgenehmigung auch aus einem weiteren Grunde keine Bindungswirkung gegenüber den Klägern: Die gegenüber dem Notar Dr. Weinsheimer als Vertreter der Firma van Waveren bekannt gegebene Teilungsgenehmigung konnte von dieser nur so verstanden werden, daß dasjenige genehmigt wurde, was auch tatsächlich beantragt worden war. Beantragt war jedoch nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 Bundesbaugesetz die Teilung eines im Außenbereich gelegenen, bebauten Grundstücks, ohne daß ihrerseits ein Bebauungszweck angegeben worden wäre (wodurch sie im übrigen auch das Risiko der Nichtbebaubarkeit übernommen hätte). Allein der in der Teilungsgenehmigung enthaltene Hinweis bezüglich der Erschließung war nicht geeignet, bei der Voreigentümerin ein über den Antragsinhalt hinausgehendes Vertrauen darauf zu begründen, jetzt sei auch die Frage der Bebaubarkeit geprüft worden. Entsprechendes muß für die Kläger als Rechtsnachfolger der Firma van Waveren GmbH gelten.

Danach war die Klage abzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 159 Satz 1 VwGO  
i. V. m. § 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die  
vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 167 VwGO, 708 Nr.  
11 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten das Rechtsmittel der Berufung an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz zu.

Die Berufung ist bei dem Verwaltungsgericht Mainz, 6500 Mainz, Ernst-Ludwig-Straße 9, III. Stock, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Die Berufungsfrist ist auch gewahrt, wenn die Berufung innerhalb der Frist bei dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, 5400 Koblenz, Deinhardplatz 4, eingeht. Die Berufungsschrift muß das angefochtene Urteil bezeichnen und einen bestimmten Antrag enthalten.

gez. Dr. Bergmann

gez. Schmitz-Riol

gez. Bretzer

B e s c h l u ß

Der Streitwert wird auf 358.000,-- DM festgesetzt, wobei die Kammer insoweit die sich im Falle der Bebaubarkeit des klägerischen Grundstücks ergebende Wertsteigerung von 200,-- DM/qm zugrundegelegt hat.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die Beschwerde nach Maßgabe des § 25 Abs. 2 GKG an das Obergerverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, 5400 Koblenz, Deinhardplatz 4, zu.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Mainz, 6500 Mainz, Ernst-Ludwig-Straße 9, III. Stock, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Sie kann auch bei dem Obergerverwaltungsgericht eingelegt werden.

In Streitigkeiten über Kosten, Gebühren und Auslagen ist die Beschwerde nicht gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 100,-- DM nicht übersteigt.

Verwaltungsgericht Mainz

VRVG Dr. Bergmann ist wegen Urlaubs an der Beifügung seiner Unterschrift gehindert.

- 3. Kammer -

Mainz, den 12. April 1983

gez. Schmitz-Riol

gez. Schmitz-Riol

gez. Bretzer



Ausgefertigt:

*Riol*  
Justizangestellte als Urkunds-  
beamtin der Geschäftsstelle

Betriebswirt (grad.)

Norbert Barwich

Steuerberater · Rechtsbeistand

Rathenaustraße 29

6520 Worms

Telefon 062 41/22122

Abschrift

Oberverwaltungsgericht  
Rheinland-Pfalz  
Deinhardplatz 4

5400 K o b l e n z

Oberverwaltungsgericht

Rheinland-Pfalz in Koblenz 22.02.1984

Ba/e1

Eing.: 23. FEB. 1984

3 K 104/82

..... Bd. Str. Akt.	..... Ed. Verw. Akt.
..... Schriftst.	..... Duplik. Sonst.

Im Verwaltungsrechtstreit

Barwich, Dr. Carow ./. Stadt Worms

lege ich hiermit gegen den Streitwertfestsetzungsbeschluß  
namens und im Auftrag der Kläger

Beschwerde

ein.

Ich beantrage, den Streitwert auf 229.120,-- DM festzusetzen.  
Der Grundstücksteil, für welchen die Baugenehmigung beantragt  
wurde, ist etwa 1.790 qm groß. Der Kaufpreis betrug 22,-- DM/qm.  
Der Wert der Bebaubarkeit dürfte bei 150,-- DM/qm liegen,  
wie auch im gleichgelagerten Verwaltungsrechtstreit 3 K 100/83  
angenommen wurde, so daß sich ein Streitwert von 229.120,-- DM  
errechnen läßt.

Steuerberater

↳

x vgl. B 36/83  
"Carow + Seeger"

$$1790 \text{ qm} \times (150,- \text{ DM} - 22,- \text{ DM}) =$$

$$229.120,- \text{ DM}$$

Vfg.:

I. Verwaltungsgericht Mainz  
Ernst-Ludwig-Straße 9  
6500 Mainz

Stadtverwaltung Worms

30-Rechtsamt

Herr Kober 317

Rathaus 317

3 K 104/82

30 30 01 - B 27/82 -k/k1-

22.05.1984

In dem Verwaltungsrechtsstreit

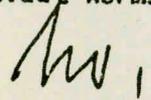
Barwich und Carow ./.. Stadt Worms

wird zu der gerichtlichen Verfügung vom 30.03.1984 mitgeteilt, daß in dem vor dem Verwaltungsgericht unter dem Aktenzeichen 3 K 100/83 anhängig gewesenen Verfahren, welches ein Grundstück im gleichen Gebiet wie das klagegegenständliche Grundstück betraf, von einem Wert der Bebaubarkeit von 150,--DM pro qm ausgegangen wurde, von welchem der Kaufpreis abgesetzt wurde.

Demzufolge können vom Grundsatz her gegen die im gegnerischen Schriftsatz vom 22.02.84 enthaltenen Werte wohl keine Bedenken erhoben werden.

Allerdings ist, wie in dem gerichtlichen Beschluß vom 26.04.1983 dargelegt ist, eine Wertsteigerung aus den aufgezeigten 150,-- DM pro qm vorzunehmen.

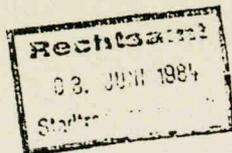
Für die Stadt Worms



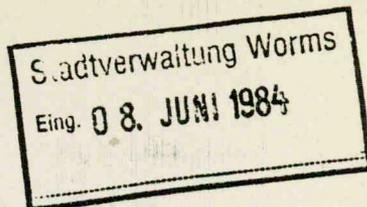
Städt. Oberrechtsrat

II. Wv. 01.08.84

3 K 104/82



B e s c h l u ß



In dem Verwaltungsrechtsstreit

1. Norbert Barwich, Rechtsbeistand, Lessingstr. 3, 6521 Monsheim,
2. Dr. Bernd Carow, Rathenaustr. 29, 6520 Worms,

- Kläger -

Prozeßbevollmächtigter zu 2): Steuerberater u. Rechtsbeistand  
Norbert Barwich, Rathenaustr. 29,  
6520 Worms,

g e g e n

die Stadt Worms, vertreten durch den Oberbürgermeister,  
6520 Worms,

- Beklagte -

w e g e n Baurechts; Erteilung eines positiven Bauvorbescheides  
hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz unter Mitwirkung  
des Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichts Dr. Bergmann  
des Richters am Verwaltungsgericht Schmitz-Riol  
des Richters am Verwaltungsgericht Bretzer

am 22. Mai 1984

beschlossen:

In Abänderung des Beschlusses vom  
12. April 1983 wird der Streitwert  
für das Verfahren 3 K 104/82  
auf 229.120,-- DM festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die Beschwerde nach Maßgabe des § 25 Abs. 2 GKG an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, 5400 Koblenz, Deinhardplatz 4, zu.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Mainz, 6500 Mainz, Ernst-Ludwig-Straße 9, III. Stock, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Sie kann auch bei dem Oberverwaltungsgericht eingelegt werden.

In Streitigkeiten über Kosten, Gebühren und Auslagen ist die Beschwerde nicht gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 100,-- DM nicht übersteigt.

gez. Dr. Bergmann

gez. Schmitz-Riol

gez. Bretzer

*218 20 83*

