Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 77

Dr. Hans-Christian v. Wedemeyer

Landwirtschaft im Außenbereich im Sinne der Baugesetzgebung

VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Sachverständigen-Gutachten

Landwirtschaft im Außenbereich im Sinne der Baugesetzgebung

Dr. Hans-Christian v. Wedemeyer

VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-362-X

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

11 - 1995

Vorwort

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus einem anderen fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Der Herausgeber

Sankt Augustin, im Mai 1989

Überblick

Landwirtschaft im Außenbereich im Sinne der Baugesetzgebung

Landwirtschaftliche Betriebe beabsichtigen häufig, Gebäude gem. § 35 Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zu errichten. Dies setzt voraus, daß sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Ein Betrieb im Sinne dieses Paragraphen erfordert, daß die Landwirtschaft aufgrund einer planmäßigen, ernsthaften Tätigkeit betrieben wird. Ferner muß eine gewisse Organisation mit personellen und sachlichen Mitteln vorhanden sein, so daß die Nutzung auf Dauer gerichtet ist und von gewisser Intensität und wirtschaftlicher Bedeutung gekennzeichnet ist.

Im vorliegenden Fall war dieser Sachverhalt für einen Nebenerwerbsbetrieb zu untersuchen und daher insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Bedeutung schwierig zu ermitteln. Wegen der analytischen Vorgehensweise sowie der sachgerechten Ausarbeitung und gut nachvollziehbaren Darstellung ist das Gutachten als beispielhaft anzusehen.

Gutachten

über die Eigenschaft des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes
der Eheleute R als "landwirtschaftlicher Betrieb"
im Sinne des Bundesbaugesetzes

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	Auftraggeber	13
II.	Gegenstand des Gutachtens	13
III.	Unterlagen/Literatur	15
IV.	Sachverhalt	17
	1. Vorgeschichte	17
	2. Betriebsübersicht	18
	3. Merkmale eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes	26
V.	Ergebnis	37
VI.	Schluß	39
Anlagen:	Lageplan	40
	Ablehnungsbescheid	43

I. Auftraggeber:

Eheleute R

II. Gegenstand des Gutachtens:

Es ist die Frage zu untersuchen, ob die von den Auftraggebern betriebene Landwirtschaft im Außenbereich der Stadt H im Sinne des Bundesbaugesetzes ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb oder eine "Hobbylandwirtschaft" darstellt.

III. Unterlagen / Literatur

- diverse Pachtverträge
- Klagebegründung vom 08.05.1981
- Vergleich vom 14.04.1983 vor dem VG Düsseldorf (AZ.: 9 K 2508/81)
- Rechtsgutachten von November 1979 (unveröffentlicht)
- Grundkarte 1 : 5000 mit Angaben der Reichsbodenschätzung

(1) BN, Betriebswirtschaftliche Nachrichten für die Landwirtschaft, Hrsg. Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS), Sankt Augustin, Hefte 8/77, 3/81, 6/81

(2) Deutscher Bundestag, Drucksache 8/275 v. 12.04.1977

(3) Faustzahlen für Landwirtschaft und Gartenbau (Hrsg. Ruhr-Stickstoff AG), 8. Aufl., Bochum 1978

(4) HAR - Handwörterbuch des Agrarrechts (Hrsg. Götz/Kroeschell/Winkler), Erich Schmidt Verlag, Berlin, 1981

(5) "Haus- und Grundbesitz", Heft 3, Mai 1980, Haufe Verlag

(6) JAEP, A.: Produktionsverfahren für die Nebenerwerbslandwirtschaft (Der Hessenbauer 26/1977), BN 3/1977

(7) KIRSCH, SPLITTGERBER, FENDER: Die Fütterung der landwirtschaftlichen Nutztiere, Hamburg/Berlin 1967

(8) Landwirtschaftskammer Rheinland: "Rheinland aktuell" 1/1983

(9) MOBIS, W.: Bauen im Außenbereich, 3. Aufl., Münster 1980

(10) N.N.: Nebenerwerbsbetriebe mit verbessertem Einkommen (Badische Bauernzeitung 7/1978, BN 3/1981)

(11) PAHMEYER, SCHÜTTE, STREYL: Was sich mit Pferden verdienen läßt (Landw. Wochenblatt Westf.-Lippe 10/1981), BN 6/1981

(12) WAGNER, H.: Nebenerwerbslandwirtschaft in einer Industrieregion, AID - Heft Nr. 34, Bonn 1978

Ortsbesichtigungen fanden am 26.06. und am 05.07.1983 statt.

IV. Sachverhalt

1. Vorgeschichte:

Das Ehepaar R bewohnt seit achtzehn Jahren das 1955 genehmigte und erbaute Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung H. Flur 14 Flurstück 40. Zusammen mit drei weiteren sich anschließenden Grundstücken, nämlich den Flurstücken 37 bis 39 besitzt das Anwesen eine Größe von 1,72 ha und besteht weit überwiegend aus Grünland. Es gelangte 1965 durch Erbfall zunächst in das alleinige Eigentum der Ehefrau, Frau Jutta R, wurde aber dann vor sechs Jahren zu gleichen Teilen auf beide Ehepartner umgeschrieben, so daß nunmehr Herr Klaus R gleichberechtigter Miteigentümer ist.
Von 1968 an nutzte das Ehepaar R die bis dahin noch an den Landwirt W verpachteten Flächen selbst durch Haltung von Pferden, um sie nicht der Verwilderung anheimfallen zu lassen. Im Laufe der folgenden Jahre stockte es bis 1983 den Viehbestand auf acht Pferde und drei Stück Rindvieh auf. Mit der allmählichen Aufstockung des Viehbestandes ging auch die Erweiterung der Grünlandflächen durch Zupacht von inzwischen insgesamt 7,5 ha einher. Zu dem Anwesen gehören u.a. ein Pferdestall, eine Baracke und eine Scheune, die ohne formelle Baugenehmigung errichtet wurden und deren Abriß die Stadt H mit Ordnungsverfügung vom 22.06.1979 verlangte. Hiergegen strengte das Ehepaar R ein Verwaltungsstreitverfahren beim Verwaltungsgericht Düsseldorf an, das mit dem Vergleich vom 14.04.1983 zu Ende ging. Auf die weitere Darstellung der Begründung zur Sache und der rechtlichen Argumentation wird hier mit Hinweis auf die Klagebegründung des RA Dr. B vom 08.05.1981 sowie auf das Rechtsgutachten vom November 1979 ausdrücklich verzichtet.

Der gerichtliche Vergleich stellt im Ergebnis die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für die vorgenannten Gebäude in Aussicht, wenn bis zum 31.12.1983 ordnungsgemäß ein Bauantrag gestellt worden ist und die Prüfung ergibt, daß die Voraussetzungen für ein privilegiertes Bauvorhaben gemäß § 35 BBauG vorliegen.
Mit Schreiben vom 13.04.1983 an die Stadt H. stellte die Kreis-

stelle M der Landwirtschaftskammer Rheinland fest, daß es sich bei der in Rede stehenden Landwirtschaft um eine "Hobbylandwirtschaft" und nicht um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb handelt. Das Ehepaar R hielt diese Qualifizierung für nicht angemessen und beauftragte den Unterzeichner, eine Untersuchung darüber anzustellen und gegebenenfalls das Ergebnis in ein schriftliches Gutachten einmünden zu lassen. Der Unterzeichner hat unter Berücksichtigung seiner mit der öffentlichen Bestellung und Vereidung verbundenen Verpflichtungen den Auftrag angenommen. Die Kreisstelle M der LK Rheinland wurde vor Aufnahme der Ermittlungen telefonisch am 26.05.1983 darüber informiert.

