

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Begriff der Hofstelle i. S. d. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Anmerkung zu BVerwG, Beschluss vom 14.03.2006, 4 B 10.06

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

LEITSATZ

Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, können nur dann eine Hofstelle im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e BauGB bilden, wenn jedenfalls eines der Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude ist.

SACHVERHALT

Der Kläger betrieb bis zum Jahr 2000 einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb. Sämtliche Betriebsgebäude befinden sich seit 1996 auf einem im Außenbereich gelegenen Grundstück, während das Wohnhaus des Klägers im Innenbereich liegt und aus den umgebauten früheren Betriebsgebäuden besteht. Seit dem Jahr 2000 betreibt der Kläger Landwirtschaft nur noch im Nebenbetrieb (ca. 50 % des Einkommens des Klägers). Hauptsächlich handelt er mit landwirtschaftlichen Maschinen und Oldtimern. Hierzu hat er im Jahr 2000 einen im Außenbereich gelegenen ehemaligen Stall derart umgestaltet, dass er nunmehr auf etwa $\frac{3}{4}$ der Fläche eine Abstellfläche für die von ihm gehandelten Oldtimer geschaffen hat. Eine ebenfalls im Außenbereich gelegene Maschinenhalle wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2003 beantragte der Kläger die Genehmigung der Nutzung des ehemaligen Stalles als landwirtschaftliche Maschinenhalle, als Unterstellraum für Oldtimer sowie als Vorratsraum. Der Kläger wendete sich gegen die Versagung der beantragten Baugenehmigung. Sowohl die zuständigen Behörden als auch die Verwaltungsgerichte haben die Genehmigungsfähigkeit der vom Kläger beantragten Nutzungsänderung unter Hinweis auf § 35 Abs. 3 BauGB verneint. Auch handele es sich bei der landwirtschaftsfremden gewerblichen Betätigung des Klägers nicht um eine Tätigkeit, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers gleichsam mitgezogen wird und damit an der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB teilhat. Außerdem greife die Vorschrift des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bzgl. der erleichterten Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich nicht ein, da das streitgegenständliche Gebäude nicht in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der „Hofstelle“ des landwirtschaftlichen Betriebes des Klägers stehe. Eine Hofstelle setze nämlich voraus, dass mindestens eines der Gebäude ein landwirtschaftliches

Wohngebäude ist. Dies sei aber bei den streitgegenständlichen Gebäuden nicht der Fall.

FAZIT

Eine Nutzungsänderung von im Außenbereich gelegenen Gebäuden ist nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich.