

Orientierungssätze:

1. Ein Pensionspferdebetrieb stellt „Tierhaltung“ im Sinne des § 201 BauGB dar, soweit das erforderliche Tierfutter überwiegend auf zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann und die Bodenertragsnutzung im Vordergrund steht. Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in § 35 Abs. 1 Nr. 1, § 201 BauGB erfordert neben der persönlichen Eignung des Betreibers ein auf Dauer angelegtes, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebenes und auch zur Gewinnerzielung geeignetes Unternehmen (stRspr, vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.2004, Az. 4 C 7/04, juris).
2. Bei der Pensionspferdehaltung kommt diesen Anforderungen besonderes Gewicht zu. Erforderlich ist eine kritische Prüfung, weil gerade die Pensionspferdehaltung dadurch gekennzeichnet ist, dass der unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung gelockert und der Übergang von der (noch) landwirtschaftlichen zur bereits überwiegend gewerblich geprägten Betriebsweise fließend und nur schwer nachprüfbar ist.
3. Betriebe der Pensionspferdehaltung tragen die Gefahr einer Umwandlung in überwiegend gewerblich tätige „Reiterhöfe“ gleichsam in sich.
4. Es obliegt dem Bauherrn konkret darzulegen, dass nicht nur die Betriebsführung als solche, sondern auch ihre landwirtschaftliche Ausprägung zur Überzeugung von Behörden und Gerichten verlässlich gewährleistet ist. Hierzu bedarf es der Vorlage eines schlüssigen Betriebskonzepts, das sämtliche beabsichtigten Betätigungsformen der Landwirtschaft detailliert darstellt.
5. Die Erbringung von über den eigentlichen Kernbereich der Pensionspferdehaltung hinausgehenden Dienstleistungen (z. B. Angebot von Reitunterricht oder die Ausbildung von Reitlehrern) ist nicht auf eine landwirtschaftliche Betätigung gerichtet. Sofern solche Dienstleistungen überwiegende Einnahmequelle des Betriebs sind, führt es nicht weiter, sie als lediglich „mitgezogene“ (landwirtschaftsfremde) Teile eines (vermeintlich) landwirtschaftlichen Betriebs zu behandeln.
6. Bei einem Reiterhof besitzt die gewerbliche Betätigung nicht mehr den Charakter einer bloßen „bodenrechtlichen Nebensache“, sondern tritt nach außen hin mit dem prägenden Charakter eines Gewerbebetriebs in Erscheinung.

Hinweis:

Der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs schließt mit seinem Beschluss vom 18.02.2013 insbesondere an die Rechtsprechung des Baden-Württembergische Verwaltungsgerichtshofs zur Abgrenzung von privilegierter Pensionspferdehaltung und gewerblicher Betriebsweise sog. „Reiterhöfe“ im Außenbereich an (vgl. VGH BW, Urteil vom 25.06.1991, Az. 8 S 2110/90, juris). Hintergrund der dabei tendenziell restriktiven Haltung bei der Bejahung der Voraussetzungen einer Privilegierung im Sinne der § 35 Abs. 1 Nr. 1, § 201 BauGB im Falle der Neuansiedlung von Betrieben zur Pensionspferdehaltung im Außenbereich ist deren erhöhte Anfälligkeit dafür, dass ein Bauherr die Landwirtschaft nur „vorschiebt“, um später unter dem Deckmantel von § 35 Abs. 4 BauGB eine (teil-) privilegierte Umnutzung der Betriebsgebäude zu nichtprivilegierten Zwecken zu erreichen (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2012, Az. 4 C 9/11, juris, Rn. 15).