2. Betriebsübersicht:

2.1 In Tafel 1 sind die **Betriebsflächen** aufgeführt mit Angabe ihrer Lage, Größe und Nutzungsart, der Eigentümer und gegebenenfalls der Pachtdauer sowie der Bonität nach der Reichsbodenschätzung. Das Ehepaar R bewirtschaftet 1,7 ha Eigentumsfläche und 4,5 ha Pachtfläche, insgesamt 6,2 ha Grünland. Soweit es sich um die Pachtflächen handelt, sind die Pachtverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so daß Herr und Frau R im Jahr 1980 vordringlich zur Sicherung der Futtergrundlage für den derzeitigen Viehbestand bei eventueller kurzfristiger Kündigung einer der vorerwähnten Pachtflächen aber auch im Hinblick auf eine weitere Aufstockung eine Grünlandfläche von 3 ha auf 20 Jahre pachtete, die vorläufig an einen älteren Landwirt noch unterverpachtet bleibt. Sie könnte kurzfristig in die Bewirtschaftung durch R's übernommen werden, wenn hierfür plötzlich die Notwendigkeit gegeben wäre oder in absehbarer Zeit der Bedarf sich einstellte.

Die bewirtschafteten Flächen liegen zu einem Teil direkt an der Hofstelle, die anderen nicht weit davon entfernt, maximal 900 m. Sie sind somit gut und schnell erreichbar.
(s. Grundkarte i.d. Anlage Seite 40 und 41)

Tafel 1

Übersicht der Betriebsflächen

Gemarkung		Eigentümer	Größe	Nutzungsart	Pachtdauer	Angaben der	Boden-/Ackerzahl
Flur	Flurstück		(ha)			Reichsboden-	bzw. Grünlandgrund-/
						schätzung	Grünlandzahl
H.		Ehepaar R.		Hof, Geb., Obstg.	./.	sL3LöV/SL4Vg	65/62 u. 40/40
14	40		1,12	Weide			78/67 u. 78/61
	37		0,03	Weide			76
	38		0,53	Weide		L 3 Lö	==
	39		0,04	Weide (Weg)			
M.		Peter W.					
2	132	(Landwirt)					
	134		ca. 3,0	Weide	20 Jahre	vorwiegend	
	138					L3 Lö, ferner	78/73
						LIa 2 und	72/60
						LIIa 2	58/56
H.		Berg.-Rhein.	0,89	Weide	unbestimmte Zeit	LIIa 2	62
		Wasserverband (BRW)					==
H.		Rhein.-Westf.	ca. 2,0	Wiese u. Weide	unbestimmte Zeit	LIa 2	70/69
		Kalkwerke (RWK)					
H.		Stadt H.	1,01	Wiese	unbestimmte Zeit	L 3 Lö	75/67
15	270						
H.		Fa. F.	0,57	Wiese	unbestimmte Zeit	LIIa 2	62
14	26						==

2.2 Der **Viehbestand** besteht aus fünf Reitpferden, davon zwei eigenen, drei Kleinpferden, davon einem eigenen, einer Ammenkuh (Sbt), dreijährig, tragend, gesund, gutes Exterieur sowie einem sehr vitalen einjährigen Rind (Sbt), das 1984 im Alter von 18 Monaten besamt werden soll. Ein schwarzbunter Jungbulle wurde im Frühjahr zur Weitermast im Alter von 7 Monaten verkauft.

R's beabsichtigen, das Produktionsverfahren Ammenkuhhaltung auf zwei Ammenkühe mit vier Jungtieren zur Mast und Bestandsergänzung zu erweitern.

2.3 Da beide Eheleute R berufstätig sind und die **Arbeiten** im landwirtschaftlichen Betrieb nur nach Feierabend, im Urlaub und an den Wochenenden verrichten können, haben sie mit der Ammenkuh- und Pensionspferdehaltung eine Wirtschaftsform gewählt, die arbeitsextensiv ist und die den knappsten Faktor, nämlich die Arbeit im wesentlichen nur dann fordert, wenn er zur Verfügung steht. Eine Konkurrenz von Haupt- und Nebenberuf um die Arbeitskraft haben R's durch die Wahl der Produktionsverfahren und durch geeignete Formen der Betriebsorganisation weitgehend ausgeschaltet. Dies ist in vielen milchviehhaltenden Nebenerwerbsbetrieben, die zuvor Vollerwerbsbetriebe waren und bei denen Boden (Flächengröße) und Kapital die knappen Faktoren darstellen, ein großes Problem. Eine arbeits- und flächenextensive Form der Bewirtschaftung muß darauf gerichtet sein, den Arbeitsertrag zu optimieren, das heißt den Gewinn je eingesetzte Arbeitsstunde zu maximieren. Dies ist im Betrieb R durch einen verhältnismäßig großen Maschinenbesatz (s. Tafel 2), durch eine ausgeprägte Form der gegenseitigen Nachbarschaftshilfe mit anderen Landwirten und durch Verzicht auf Flächenertragsmaximierung, die nur durch sehr viel höheren Arbeits- und Betriebsmitteleinsatz möglich wäre, realisiert. Die Nachbarschaftshilfe beschränkt sich nicht nur auf den Maschineneinsatz, sondern bezieht auch und besonders die Arbeitskraft und die landwirtschaftlichen Erzeugnisse ein. Sie stellt somit eine lockere Form der Kooperation zwischen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben und dem

Nebenerwerbsbetrieb R dar, die starke Züge der Naturalwirtschaft trägt. Hierdurch werden die Betriebsausgaben niedrig gehalten, die sonst bei Zukauf von Futtermitteln und Stroh sowie Einsatz von Lohnunternehmen den Gewinn aufzehren würden.

Tafel 2

Maschinen und Geräte

1 Schlepper, Deutz D 40 L, 35 PS
1 Kreiselmäher, Krone, 130 cm Schnittbreite
1 Kreiselheuer, Fahr KV 25
1 Schwadgerät, PZ Universalheuer
1 Miststreuer, Unsinn, 3,5 to
1 Pendeldüngerstreuer, Vicon
1 Heuschwanz
1 Flachwagen, gummibereift, 5 m lang, Auflaufbremse
1 Einachsanhänger
2 Wasserfässer auf Einachser
2 Batterie-Weidezaungeräte
1 Netzgerät
1 Rübenschneidemaschine
1 Heckmäher, Stocky-Schulz, Fingerbalken
1 Wiesenschlepper

2.4 Die **Futtergrundlage** für Pferde und Rinder ist im Sommerhalbjahr die Weide, im Winterhalbjahr Heu sowie Hafer, geschnitzelte Futterrüben und / oder Futterkartoffeln und etwas Sojaschrot.

2.5 An **Düngemitteln** wendet der Betrieb R 11 dt/ha Thomaskali und 3,5 dt/ha KAS p.a. auf. Dazu kommt Pferde- und Rindermist aus dem Stall sowie Klärschlamm, dessen Ausbringung nicht quantifi-

ziert werden konnte. Alle drei Jahre werden die Flächen aufgekalkt. Die Düngermengen sind einer mittleren Weide- bzw. Wiesenleistung angemessen.

2.6 Die **Wiesen** werden im Jahr mindestens zweimal zur Heugewinnung geschnitten. 1983 brachte der erste Schnitt von den drei Wiesen mit insgesamt rund 3 ha (s. Tafel 3) 1100 Ballen Heu bzw. 130 dt. Das entspricht einer Leistung von 43 dt/ha. Unterstellt man, daß der erste Schnitt normalerweise etwa 60 % der Jahresleistung bringt, errechnet sich daraus ein Jahresertrag an Heu von rd. 70 dt/ha oder 210 dt insgesamt. Die außergewöhnliche Trockenheit dieses Sommers brachte nach dem im Ertrag normalen ersten Schnitt praktisch keine nennenswerte zweite Schnittnutzung, so daß der Unterzeichner die üblicherweise erzielten Leistungen der von R's bewirtschafteten Wiesen in der vorbezeichneten Weise ermittelte. 70 dt/ha Heu stellt eine mittlere bis gute Leistung dar und entspricht den nach der Reichsbodenschätzung festgestellten Bonitäten für diese Flächen.

2.7 Die **Weideleistung** läßt sich indirekt in der Weise ermitteln, daß von dem jährlichen energetischen Leistungs- und Erhaltungsbedarf des gesamten Viehbestandes die errechenbare energetische Zufuhr sämtlicher Zukauf- und wirtschafteigener Futtermittel abgezogen wird. Da der Betrieb R auch Heu verkauft bzw. gegen Stroh und Futterrüben eintauscht, müssen vor der Differenzbildung die abgegebenen Mengen an kStE im Heu rechnerisch auf der Seite des Jahresbedarfs berücksichtigt werden. In Tafel 3 ist die Berechnung der Weideleistung angestellt worden, wobei wegen fehlender Unterlagen und Aufzeichnungen das Ergebnis nicht mehr als nur die Größenordnung ergibt. Sie beträgt zwischen 2000 und 2500 kStE/ha (Netto) und Jahr und ist als extensive Umtriebsweide (3) einzustufen.

Tafel 3

Ermittlung der Weideleistung (Differenzmethode)

1. Jahresbedarf an kStE (Kirsch, Splittgerber, Fender 1971) (M) :

5 Reitpferde	:	5,5 kStE	x	365 d x 5 Tiere	=	10.038 kStE
3 Kleinpferde	:	3,1 "	x	365 d x 3 Tiere	=	3.394 kStE
1 Ammenkuh	:	6,0 "	x	365 d x 1 Tier	=	2.190 kStE
2 Jungtiere*)	:	1,9 "	x	365 d x 2 Tiere	=	1.387 kStE

2. Abgabe von ca. 1000 Ballen Heu aus dem Betrieb
   1000 Ballen x 12 kg/Ballen x 0,30 kStE/kg = 3.600 kStE

3. Energiemengen in additiven Futtermitteln (kStE) :

210 dt Heu	x	30 kStE/dt	=	6.300 kStE
90 dt Hafer	x	64 kStE/dt	=	5.760 kStE
75 dt Futterrüben	x	7 kStE/dt	=	525 kStE
1,8 dt Sojaschrot	x	70 kStE/dt	=	126 kStE
10 dt Stroh	x	40 kStE/dt	=	400 kStE
	Summe:			13.111 kStE

4. Weideleistung : 3,2 ha Weide

17009 kStE + 3600 kStE - 13111 kStE		=	7.498 kStE
Netto-Ertrag je ha :	7498 kStE : 3,2 ha	=	2.343 kStE

Die Weideleistung (Netto) im Betrieb R beträgt zwischen 2000 und 2500 kStE/ha und Jahr.

*) im Durchschnitt 7 Monate, 1 weibliches und 1 männliches Tier

2.8 Die **Gebäude** bestehen aus einem Wohnhaus, einem Stallgebäude mit 7 Pferdeboxen, einer Scheune und einer Baracke, die der Lagerung von Heu dient. Auf Details hierzu wird mit Hinweis auf die Ausführungen in der Klagebegründung und die Unterlagen der Eheleute R für die nachträglich beantragte Baugenehmigung verzichtet. Die Ausstattung der Gebäude ist einfach aber ausreichend für die Unterbringung des Viehs, der Futtervorräte, des Erntegutes und der Maschinen und Geräte.

2.9 Das **Roheinkommen** des Betriebes kann wegen fehlender Buchführung und mangels Aufzeichnungen nicht unmittelbar ermittelt werden, auch deshalb nicht, weil viele Tauschgeschäfte mit anderen Landwirten, die z.T. ebenfalls nicht buchführungspflichtig sind, stattfinden, wie unter Ziff. 2.3 bereits ausgeführt wurde. Trotzdem soll versucht werden, eine Schätzung des Roheinkommens vorzunehmen (s. Tafel 4). Hiernach beträgt das Roheinkommen des landwirtschaftlichen Betriebes etwa 8.500,-- DM p.a.

Betrachtet man nur die Pensionspferde allein, so würde nach PAHLMEYER, SCHÜTTE, STREYL '81 (11) ein Roheinkommen von 1.490,-- DM/Tier und Jahr oder im Betrieb R aus diesem Betriebszweig insgesamt von rd. 7.500,-- DM zu erzielen sein. Wird zusätzlich das Roheinkommen aus der Ammenkuhhaltung, dem Verkauf von Heu und Vermietung der eigenen Pferde berücksichtigt, so ist die Größenordnung von 8.500,-- DM Roheinkommen p.a. nicht überschätzt; tatsächlich dürfte es noch höher liegen, da ein Teil der angenommenen Betriebsausgaben entfällt durch Kompensation von bestimmten Betriebsmittelbezügen mit eigenen Arbeitsleistungen in Spitzenzeiten.

Tafel 4

Ermittlung des Roheinkommens

1. Einnahmen (DM pro Jahr)

Pensionspferde	: 280,- DM/Mon. x 12 Mon. x 3 Pferde	= 10080,- DM
	250,- DM/Mon. x 12 Mon. x 2 Kleinpferde	= 6000,- DM
2 JBullen/Rinder	:	2500,- DM
Vermietung der eigenen Pferde		1500,- DM
1000 Ballen Heu	= 120 dt Heu x 25,- DM/dt	= 3000,- DM
	Summe Einnahmen:	23080,- DM

2. Ausgaben (DM pro Jahr)

Futterzukauf:	Hafer (90 dt x 45,- DM/dt)	4050,- DM
	Futterrüben (75 dt x 3,- DM/dt)	225,- DM
	Stroh zur Einstreu (500 Ballen á 1,- DM)	500,- DM
	Sojaschrot (180 kg x 80,- DM/100 kg)	144,- DM
Düngemittel:	Thomaskali (6,2 ha x 11 dt/ha x 34,- DM/dt)	2319,- DM
	KAS (6,2 ha x 3,5 dt/ha x 42,- DM/dt)	911,- DM
Pachten / Abgaben / Lasten		1400,- DM
Bestandesergänzung Ammenkuh		300,- DM
Zukauf 1 Bullenkalb		300,- DM
Treibstoffe, Schmiermittel		1000,- DM
Unterhaltung u. Abschreibung von Gebäude und Maschinen (außer Wohnhaus)		3000,- DM
Sonstiges (Besamung, Tierarzt, Strom, Wasser)		500,- DM
		14649,- DM
Differenz Einnahmen / Ausgaben		8431,- DM

3. Merkmale eines Landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes:

3.1 Rechtliche Vorgaben und agrarpolitische Gesichtspunkte:

Das Bundesbaugesetz bestimmt in § 35 ("Bauen im Außenbereich") u.a.:

> "(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschliessung gesichert ist und wenn es 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnimmt."

Im vorliegenden Fall geht es um die Frage, ob der Betrieb R im Sinne dieses Gesetzes ein landwirtschaftlicher Betrieb ist oder nicht, da gerade dies von der Kreisstelle M der Landwirtschaftskammer Rheinland im Ergebnis ihrer Stellungnahme in Zweifel gezogen worden ist. Da das BBauG dabei keinen Unterschied zwischen Voll-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben macht, schließt der oben zitierte Text des § 35 Abs. 1 Nr. 1 den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit ein, was unstrittig ist (4).

Der § 146 BBauG definiert den Begriff der Landwirtschaft wie folgt:

> "Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei."

Die Eheleute R betreiben eine "Wiesen- und Weidewirtschaft" und somit Landwirtschaft i.S. des BBauG. Nun muß die Nebenerwerbslandwirtschaft nach oben zum Zuerwerbs- und Vollerwerbsbetrieb - hier nicht relevant - und nach unten zur Hobbylandwirtschaft abgegrenzt werden, soll der § 35 BBauG nicht unterlaufen und für landwirtschaftsfremde Zwecke mißbraucht werden. Sinn dieser gesetzlichen Bestimmungen ist, die Zersiedlung der Landschaft einerseits zu verhindern, andererseits jedoch die Land- und

Forstwirtschaft zu fördern, zumindest aber die Entwicklung einer gesunden Agrarstruktur aus agrar- und ordnungspolitischen Gründen nicht zu hemmen und schließlich die "Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft und Pflege der Erholungsgebiete" durch die Landwirtschaft zu gewährleisten. Diese zuletzt genannten Nebenfunktionen werden immer wichtiger genommen, wie aus einer kleinen Anfrage einer Gruppe von Bundestagsabgeordneten an die Bundesregierung (Drucksache 8/204) und deren Antwort vom 12.04.1977 (Drucksache 8/275) deutlich hervorgeht (2):

> Frage: "Welche Folgerungen zieht die Bundesregierung aus der Feststellung der Gutachter, daß bei dem "aktuellen volkswirtschaftlichen Entwicklungsstand der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Gemeinschaft die Nebenfunktion der Landwirtschaft, nämlich die Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft sowie die Pflege der Erholungsgebiete, immer bedeutsamer wird und in vielen Regionen vermutlich schon wichtiger ist als die Produktion von Nahrungsmitteln" (Kapitel VI Ziffer 101)?"
>
> Antwort: "Die Bundesregierung teilt die Auffassung der Kommission, daß die Nebenfunktion der Landwirtschaft - Sicherung der Kulturlandschaft sowie Pflege der Erholungsgebiete - zunehmend an Bedeutung gewinnt. Sie teilt jedoch nicht die Auffassung der Gutachter, daß es in der Bundesrepublik viele Regionen gibt, in denen diese Nebenfunktion bereits wichtiger ist als die Produktion von Nahrungsmitteln. Diese großräumige Aussage wird den Gegebenheiten nicht gerecht. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise gibt es jedoch solche Flächen."

Der Gesetzgeber hat somit inzwischen sein Augenmerk sehr viel stärker auf diese Nebenfunktionen der Landwirtschaft gerichtet und hierauf sich stützend heißt es im HAR (4):

> "Die Bedeutung der Nebenerwerbslandwirtschaft beschränkt sich nicht auf die Einkommensverbesserung. Sie erfüllt darüber hinaus weitere wichtige Funktionen, wie die einer breiten Eigentumsstreuung und der Erhaltung der

Kulturlandschaft. Nebenerwerbsbetriebe sind ein wesentlicher und schützenswerter Bestandteil unserer Agrarstruktur und der ländlichen Gesellschaftsordnung."

Somit ist eine Nebenerwerbslandwirtschaft im Zusammenhang mit dem § 35 BBauG verstärkt unter dem Gesichtspunkt der Nebenfunktionen und nicht ausschließlich, wie vielfach in der bisherigen Praxis, nach Einkommensbeiträgen zu beurteilen.
Da das Ehepaar R mit nicht geringem Aufwand früher brach liegende Pachtflächen des BRW rekultiviert hat und seine gesamten Grünlandflächen einen gepflegten Eindruck machen, leistet es einen positiven Beitrag im Sinne der vorerwähnten Nebenfunktionen der Landwirtschaft und somit auch der agrarpolitischen Zielsetzung in unserem Lande.

3.2 Betriebsgröße:

Bewirtschaftet werden 6,2 ha Grünland; davon langfristig gesichert 4,7 ha, nämlich 1,7 ha Eigentum und 3,0 ha auf 20 Jahre gepachtete Flächen. Nach der Statistik (8) gab es im Rheinland 1982 30.838 Betriebe ab einer Größe von 1 ha LF, davon 8.602 oder 28 % mit 1 - 5 ha LF.

Eine telefonische Anfrage des Unterzeichners am 17.05.1983 beim Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Referat 515, nach einer Flächengrößenuntergrenze für Nebenerwerbslandwirtschaften beantwortete Herr Dr. H dahingehend, daß es eine solche vom Gesetz her nicht gäbe. Nach der Rechtsprechung könne man jedoch eine absolute Fläche von 1,0 ha als Minimumvoraussetzung annehmen. In der Broschüre "Bauen im Außenbereich" (9), in der die Rechtsprechung zur Qualifizierung von Nebenerwerbsbetrieben als "landwirtschaftliche Betriebe" im Sinne des BBauG zusammengestellt und erläutert wird, heißt es hierzu auf S. 20:

"Mindestgrößen der Nutzflächen landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe können hierbei nicht entscheidend sein. Sie können auch nicht festgelegt werden."

3.3 Einkommensbeitrag:

Nach der Rechtsprechung sollen die Erträge aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb "über die Deckung des Eigenbedarfs hinaus eine nachhaltige, dauernde, fühlbare Ergänzung des sonstigen Einkommens gewähren. Die Ergänzung darf nicht unerheblich sein" (9). Als Beispiel ablehnender Bescheide wird das Urteil des BVerwG vom 03.11.1972 - IV C 69.10 - angeführt, wonach ein Chefarzt mit einem Jahreseinkommen von 180.000,-- DM aus seinem landwirtschaftlichen Nebenerwerb einen Gewinn von nur 1.200,-- DM jährlich erzielte. Ein weiteres Beispiel für die Nichtanerkennung ist das Urteil des OVG Münster vom 26.10.1973 - X A 653/70 -, das einen ähnlichen Ertrag aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb eines Rechtsanwaltes mit einem Jahreseinkommen von 100.000,-- DM für nicht ausreichend hielt. Aus diesen Negativbeispielen kann man die Größenordnung des Verhältnisses von sonstigem Einkommen zu dem Ertrag aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb erfassen, die in der Rechtsprechung für die Versagung einer Anerkennung als "landwirtschaftlicher Betrieb" im Sinne des § 35 BBAuG angenommen wird. In diesen Beispielen betrug der Einkommensanteil aus landwirtschaftlichem Nebenerwerb am Gesamteinkommen zwischen 0,5 und 1 %.

