

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 4/15 vom 29. Januar 2015  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

## Öffentliches Recht

Die Straße trennt den Innen- und den Außenbereich

Eine einseitig bebaute Straße bildet regelmäßig die Grenze des Bebauungszusammenhangs, die andere Straßenseite zählt zum Außenbereich.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10. Dezember 2014, Az. OVG 10 N 1.13

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Malmendier Partners



## Der Fall

Die Klägerin beehrte eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Remise und einer Terrassenüberdachung an einem Wochenendhaus. Auf der Straßenseite, an der das Grundstück der Klägerin gelegen ist, befinden sich einzelne weitere Wochenendhäuser. Auf der gegenüberlie-

genden Straßenseite bilden mehrere Gebäude einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Klägerin argumentierte, ihr Grundstück nehme an diesem Bebauungszusammenhang teil. Das VG lehnte die Erteilung einer Baugenehmigung ab, da das Vorhaben im Außenbereich liege.

## Die Folgen

Das OVG bestätigte die Versagung der Genehmigung. Das Grundstück liege im Außenbereich, denn bei einer einseitig bebauten Straße bilde diese regelmäßig den Abschluss des Bebauungszusammenhangs zum Außenbereich hin. Der Straße kommt insofern eine Zäsurwirkung zu. Zwar sei diese Vermutung widerlegbar, die Klägerin habe aber nicht ausreichend

dazu vorgetragen. Die Straße gelte auch dann als einseitig bebaut, wenn auf der klägerischen Seite vereinzelt Wochenendhäuser vorhanden seien. Diese bildeten keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, weil es dafür grundsätzlich solcher Bauwerke bedarf, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Wochenendhäuser würden nur vorübergehend genutzt.

## Was ist zu tun?

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich (§§ 34, 35 BauGB) ist keine rechtstheoretische Frage, sondern von enormer (wirtschaftlicher) Bedeutung: Der Außenbereich ist von Bebauung grundsätzlich freizuhalten, während im Innenbereich prinzipiell gebaut werden darf. Soll dennoch im Außenbereich gebaut werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, für den ökologischer Ausgleich geschaffen werden muss. Im Innenbereich, wo Baurecht besteht und folglich Eingriffe bereits zulässig sind, ist dies dagegen nicht erforderlich. Schließlich kann der Investor nur bei der Schaffung neuen oder zusätzlichen Baurechts verpflichtet werden, (soziale) Folgekosten oder gar Mietpreisbindungen in städtebaulichen Verträgen zu

übernehmen, wie es schon länger in München (sozialgerechte Bodennutzung), seit neuestem in Berlin (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) und anderen Städten praktiziert wird. Investoren sollten daher frühzeitig - etwa durch einen Vorbescheid - klären, ob das Grundstück zum Innen- oder Außenbereich gehört. Die Entscheidung ist dabei keinesfalls nur für städtische Randbereiche relevant, sondern auch für Vorhaben in Innenstädten mit größeren Baulücken. Denn solche Baulücken können - ab einer bestimmten Größe - Außenbereichsinseln darstellen, die trotz ihrer Lage mitten in der Stadt nicht mehr dem Innenbereich zuzuordnen sind. **ba**