

Gerd Grahlmann, Münster

Baugenehmigungsberatung

Umnutzung von Hofstellen im Außenbereich

Die ab 1. Januar 1998 gültige Baugesetzbuch (BauGB)-Novelle weist bei Umnutzungen drei wesentliche Änderungen auf:

- Festschreibung der drei zulässigen zusätzlichen Wohnungen als Dauerrecht
- Erweiterung der begünstigten Umnutzung auf die „zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz“
- Erweiterung der zulässigen landwirtschaftlichen Nicht-Nutzungsfrist von fünf auf sieben Jahre.

Nachfolgend wird das richtige Vorgehen des Umnutzers einer Hofstelle im Außenbereich dargelegt: Wenn er passende und nach den regionalen Marktverhältnissen hinreichend aussichtsreiche Umnutzungs-ideen hat, können erfahrene Umnutzungs-berater vermeidbare Planungskosten und falsch vorbereitete Bauanträge verhindern.

Bei Umnutzungen im Innenbereich sind die Möglichkeiten und Grenzen viel konkreter als im Außenbereich durch das Gebot der Rücksichtnahme und das Einfügen in den Gebietscharakter des Umfeldes vorgeprägt. Bei Innenbereichsvorhaben ist ein frühes Vorgespräch mit dem Bauamt sinnvoll.

Änderungen des Außenbereichs-Umnutzungsrechts ab 1998

Auszug aus dem das Umnutzungsrecht betreffenden Absatz 4, Satz 1 des § 35 BauGB '98 (Zusätze kursiv, Streichungen geklammert):

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegeng gehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, *soweit sie im übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Abs. 3 sind:*

1. die Änderung der bisherigen Nutzung (ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1, Nr. 1 bis 3) *eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1, Nr. 1, unter folgenden Voraussetzungen:*

a) *das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,* [neu]

b) *die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,* [identisch]

c) *die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,* [vorher: fünf]

d) *das Gebäude ist vor dem 27. August 1996 zulässigerweise errichtet worden,* [vorher: 1. Mai 1990]

e) *das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs und* [vorher: ... mit landwirtschaftlichen Wohngebäuden]

f) *im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Abs. 1, Nr. 1, zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und* [vorher: neben den Wohnungen nach § 35, Abs. 1, Nr. 1 – 3 BauGB sind höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig]

g) *es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Abs. 1, Nr. 1, erforderlich* [neu]

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient, ...

Es ergeben sich ab 1. Januar 1998 folgende Änderungen:

- Die geforderte „Außenbereichsverträglichkeit“ als neuer Begriff stellt wegen des Verweises auf den inhaltlich kaum geänderten Absatz 3 (ggf. beeinträchtigte öffentliche Belange) keine Verschärfung der bisher ohnehin restriktiven Vorschriften dar.
- Die „zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz“ als Anknüpfungspunkt für eine Umnutzungsgenehmigung bezieht auch Vorhaben für handwerkliche, kleingewerbliche und Dienstleistungs-Zwecke ein.
- Die zulässige Frist der landwirtschaftlichen Nicht-Nutzung des Gebäudes

wird von fünf auf sieben Jahre erhöht. Landesrechtlich ist auch ein Aussetzen jeglicher Fristvorschriften bis zum Jahr 2004 möglich, aber nur in den neuen Bundesländern wahrscheinlich.

- Das umzunutzende Gebäude muß vor dem 27. August 1996 zulässigerweise errichtet worden sein. Bei diesen Umnutzungsvorschriften als Dauerrecht hätte diese bisher auf den 1. Mai 1990 lautende Frist eigentlich ganz fallen müssen, da auch später das Gesetzesziel der Erleichterung des Strukturwandels der Landwirtschaft besteht.
- Bei der bisher praktizierten Anrechnung von vorhandenen und zum Zeitpunkt der Genehmigung des Umnutzungs-Bauantrages nicht mehr privilegiert genutzten Wohnungen auf die höchstens drei Wohnungen je Hofstelle müßte die neue Formulierung Folgen haben: Ab 1998 dürfen lediglich „neben den *bisher* nach Abs. 1, Nr. 1, zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle“ entstehen (Hervorhebung durch den Verfasser).
- Die Übernahme einer Verpflichtung „keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse des Betriebes ... erforderlich“, stellt als ausdrückliche Formulierung ohnehin vorher schon gültigen Rechts keine neue Einschränkung dar.