Das Roheinkommen der Eheleute R aus ihrem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb wurde unter Ziffer 2.8 mit mindestens 8.500,-- DM p.a. kalkuliert. Herr R ist Angestellter der BRW in untergeordneter Position, Frau R arbeitet als Büroangestellte. Das zusätzliche Einkommen aus der Landwirtschaft stellt somit eine erhebliche und fühlbare Ergänzung ihres sonstigen Einkommens dar. Sein Anteil liegt um mehr als eine Zehnerpotenz höher als bei den vorerwähnten Ablehnungsfällen der Obergerichte.

Im Jahre 1976 erzielten die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe ≥ 5 ha LF im Rheinland nach Erhebungen der Lk Rheinland (12) folgende Betriebseinkommen (≥ Roheinkommen) pro Jahr:

8 %	bis	2.000,-- DM,		
37 %		2.000,-- DM	bis	4.000,-- DM,
40 %		4.000,-- DM	bis	8.000,-- DM,
15 %		mehr als		8.000,-- DM.

Im Bundesgebiet betrug 1976/77 das Reineinkommen (≤ Gewinn < Roheinkommen) in den größeren Nebenerwerbsbetrieben 5.530,-- DM, in den kleineren 1.700,-- DM. Im gleichen Zeitraum betrug das Gesamteinkommen je Familie in den größeren Nebenerwerbsbetrieben 32.755,-- DM, das entspricht dem Sechsfachen ihres Gewinns aus der Landwirtschaft, in den kleineren Nebenerwerbsbetrieben 27.500,-- DM bzw. das Sechzehnfache (10).

Der Gewinn aus der Landwirtschaft der Eheleute R steht etwa im gleichen Verhältnis zu ihrem Gesamteinkommen, wie bei den vorgenannten größeren Nebenerwerbsbetrieben.

3.4 Bonität der Grünlandfläche:

Tafel 1 gibt in der letzten Spalte die Bonitäten der Eigentums- und Pachtgrundstücke nach der Reichsbodenschätzung an. Manche Flächen weisen aufgrund ihrer früheren Nutzungsart Boden- und Ackerzahlen anstatt Grünlandgrund- und Grünlandzahlen aus. Dies ändert aber nichts an der generellen Feststellung guter Bonitäten mit Acker- und Grünlandzahlen von über 60 bis hin zu 76. Die ermittelten Leistungen der Wiesen mit rd. 70 dt/ha Heu entsprechen diesen Bonitäten, während bei den Weiden mit 2.000 bis zu 2.500 KStE/ha (Netto) auf Grund der extensiven Bewirtschaftung die Ertragsfähigkeit der Böden nicht voll ausgeschöpft wird.

3.5 Ernsthaftigkeit, Beständigkeit und Nachhaltigkeit des Nebenerwerbsbetriebes:

Die Rechtsprechung stellt für die Anerkennung von Nebenerwerbsbetrieben als landwirtschaftliche Betriebe i.S. des § 35 BBauG auf die Ernsthaftigkeit, Beständigkeit und Nachhaltigkeit der Nebenerwerbsbetriebe ab. Dies zu prüfen sind folgende Fragen hilfreich (9):

3.5.1 "Sind die im Eigentum der Antragsteller stehenden Nutzflächen erheblich?"

Die im Eigentum der Eheleute R stehenden Nutzflächen sind mit 1,7 ha Größe als erheblich zu bezeichnen, insbesondere wenn sie verglichen werden mit Beispielsfällen aus der Rechtsprechung (siehe Seite 32).

Faßt man die Urteilsbeispiele zusammen, dann ist festzustellen, daß die Gerichte bei Eigentumsflächen von weniger als 0,5 ha die Eigenschaft eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des § 35 BBauG verneinen, bei größeren Eigentumsflächen hingegen diese Eigenschaft bejahen. Insbesondere das Urteil des BVerwG vom 27.01.1967 wird man hinsichtlich der Größenverhältnisse mit dem Betrieb R vergleichen können: 1 ha Eigentumsfläche und 5 ha Pachtflächen, auf denen 3 Stück Großvieh und Schweine gehalten werden, reichten zur Anerkennung als landwirtschaftlicher Betrieb vollkommen aus. Dem gegenüber lauten die Vergleichszahlen des Betriebes R folgendermaßen:

1,7 ha Eigentumsfläche und 4,5 ha bewirtschaftete Pachtflächen, auf denen 6 Stück Großvieh, 3 Kleinpferde und 2 Jungtiere (Rindvieh) gehalten werden, zuzüglich 3,0 ha Pachtflächen als Reserve- und Aufstockungsflächen.

Gericht/Urteil	Eigentumsfläche	Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb wird
OVG Münster 27.02.1970 - X A 103/69 -	Kleintierhaltung und Schlachtvieh 0,6685 ha	bejaht
Bay. VGH 27.05.1970 - Nr. 10 II 70	Kleintierhaltung 0,3200 ha	verneint
BVerwG Acker-/Weidebetrieb 27.01.1967 - IV C 41.65 -	1,0 ha (+ 5 ha Pacht) 3 GVE + Schweine	bejaht
OVG Münster 13.10.1966 - VII A 1000/65 -	0,07 - 0,08 ha	verneint
BVerwG 24.08.1979 - 4 C 3.77 -	0,1000 ha	verneint
OVG Münster 19.06.1970 - X A 104/69 -	0,1350 ha (+ 0,5 ha Pachtfläche)	verneint
OVG Münster 25.03.1977 - XI A 619/76	0,46 ha (+ 0,95 ha Pacht)	verneint
OVG Lüneburg 23.09.1970 - VI A 106/69 -	0,20 ha (+ 5,0 ha Pacht)	verneint

3.5.2 "Liegt das Gebäude des Nebenerwerbsbetriebes auf einem im übrigen vom Inhaber genutzten landwirtschaftlichen Grundstück?"

Diese Frage kann sowohl für das nicht zur Debatte stehende Wohnhaus als auch für alle Wirtschaftsgebäude eindeutig bejaht werden.

3.5.3 "Ist die persönliche Eignung und Sachkunde des Betriebsleiters gegeben?"

Die Eheleute R bewirtschaften den Betrieb seit 1968. Sie haben ihn allmählich, ausgehend von 1,7 ha Eigentumsflächen, auf die derzeitige Größe von 6,2 ha ausgeweitet. Eine weitere Aufstockung ist durch langfristige Zupacht von 3 ha Grünland vorbereitet. R's waren im Alter von 30, als sie mit der Landwirtschaft begannen. Sie haben inzwischen eine fünfzehnjährige Erfahrung gesammelt, hören häufig den Landfunk im WDR und lesen seit ca. fünf Jahren als Abonnenten die "LZ - Landwirtschaftliche Zeitschrift Rheinland". Nach den Umfrageergebnissen des AID (12) haben 1976 nur etwas mehr als 50 % der befragten Nebenerwerbslandwirte mit Betriebsgrößen von über 5 ha LF eine Fachzeitschrift bezogen (kostenlose Zeitschriften nicht berücksichtigt) und über 40 % hörten nie oder fast nie die Sendungen des Landfunks.

Die Eheleute R haben keine landwirtschaftliche Ausbildung, hingegen aber eine andere abgeschlossene Berufsausbildung. Sie gehören somit zu den 40 % jener Betriebsleiter und 10 % der Ehefrauen auf landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, die nach der AID-Untersuchung von 1976 eine "sonstige Berufsausbildung" haben. Immerhin können 30 % aller Betriebsleiter (Nebenerwerbsbetriebe $\geq$ 5 ha LF) überhaupt keine Berufsausbildung nachweisen, während ebenfalls (nur) 30 % eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert haben.
Aus dem Dargelegten, ferner aber auch aus dem gepflegten Eindruck der Grünländereien und des Viehs sowie aus der Aufstockungsabsicht ist die persönliche Eignung des Betriebsleiters R und seiner Ehefrau zu erklären.