1 ZB 11.1389
M 11 K 09.4989

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

1. *****
 2. *** *****
- *****

- Kläger -

bevollmächtigt:

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch die Landesrechtsanwaltschaft Bayern,

***** ** *****

- Beklagter -

beigeladen:

Gemeinde *****

vertreten durch den ersten Bürgermeister,

***** ** ** *****

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ***** * *****

***** ** *****

wegen

Erteilung einer Baugenehmigung (Fl.Nrn. **** * Gemarkung *****);

hier: Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 17. März 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 **18. Februar 2013**
folgenden

Beschluss:

- I. Der Antrag wird abgelehnt.

- II. Die Kläger tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner.

III. Unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts vom 17. März 2011 wird der Streitwert für beide Rechtszüge auf jeweils 110.000 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Kläger begehren die Verpflichtung des Beklagten, ihnen die am 17. Mai 2008 beantragte Baugenehmigung für den Neubau einer „Reithalle mit Stall und Nebengebäuden“ auf den Grundstücken Fl.Nrn. ***, *** Gemarkung M***** (Baugrundstück) zu erteilen.
- 2 Aus dem Bauantrag und den beigefügten Plänen ergibt sich, dass zum Zwecke des Betriebs einer Pensionspferdehaltung die Errichtung einer Reithalle (1372 m² Grundfläche) geplant ist, in der u.a. im Obergeschoss ein Schulungsraum (ca. 55 m²) sowie zwei betrieblichem Personal vorbehaltene Wohnungen (ca. 82 bzw. 102 m²) vorgesehen sind. Im ca. 1175 m² große Stall- und Scheunengebäude sowie an der Reithalle sollen insgesamt 39 Pferdeboxen – überwiegend Paddocks – eingerichtet werden. Geplant sind weiter eine separate Mehrzweckhalle (725 m²) und Außenanlagen (Reitplatz 16 m x 37 m und Longierzirkel).
- 3 Die Beigeladene verweigerte mit Beschluss ihres Gemeinderats vom 21. April 2009 das Einvernehmen unter Hinweis auf die nach ihrer Ansicht fehlende Privilegierung des Vorhabens und seine Lage im Landschaftsschutzgebiet „H***** ***“ . Mit Bescheid vom 25. September 2009 lehnte das Landratsamt W***-****_***** den Bauantrag ab, weil eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht festgestellt werden könne; auf Grund der hohen Baukosten sei von der fehlenden Wirtschaftlichkeit des Betriebs auszugehen. Als sonstiges Vorhaben beeinträchtige es öffentliche Belange nach § 35 Abs. 2 BauGB.
- 4 Die hiergegen gerichtete Klage wies das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 17. März 2011 ab. Es handele sich bei der beabsichtigten Neugründung eines landwirtschaftlichen Pferdehaltungsbetriebes nicht um einen auf Dauer angelegten lebensfähigen Betrieb, denn es fehle an dem für die Beurteilung der Dauerhaftigkeit wichtigsten Merkmal, der Gewinnerzielungsabsicht. Die Kläger planten, die von ihnen

2004 erworbenen Immobilien (Schloss H***** mit dem H***see und umliegenden Wald- und Wiesenflächen von ca. 50 ha) an einen noch unbekanntem Dritten zu verkaufen, von dem jedoch nicht feststehe, ob er den Betrieb nachhaltig zu führen in der Lage sei. Außerdem hätten die Kläger inzwischen Gut W***** erworben und dort nicht nur ihre eigenen Pferde untergebracht, sondern auch einen reiterlichen Betrieb aufgebaut, weshalb davon auszugehen sei, dass sie die beantragte Baugenehmigung nur zur Steigerung des Gewinns aus dem Verkauf der Immobilien verwenden wollten. Im Übrigen stünden der Baugenehmigung selbst bei Annahme eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes die Belange des Naturschutzes entgegen, da sich das Baugrundstück im Landschaftsschutzgebiet befände und die angestrebte Pensionspferdehaltung nicht unter die Ausnahmen der Verordnung falle.

- 5 Die Kläger beantragen die Zulassung der Berufung, weil an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts ernstliche Zweifel bestünden. Die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit des zu gründenden Betriebs würden überspannt, denn die Kläger seien sehr wohl zur wirtschaftlichen Betriebsführung in der Lage. Hieran ändere sich nichts durch einen etwaigen Verkauf an einen Dritten, der diese Investition sinnvollerweise nur tätige, wenn er den Betrieb ernsthaft weiterführen wolle. Unabhängig hiervon hätten sich die Kläger nun entschlossen, von einem Verkauf der Grundstücke abzusehen und den Pensionspferdebetrieb selbst zu errichten und zu führen. Dies stelle eine nachträgliche Änderung der für das klageabweisende Urteil maßgeblichen Tatsachengrundlage dar, weshalb die Berufung zuzulassen sei. Das Urteil habe zudem versäumt zu prüfen, ob nicht eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzverordnung hätte erteilt werden müssen.
- 6 Der Beklagte und die Beigeladene beantragen jeweils, den Antrag auf Zulassung der Berufung abzulehnen. Beide halten den vorgebrachten Meinungswandel im Hinblick auf die aufgegebene Verkaufsabsicht gerade wegen des Erwerbs und des Aufbaus eines Reiterhofs auf Gut W***** im Jahr 2010 für nicht glaubwürdig. Der nach Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 3. August 2009 erzielbare wirtschaftliche Gewinn führe im übrigen auch im Falle eines Betriebs durch die Kläger nicht zur Annahme der erforderlichen Nachhaltigkeit.
- 7 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die vorgelegten Bauakten des Beklagten sowie auf die Gerichtsakten des Verwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs verwiesen.

II.

- 8 Der zulässige Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, denn der geltend gemachte Zulassungsgrund liegt nicht vor (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Es bestehen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO); das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, weil die Kläger keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung besitzen (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 9 1. Die Richtigkeit des Urteils ist nicht schon deshalb ernstlich zweifelhaft, weil sich die Kläger nach seinem Erlass entschlossen haben wollen, von einem Verkauf der Flächen abzusehen und den pferdewirtschaftlichen Betrieb selbst zu errichten und zu führen.
- 10 Es ist bereits fraglich, ob die hiermit geltend gemachte Willensänderung der Kläger eine Tatsache darstellt, mit der auch die Grundlage für das klageabweisende Urteil in Frage gestellt wird. Ungeachtet der damit verbundenen rechtlichen Problematik hält der Senat den nun erklärten, im Übrigen jederzeit wieder abänderbaren Verzicht auf den Verkauf der betroffenen Flächen gerade im Hinblick auf den bisherigen Verfahrensablauf nicht für glaubwürdig und geht – dem Vortrag des Beklagten und der Beigeladenen folgend – von einer vorgeschobenen Behauptung aus.
- 11 Die Kläger haben zum einen nicht detailliert vorgetragen, welche Überlegungen nach Erlass des angefochtenen Urteils zu ihrem Sinneswandel geführt haben sollen. Zum anderen und insbesondere haben sie bereits im Jahr 2010 nach Erwerb des vom Baugrundstück nur ca. 20 km entfernten Guts W***** den Schwerpunkt ihrer pferdewirtschaftlichen Aktivitäten dorthin verlegt. Dort haben sie offenbar auf dem Gebiet der Stadt W***** ideale Bedingungen für ihre Pläne vorgefunden und einen gewerblichen Reiterhof aufgebaut, in dessen Rahmen wirtschaftliche Aktivitäten schon derzeit möglich sind, die weit über die für das Baugrundstück angestrebten Möglichkeiten hinausgehen und in Zukunft offenbar noch ausgebaut werden sollen (vgl. Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung eines Bebauungsplans „Sondergebiet Gut W*****“ Nr. 170 vom 24. Juni 2010, der sich bis 3. Februar 2012 in der Öffentlichkeitsbeteiligung befand – [http://www.w*****.de/index.asp?tid=2&cid=13791&nid=160&detail=true&cn=Bebauungsplan in Aufstellung&caid=312](http://www.w*****.de/index.asp?tid=2&cid=13791&nid=160&detail=true&cn=Bebauungsplan%20in%20Aufstellung&caid=312), Stand: 14.2.2013). Ausweislich der Begründung zum Bebau-

ungsplanentwurf der Stadt W***** vom 29. September 2011 ist als Nutzung im Sondergebiet die Errichtung eines Reiterhofs mit Ställen und dazugehörigen Nebenanlagen, Wohnnutzung, Gaststätte, Beherbergungsbetrieb, Büro-, Lager- und Werkstattflächen sowie landwirtschaftliche Nutzung zulässig, wobei von einer Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes ausgegangen wird. In der Endausbaustufe ist ein Pensionspferdebetrieb mit max. 100 Pferden vorgesehen, des Weiteren ein Beherbergungsbetrieb mit ca. 40 Zimmern.

- 12 Angesichts der im Vergleich zum hier Streitgegenständlichen Vorhaben erheblich größeren Betätigungsmöglichkeiten der Kläger und der Tatsache, dass der Betrieb auf Gut W***** bereits läuft, hätte im Zulassungsverfahren zumindest plausibel gemacht werden müssen, warum ein dauerhaftes Nebeneinander beider Pferdehöfe wirtschaftlich sinnvoll ist. Hieran äußert auch das angefochtene Urteil erhebliche Zweifel, deren Berechtigung dadurch bestätigt wird, dass sich Schloss H***** und die umliegenden Ländereien nach wie vor auf den Internetseiten eines Immobilienanbieters befinden. Zwar ist dies nicht mehr derselbe, von dem das Verwaltungsgericht in seinem Urteil (UA S. 16: I***** **) berichtet, sondern das Immobilienunternehmen N***** (http://www.n*****.de/immobilien-ansicht.php?estateid=1621294); in diesem Angebot wird zwar nicht mehr ausdrücklich auf ein möglicherweise entstehendes Baurecht zur Errichtung der für eine Pensionspferdehaltung erforderlichen Baulichkeiten hingewiesen; dieser Umstand ändert jedoch nichts daran, dass das auf dem Gemeindegebiet der Beigeladenen liegende Baugrundstück mit den auf dem Gebiet der Stadt W***** um das Schloss H***** herum liegenden Flächen - auch nach dem Bauantrag der Kläger - eine wirtschaftliche Einheit bildet. Bei einer isolierten Betrachtung der beiden Grundstücke Fl.Nr. ***, ***, würde es nämlich schon an den Voraussetzungen des § 201 BauGB im Hinblick auf die dort geforderte Futtererzeugung auf überwiegend zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Flächen fehlen.
- 13 Der Senat ist nach alledem der Auffassung, dass die Kläger das Schloss mit sämtlichen Wald- und Wiesenflächen einschließlich der Baugrundstücke (auch im Zeitpunkt dieses Beschlusses) verkaufen wollen, wobei das mit dem vorliegenden Verfahren zu erstreitende Baurecht zu einer Erhöhung des Grundstückswerts führen soll, unabhängig davon, ob das angestrebte Baurecht noch von den Klägern ausgeübt wird oder erst von einem künftigen Erwerber.

- 14 2. Geht man aber von der (fortbestehenden) Verkaufsabsicht der Kläger aus, erweist sich das Urteil nicht deshalb als ernstlich zweifelhaft, weil die Fortführung des Pensionspferdebetriebs durch einen noch unbekanntem Dritten geeignet erschiene, das Kriterium der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs zu erfüllen. Da die Kläger selbst auf dem Baugrundstück oder in seiner näheren Umgebung noch keinen landwirtschaftlichen Betrieb führen, müssen sie die Ernsthaftigkeit ihrer Absicht, einen auf Dauer angelegten landwirtschaftlichen Betrieb zu errichten, glaubhaft machen. Zu Recht hat das Verwaltungsgericht die für eine derartige Absicht sprechenden Indizien als nicht ausreichend bewertet, ohne dass das Zulassungsvorbringen hieran ernstliche Zweifel aufzuwerfen vermag.
- 15 2.1 Der geplante Pensionspferdebetrieb ist „Tierhaltung“ im Sinn von § 201 BauGB, soweit das erforderliche Pferdefutter überwiegend auf zum landwirtschaftlichen Betrieb der Kläger gehörenden Flächen erzeugt werden kann und die Bodenertragsnutzung im Vordergrund steht. Eine artgerechte Haltung von Pensionspferden setzt neben ausreichender Unterkunft und fachgerechter Pflege auch ganzjährige, witterungsunabhängige Bewegungsmöglichkeiten voraus (VGH BW, U.v. 25.6.1991 – 8 S 2110/90 – BRS 52 Nr. 74). Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in § 35 Abs. 1 Nr. 1, § 201 BauGB erfordert neben der persönlichen Eignung des Betreibers ein auf Dauer angelegtes, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebenes und auch zur Gewinnerzielung geeignetes Unternehmen. Denn der zu schonende Außenbereich darf grundsätzlich nur im Falle einer ernsthaften und in seiner Beständigkeit langfristig ausgerichteten, nachhaltigen landwirtschaftlichen Betätigung in Anspruch genommen werden (BVerwG, U.v. 19.4.1985 – 4 C 13.82 – NVwZ 1986, 201). Diesen Anforderungen kommt bei Betätigungen wie der Pensionspferdehaltung besonderes Gewicht zu; erforderlich ist eine kritische Prüfung, weil gerade die Pensionspferdehaltung dadurch gekennzeichnet ist, dass der unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung gelockert und der Übergang von der (noch) landwirtschaftlichen zur die Freizeitnutzung in den Vordergrund stellenden gewerblichen Betriebsweise fließend und nur schwer nachprüfbar ist. Betriebe der Pensionspferdehaltung tragen die Gefahr einer Umwandlung in überwiegend gewerblich tätige „Reiterhöfe“ gewissermaßen in sich (vgl. VGH BW, U.v. 7.8.1991 – 3 S 1075/90 – BRS 52 Nr. 73 = juris Rn. 21). Es obliegt dem Bauherrn darzulegen, dass nicht nur die Betriebsführung als solche, sondern auch ihre landwirtschaftliche Ausprägung zur Überzeugung von Behörden und Gericht verlässlich gewährleistet ist.

- 16 Der vorliegende Fall ist in erster Linie dadurch gekennzeichnet, dass nicht eine schon bestehende Landwirtschaft weiter entwickelt werden soll, sondern dass es um die Neugründung eines als landwirtschaftlich bezeichneten Betriebs geht. Insoweit geht das Vorbringen im Zulassungsschriftsatz vom 13. Juli 2011 ins Leere, wenn dort mehrfach von einer „Fortführung“ eines Betriebs nach etwaigem Verkauf die Rede ist. Ein Bauantrag für einen neu zu gründenden (Nebenerwerbs-)Betrieb ist in erhöhtem Maße „anfällig“ dafür, dass ein Bauherr die Landwirtschaft nur „vorschiebt“, um später unter dem Deckmantel des Privilegierungstatbestands eine nach § 35 Abs. 4 BauGB begünstigte Umnutzung der Betriebsgebäude zu nicht privilegierten Zwecken zu erreichen (OVG NW, B.v. 30.10.2009 – 7 A 2370/08 – nicht veröffentlicht). Diese Problematik verschärft sich durch den bereits dargestellten Umstand, dass bei einer Pferdepensionshaltung der Übergang von der noch mit Bezug zur Bodenertragsnutzung ausgestatteten landwirtschaftlichen zur gewerblichen Betriebsweise fließend ist. Auch hat – anders als bei einem bereits seit etlichen Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb – das Merkmal der Gewinnerzielung einen höheren Stellenwert; bei einer bereits über längeren Zeitraum trotz nur bescheidenen Gewinns betriebenen Landwirtschaft liegt die Gefahr einer nicht privilegierten Nutzung des Außenbereichs weniger nah als bei der Errichtung von Gebäuden im Zusammenhang mit einer erst noch aufzunehmenden Landwirtschaft (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2004 – 4 C 7.04 – BVerwGE 122, 308 f.).
- 17 2.2 Vor dem so abgesteckten rechtlichen Hintergrund sind die Kläger ihrer Darlegungslast nicht gerecht geworden. Es fehlt bereits an einem schlüssigen Betriebskonzept, das sämtliche beabsichtigten Betätigungsformen der zu gründenden Landwirtschaft detailliert darstellt und das Voraussetzung für einen prüffähigen Bauantrag ist; das Betriebskonzept müsste dann in seinen maßgeblichen Teilen zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht werden. Die in der Baubeschreibung zum Bauantrag (vgl. § 9 Satz 1 BauVorIV) gemachten Angaben reichen hierzu nicht einmal ansatzweise aus, zumal sie in keiner Weise ausschließen, dass sich das zur Genehmigung gestellte Vorhaben – gleich, ob unter der Leitung der Kläger oder einer dritten Person nach Erwerb – in Richtung eines überwiegend gewerblich tätigen Reiterhofes ohne unmittelbare Bodenertragsnutzung entwickelt. Offenbar gingen die ersten Bemühungen der Kläger im Jahr 2004 in Richtung einer stark gewerblich geprägten Nutzung, wie sich aus ihrem Schreiben vom 9. Januar 2008 an den zweiten Bürgermeister der Beigeladenen ergibt; darin heißt es, man wolle sich nun wieder „auf die privilegierte Bebauung“ konzentrieren, „da der gewerbliche Plan“ wahrscheinlich nicht genehmigt werde. Das Verwaltungsgericht weist zu Recht darauf hin,

dass im Fall eines Verkaufs der Grundstücke z.B. an einen bisher nicht als Landwirt tätigen Dritten die erhebliche Gefahr bestünde, dass dieser zur Erzielung einer besseren Rendite und im Hinblick auf den erheblichen Kaufpreis die landwirtschaftliche Ausprägung des Betriebs zu Gunsten einer gewerblichen aufgeben könne, womit der Privilegierungstatbestand entfiere. Schon weil eine Betriebsbeschreibung fehlt, kann nicht beurteilt werden, ob ein Erwerber der Immobilien in Zukunft überwiegend gewerblich tätig sein wird, indem er insbesondere reiterliche Ausbildung in ihren verschiedenen Ausprägungen sowie reitsportliche Aktivitäten (z.B. Gelände- und Springreiten) anbietet. Ein für die theoretische Ausbildung der Reiter nutzbarer Schulungsraum ist im Übrigen vom Bauantrag bereits mitumfasst, ohne dass die schriftliche Bestätigung der Kläger, der Raum sei nicht zur entgeltlichen Überlassung an Dritte vorgesehen, im Falle eines Verkaufs etwas an der dargestellten Problematik zu ändern vermag. Auch die Erweiterung des Betriebs um einen bisher nicht vorgesehenen Turnierplatz, eventuell mit Zuschauertribünen, würde die Gefahr des Verlustes des notwendigen Bezugs zur Landwirtschaft verstärken.