3.6 Tierhaltung:

Für die Anerkennung als landwirtschaftlicher Betrieb wird von der Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem § 35 BBauG gefordert, daß bei Tierhaltung als Hauptbetätigung die überwiegende Futtergrundlage unmittelbar aus der Bodennutzung des eigenen Betriebes gewonnen werden können muß. Diese Forderung wird im Betrieb R deutlich erfüllt, was aus Tafel 3 unschwer zu entnehmen ist: Der Produktion von rd. 13.800 kStE aus Weiden und Wiesen steht ein Gesamtbedarf des Viehbestandes von rd. 17.000 kStE gegenüber. Oder anders ausgedrückt: Es stehen für 8 GVE 6,2 ha Grünfläche zur Verfügung, das entspricht mit 0,8 ha/GVE normalen Verhältnissen.

Im "Hessenbauer" (26/1977) wurden von A. JAEP (6) geeignete Produktionsverfahren für die Nebenerwerbslandwirtschaft vorgestellt und miteinander verglichen (s. Tafel 5). Dabei wurde für das PV "Pensionsreitpferd" ein Futterflächenbedarf von 0,7 ha pro Tier (entspricht 1 GVE) angegeben. Auf dieser Grundlage errechnete JAEP den Deckungsbeitrag abzüglich der Kosten der Futterflächen mit 2.000,-- DM/Stück p.a., der mit Abstand am höchsten unter den verglichenen Produktionsverfahren ausfiel. Für den Nebenerwerbslandwirt am interessantesten und wichtigsten aber ist die Verwertung seiner knappen Arbeitszeit, und in dieser Hinsicht liegt das PV "Pensionsreitpferd" den übrigen Verfahren gegenüber weit vorn. Die Eheleute R handelten somit unternehmerisch richtig, indem sie die Pferdehaltung zum Hauptpfeiler ihrer Nebenerwerbslandwirtschaft machten. Es war zudem ganz im Sinne der Schlußfolgerungen der AID-Untersuchung für die künftige Beratung von Nebenerwerbslandwirten, daß nämlich beim Übergang vom Vollerwerbsbetrieb zum Nebenerwerbsbetrieb der knappe Faktor nicht mehr der Boden ist, sondern die Arbeit wird, woraus Konsequenzen für die Wahl der künftigen Produktionsverfahren gezogen werden müssen. Sehr viele Nebenerwerbslandwirte haben dies - im Gegensatz zu R's, die gerade hierdurch ein hohes Maß an persönlicher Eignung bewiesen - noch gar nicht begriffen: Sie betreiben weiterhin nach alter Gewohnheit ihre arbeitsaufwendige Milchviehhaltung, die ihre Arbeit nach der Analyse von JAEP am geringsten verwertet, und die obendrein die Überschußsituation

in der EG auf dem Milchsektor zu Lasten der Vollerwerbsbetriebe verschärft.

3.7 Dienende Funktion der beantragten privilegierten Bauvorhaben:

Die beantragten Bauvorhaben haben dem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen, sollen sie nach Sinn und Zweck des § 35 BBauG genehmigt werden. So jedenfalls geht es aus der Rechtsprechung hervor. Im vorliegenden Fall ist eine Bejahung relativ einfach zu begründen, da die beantragten privilegierten Bauvorhaben sich zum einen ausschließlich auf Wirtschaftsgebäude beziehen - der Bau des Wohnhauses und des Reitplatzes war genehmigt -, zum anderen bestehen sie bereits seit etlichen Jahren, so daß ihre dienende Funktion aus Vergangenheit und Gegenwart heraus nachgewiesen werden kann. Für den Pferdestall und für die Scheune bestehen aus der Sicht des Unterzeichners überhaupt keine Zweifel daran, daß sie dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, denn die vorhandenen Tiere müssen im Stall untergebracht werden ebenso wie das Heu und das Stroh sowie ein Teil der Maschinen und Geräte in der Scheune. Beide Gebäude sind auf den derzeitigen Viehbestand hin ausgelegt und reichen dafür aus. Etwas anders ist die Baracke zu beurteilen, die erst nach Aufstockung des Viehbestandes für die Lagerung von Erntegut und Zukauffuttermitteln in Frage käme. Aus der Vergangenheit heraus ist die Funktion der Baracke für den landwirtschaftlichen Betrieb fraglich, für die Zukunft aber zu bejahen.

Tafel 5

Für den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb geeignete Produktionsverfahren in der Viehhaltung (JAEP, A., 1977)

Produktionsverfahren	benötigte Futterflächen ha	Deckungsbeitrag ./. Kosten der Futterfläche DM/Stück	Arbeitsaufwand einschl. Futterfläche Akh/Jahr	Arbeitsverwertung Deckungsbeitrag DM/Akh
Milchkuh	0,60	1250,-	140	8,93
Mastbullen/Silomais	0,25	900,-	60	15,00
Mastb.-Heu/Silage	0,60	800,-	70	11,40
Färsenaufzucht	0,70	960,-	90	11,90
Pensionsreitpferd	0,70	2000,-	65	30,80
Mutterkuh	1,00	700,-	55	12,70
Koppelschaf	0,15	120,-	10	12,00
Zuchtsau	(0,05)	700,-	60	11,70
Mastschwein/Jahr			-	-
(2,2 Stück)	-	120,-	-	20,00
Färsenmast mit Vornutzung	0,85	960,-	90	-

V. Ergebnis:

Das Ehepaar R will entsprechend dem gerichtlichen Vergleich beim VG Düsseldorf vom 14.04.1983 bei der Stadt H beantragen, die auf ihrem Grundstück errichteten Wirtschaftsgebäude - ein Pferdestall, eine Scheune und eine Baracke - als privilegierte Vorhaben nach § 35 BBAuG nachträglich zu genehmigen. Dies setzt voraus, daß sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Ein Betrieb im Sinne dieses Paragraphen erfordert, daß die Landwirtschaft aufgrund einer planmäßigen, ernsthaften Tätigkeit betrieben wird, daß eine gewisse Organisation mit personellen und sachlichen Mitteln vorhanden ist, daß die Nutzung auf Dauer gerichtet ist und daß sie von gewisser Intensität und wirtschaftlicher Bedeutung ist. Eine Nebenerwerbslandwirtschaft kann noch ein Betrieb sein, sie muß aber dann eine gewisse Größenordnung aufweisen und auch einen nicht unwesentlichen Gewinn abwerfen (5).

Aus der Rechtsprechung haben sich gewisse Merkmale herausgebildet, die die Eigenschaft eines "landwirtschaftlichen Betriebes" begründen. Sie sind in Abschnitt IV Ziff. 3 im einzelnen behandelt worden:

Die **Betriebsgröße** ist durch langfristig gesicherte Flächen von 4,7 ha, davon 1,7 ha Eigentums- und 3,0 ha langfristiger Pachtflächen ausreichend. Die gesamte Betriebsfläche beträgt 9,2 ha, die vom Betrieb aus bewirtschaftete LF hat eine Größe von 6,2 ha.

Der **Einkommensbeitrag** aus der Landwirtschaft liegt etwa bei 20 % des Gesamteinkommens und ist damit nicht unwesentlich, sondern deutlich fühlbar, insbesondere im Vergleich mit den rheinischen Nebenerwerbsbetrieben aus der Statistik.

Die **Bonitäten** der Grünlandflächen sind mittel bis hoch, die **Intensität** der Nutzung bei den Wiesen der Bonität angemessen, bei den Weiden aus arbeitswirtschaftlichen

Gründen etwas geringer, die Verwertung der eingesetzten Arbeitskraft ist bei dieser Betriebsorganisation sehr gut.

Die **Ernsthaftigkeit**, **Beständigkeit** und **Nachhaltigkeit** des Nebenerwerbsbetriebes R ist gegeben durch eine 1,7 ha große und damit erhebliche im Eigentum der Eheleute R stehende Nutzfläche, ferner durch die Lage der Wirtschaftsgebäude innerhalb dieser Flächen und schließlich durch die persönliche Eignung der Antragsteller. Diese ist mit fünfzehnjähriger landwirtschaftlicher Erfahrung, allmählicher Betriebsaufstockung, Weiterbildung durch Fachliteratur, Kooperation mit anderen Landwirten und nicht zuletzt mit der Absicht der Betriebsaufstockung zu begründen.

Die vorhandene Tierhaltung basiert auf der weit überwiegenden **Futtergrundlage** aus der Bodennutzung des Betriebes R.

Die Wirtschaftsgebäude **dienen** dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Unterbringung von Vieh (Stall), Heu, Stroh, Maschinen und Geräten (Scheune, Baracke). Bauweise und Art der Ausstattung sind auf die Funktionen hin vernünftig und zweckmäßig ausgerichtet.

Die Fortführung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes hängt von der Erhaltung der Wirtschaftsgebäude ab.
Der Gesetzgeber weist verstärkt auf die zu fördernden Nebenfunktionen der Nebenerwerbsbetriebe hin, die in der **Landschaftserhaltung** bei gleichzeitiger Schaffung von **Erholungs-** und **Freizeitmöglichkeiten** für die städtische Bevölkerung liegen. Der Betrieb R dient dem ökologischen, dem ästhetischen und dem sozialen Anliegen unserer Gesellschaft ebenso wie dem ökonomischen Nutzen seiner selbst.

VI. Schluß:

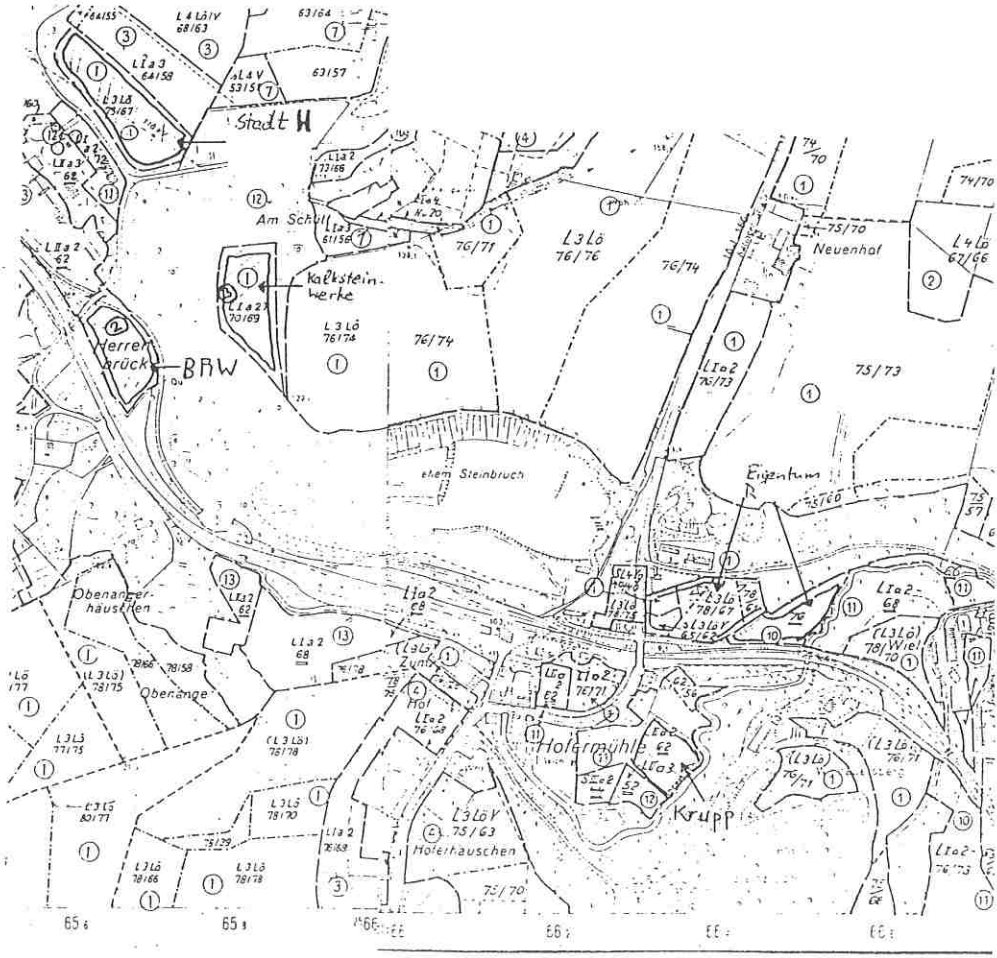
Die von den Eheleuten R betriebene Landwirtschaft ist beim Kenntnisstand des Unterzeichners am 17.10.1983 nach den untersuchten Kriterien aus Rechtsprechung und Statistik ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb und keine Hobbylandwirtschaft.

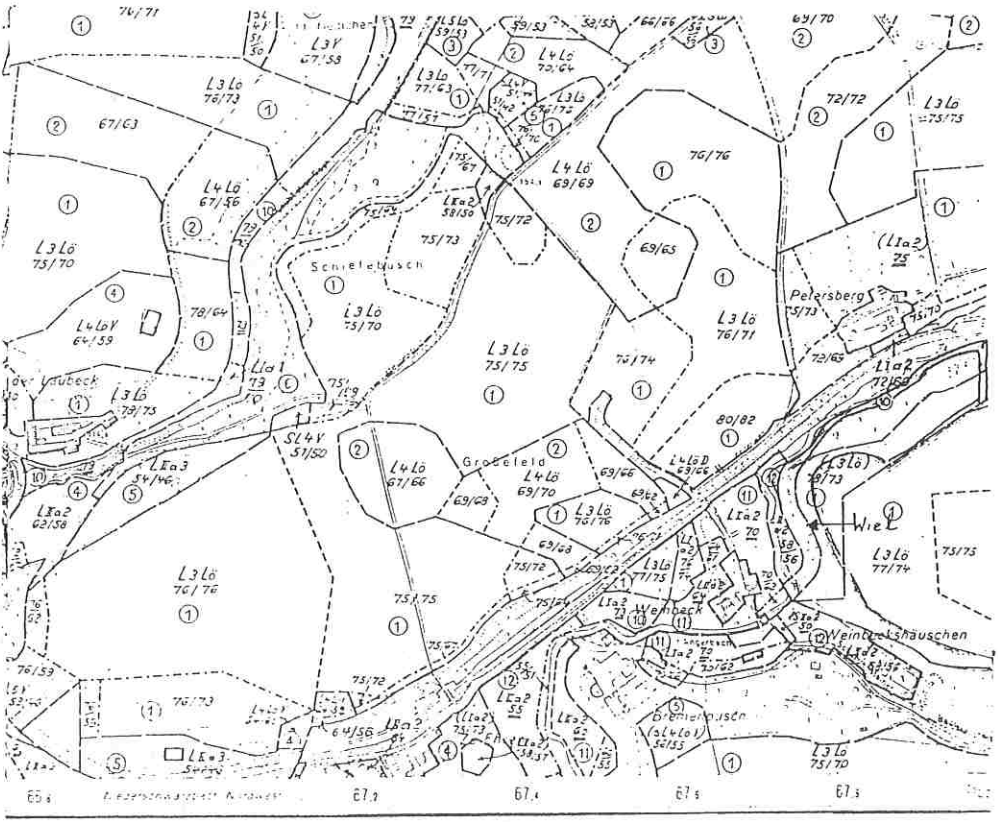
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen gemäß dem vor dem Präsidenten der Landwirtschaftskammer Rheinland abgelegten Sachverständigeneid erstattet.