- 18 Die Erbringung von über den eigentlichen Inhalt einer Pensionspferdehaltung hinausgehenden Dienstleistungen, wie das Angebot von Reitunterricht oder die Ausbildung von Reitlehrern, ist nicht auf eine landwirtschaftliche Betätigung gerichtet. Sollten gewerbliche Betätigungsformen zur überwiegenden Einnahmequelle des Betriebs werden, führt auch der Hinweis nicht weiter, es handele sich hierbei um von der Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebs lediglich „mitgezogene“ (landwirtschaftsfremde) Betriebsteile; denn bei einem Reiterhof wäre die gewerbliche Betätigung nicht mehr bloß „bodenrechtliche Nebensache“, sondern es ginge die auch nach außen erkennbare Prägung als landwirtschaftlicher Betrieb verloren (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.1985 a.a.O.; NdsOVG, U.v. 20.5.1992 – 1 L 111/91 – BRS 54 Nr. 66).
- 19 Auch der Umstand, dass im Obergeschoss der Reithalle zwei Betriebswohnungen eingebaut werden sollen, lässt – ungeachtet der grundbuchrechtlich eingeräumten Beschränkung der Wohnnutzung für betriebliche Zwecke – die Gefahr erkennen, dass ein Erwerber dieser Beschränkung zuwider eine allgemeinen Wohnnutzung installiert. Zum derzeitigen Zeitpunkt lässt sich nicht beurteilen, ob der noch unbekannte Erwerber unter dem Deckmantel des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine nicht privilegierte Nutzung des Außenbereichs anstrebt (vgl. BayVGH, B.v. 22.4.2005 – 25 ZB 03.585 – nicht veröffentlicht). Bei der Frage, ob im Rahmen der Planung des Vorhabens der Wunsch, im Außenbereich zu wohnen, im Vordergrund steht (vgl.

BVerwG, U.v. 11.4.1986 – 4 C 67.82 – NVwZ 1986, 516), hat eine Gesamtwürdigung aller maßgeblichen Umstände stattzufinden. Diese Frage mag im Hinblick auf die Kläger, die Schloss H***** als ihr Betriebsleiterwohnhaus bezeichnen, ohne weiteres zu verneinen sein; im Hinblick auf die noch unbekannt Person eines künftigen Erwerbers jedoch lässt sie sich derzeit nicht beantworten.

- 20 Da derzeit die landwirtschaftliche Prägung des noch zu gründenden Betriebs nicht mit ausreichender Sicherheit festgestellt werden kann, braucht nicht entschieden zu werden, ob der geplante Betrieb ausreichenden Gewinn abwirft, ohne dass es darauf ankäme, ob ein künftiger Erwerber die Grundstücke lediglich mit bestehendem Baurecht oder mit einem bereits errichteten Betrieb erwirbt; in beiden Fällen bestünde die vorstehend aufgezeigte Problematik. Der Senat braucht demnach auch nicht zu entscheiden, ob eine Beurteilung der Gewinnerzielungsmöglichkeit und –absicht unabhängig von der konkreten Person des Betriebsinhabers und seinem betriebswirtschaftlichen Konzept überhaupt möglich ist.
- 21 3. Nach den vorstehenden Ausführungen zum Fehlen eines prüffähigen Antrags braucht mangels Entscheidungserheblichkeit schließlich nicht mehr untersucht zu werden, ob das Vorhaben an entgegenstehenden oder beeinträchtigten öffentlichen Belangen scheitert. Daher kann insbesondere dahinstehen, ob die Baugenehmigung für das Vorhaben wegen seiner geplanten Lage im Landschaftsschutzgebiet (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB), wegen der Befürchtung des Entstehens einer Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) oder wegen eines Widerspruchs zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), der das Baugrundstück als landwirtschaftliche Fläche ausweist, zu Recht versagt wurde.
- 22 4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Kläger auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen, weil sich diese substantiiert zum Zulassungsantrag geäußert haben (§ 162 Abs. 3 VwGO).
- 23 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 3, Abs. 1 Satz 1 sowie § 52 Abs. 1 GKG und orientiert sich an Ziffer 9.1.9 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2004. Hiernach hält der Senat einen Ansatz von 5% der erstinstanzlich zugrunde gelegten geschätzten Baukosten von ca. 2,2 Mio. Euro

für angemessen, also 110.000 Euro. Die Befugnis zur Abänderung der Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 63 Abs. 3 GKG.

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

25 Dhom

Lorenz

Dihm