Das Gutachten wird in zweifacher Ausfertigung vorgelegt.

Wülfrath, den 19. Dezember 1983

Dr. v. Wedemeyer


Stadt H
Am Schull
Kalkstein-werke
Herrenbrück
BRW
Neuenhof
ehem Steinbruch
Eigentum
Obenanger-hausen
Obenange
Hofermühle
Krupp
Hofershausen


Schielebusch
Grobefeld
Petersberg
Wiel
Weinbeck
Weinbeckshäuschen
Bremerhausen
der Laubeck

Errichtung eines Pferdestalles und einer Scheune auf Ihrem Grundstück in H.

Ablehnungsbescheid

Sehr geehrte Frau R.,
sehr geehrter Herr R.,

Sie beantragten die nachträgliche bauaufsichtliche Genehmigung für den von ihnen bereits errichteten Pferdestall sowie der Scheune und Remisen auf ihrem Grundstück Gemarkung H., Flur 14, Flurstück 111.
Nach eingehender Prüfung Ihres Antrages muß ich Ihnen jedoch mitteilen, daß Ihnen für das beauftragte Vorhaben eine bauaufsichtliche Genehmigung gem. § 60 Abs. 1 BauO NW jedoch nicht erteilt werden kann.

Begründung:

Das o.g. Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, sondern vielmehr im Außenbereich der Stadt H. gem. § 19 Abs. 1 Ziff. 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976. Beurteilungsgrundlage für Ihr beantragtes Vorhaben ist somit § 35 BBauG.

Nach § 35 Abs. 1 BBauG sind im Außenbereich Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die von Ihnen errichteten Gebäude sollen einem landwirtschaftlichen

Nebenerwerbsbetrieb dienen. Als Nachweis über die Eigenschaft eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes im Sinne des Bundesbaugesetzes fügen Sie Ihrer nachträglichen Baugenehmigung ein Gutachten des Dipl.-Landwirtes Dr. W. bei. Die mir von Ihnen vorgelegten Unterlagen habe ich an die Landwirtschaftskammer Rheinland, Kreisstelle M., zur fachlichen Stellungnahme übersandt.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland bestätigte, daß die überwiegende Futtergrundlage vorhanden und langfristig gesichert ist, daß Sie mittlerweile die Betriebsleiterfähigkeiten durch langjährige Erfahrungen erlangt haben, daß aber Ihr beantragtes Vorhaben nicht unter dem Gesichtspunkt des § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG zu beurteilen ist, da aufgrund des zu geringen landwirtschaftlichen Einkommens nicht von einem Nebenerwerbsbetrieb gesprochen werden kann.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland hält an ihrer Stellungnahme vom 13.4.1983 ihre Meinung weiterhin aufrecht.
Darin heißt es, daß ein Jahreseinkommen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf 5.000,-- DM bis 6.000,-- DM jährlich geschätzt wird.
Der Gutachter hat bei der Ermittlung des Einkommens Einkünfte aus Vermietung von Reitpferden mit berücksichtigt. Diese Erträge sind gewerblicher Natur und können zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Einnahmen nicht mit herangezogen werden.
Somit vermindert sich der errechnete Betriebsertrag um 1.500,-- DM auf ca. 7.000,-- DM je Jahr. Berücksichtigt man, daß sowohl der Sachverständige als auch die Landwirtschaftskammer Rheinland bei der Einkommensberechnung von Schätzungen ausgegangen sind, die einem gewissen Schwankungsbereich unterliegen, so ist festzustellen, daß beide Berechnungen zu einem weitgehend übereinstimmenden Ergebnis gelangen, wenn das Guthaben um den gewerblichen Ertrag bereinigt wird.

Ein geschätztes landwirtschaftliches Einkommen von durchschnittlich 5.000,-- DM bis 6.000,-- DM je Jahr, welches nur unter günstigen Umständen auf max. 7.000,-- DM ansteigen kann, macht nach Meinung der Landwirtschaftskammer keinen wesentlichen Anteil an Ihrem Gesamteinkommen aus, vor allem wenn man berücksichtigt, daß Sie beide berufstätig sind und zusätzlich 6.000,-- DM an Mieteinnahmen sowie 1.500,-- DM aus der gewerblichen Vermietung von Reitpferden erzielen.

Die im Gutachten angeführten 20 % vom Gesamteinkommen werden hiernach nicht erzielt. Der Anteil der landwirtschaftlichen Erträge liegt nach Schätzung der Landwirtschaftskammer bei ca. 10 % des Gesamteinkommens, so daß man nicht von einem wesentlichen landwirtschaftlichen Ertrag, der zu Ihrer Existenzsicherung dient, sprechen kann.

Somit kann Ihr beantragtes Vorhaben nicht nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG beurteilt werden. Aber auch bei der Beurteilung Ihres beantragten Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BBauG ist der Stall und die Scheune nicht genehmigungsfähig. Danach können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. § 35 Abs. 3 insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben, wie hier, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt H. wird das Gebiet, in dem Ihr o.g. Grundstück liegt, als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Da es sich hier nicht um eine Landwirtschaft im Sinne des § 146 BBauG handelt, widersprechen die von Ihnen bereits errichteten baulichen Anlagen den planerischen Vorstellungen der Stadt H. bzw. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet.
Bereits diese Beeinträchtigung öffentlicher Belange macht eine nachträgliche bauaufsichtliche Genehmigung für die von Ihnen bereits errichteten baulichen Anlagen unmöglich.

Darüber hinaus steht der Pferdestall nicht im Einklang mit den Vorschriften des § 6 BauO NW, da er lediglich einen Meter von der Grundstücksgrenze entfernt steht und somit in der von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsfläche liegt. Hiernach sind vor Außenwänden von Gebäuden Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandsfläche).

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen und ein Mindestmaß von 3 m einhalten.

Da schon bereits die Beeinträchtigung eines öffentlichen Belanges eine

nachträgliche Genehmigung ausschließt, kann Ihnen für Ihr beantragtes Vorhaben eine nachträgliche bauaufsichtliche Genehmigung nicht erteilt werden.

Die Gebühr für diesen Bescheid beträgt gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 5.8.1980

100,-- DM

Rechtsbehelfbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.
Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Stadtdirektor der Stadt H. einzulegen.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Hochachtungsvoll
in Vertretung

(F.)