Umnutzungsberatung notwendig

Bauvoranfragen oder gar Bauanträge und insbesondere auch kostenintensive Architektenaufträge sollten erst nach einem positiven Ergebnis der Grobprüfung des Vorhabens durch Fachleute verschiedener Agrarberatungsbereiche gestellt oder erteilt werden; und zwar in folgender Reihenfolge:

- Landwirtschaftliche Wirtschaftsberatung,
- Baugenehmigungsrecht, Tier-Immissionen,
- Hauswirtschaftliche Beratung, IHK, HdWK,
- Bauberatung,
- Versicherungs-, Steuer-, Erbrechtsberatung

Die Wirtschaftsberatung steht hier an erster Stelle, weil sie die wirtschaftliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Entwicklung des eigenen Betriebes überprüft.

Die Vereinbarkeit der zumeist immissionsempfindlichen Umnutzungsvorhaben mit dem Bestandsschutz des eigenen Betriebes und dem des Nachbarn ist ein wichtiger Gesichtspunkt im Baugenehmigungsrecht. Dafür müssen gegebenenfalls Immissions-Spezialberater eingeschaltet werden. In Kenntnis dieser

Dipl.-Ing. agr. Gerd Grahlmann ist Referent für Raumordnung und Agrarstruktur in der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Nevinghoff 40, 48147 Münster.

Vorergebnisse kann der „Außenbereichsbau-Experte“ der im späteren Baugenehmigungsverfahren ohnehin zu beteiligenden landwirtschaftlichen Fachbehörde Hinweise zu einer guten Baugenehmigungsstrategie geben.

Mit einem von allen Beratungsinstitutionen grob geprüften Konzept ist ein Gespräch mit dem Wirtschaftsförderungsamt und der Baugenehmigungsbehörde sinnvoll. Bei größeren Vorhaben bietet sich auch der Kontakt zu kommunalpolitischen Gremien an, bevor Bauvoranfrage oder Bauantrag gestellt werden.

Bau-Genehmigungsstrategie

Es besteht bei landwirtschaftlich-baurechtlichen Fragen eine Informationslücke in der land- und hauswirtschaftlichen Beratung. Angesichts der starken Einzelfallbezogenheit und der erheblichen regionalen Unterschiede in der (restriktiven) Baugenehmigungspraxis im Außenbereich muß der Berater zum frühestmöglichen Termin für sich und seinen Klienten den Kontakt zu derjenigen landwirtschaftlichen Fachstelle herstellen, die im späteren Baugenehmigungsverfahren in Amtshilfe zu landwirtschaftlichen Fachfragen von baurechtlicher Bedeutung Stellung nimmt. Je nach Organisation der Agrarverwaltung und -beratung kann das der Kollege im Zimmer nebenan sein (etwa in NRW) oder ein Fachmann einer anderen Institution in einem anderen Ort. Nur bei Nutzung vorhandener landwirtschaftlich-baurechtlicher Beratungskompetenz kann eine effektive Umnutzungs-Genehmigungsstrategie entwickelt werden, die etwa baurechtliche Nachteile durch zu frühe Abstimmung des landwirtschaftlichen Betriebs unter die Haupt- oder Nebenerwerbsschwelle verhindert und die günstigste Rechtsgrundlage für die Baugenehmigung ermittelt.

Gleichzeitig werden dabei auch die Immissionsradien und damit die Bestandsschutzfragen für die eigene oder benachbarte Tierhaltung frühzeitig geklärt. Damit lassen sich unnötige Planungskosten und gegebenenfalls prozeßbelastete Hofstellenverkäufe wegen unzulässiger Umnutzungserwartungen vermeiden.

Nahezu kein Bauherr nennt ausdrücklich bei einer Bauvoranfrage die für ihn günstigste der verschiedenen möglichen Rechtsgrundlagen. Auch die meisten bauvorlageberechtigten Personen leisten bei Bauanträgen diesen für die Genehmigungsfähigkeit oft wichtigen Dienst nicht.

Es ist nicht damit zu rechnen, daß diese Arbeit von den Genehmigungsbehörden geleistet wird. Im Stadium der Beteiligung der landwirtschaftlichen Fachbehörde ist für einen falsch eingeleiteten

Bauantrag häufig die Chance für eine positive Entscheidung schon vertan. Fehlt der fachliche Kontakt zur Agrarberatung, wird dies nicht einmal bemerkt.

Ein Landwirt, der seinen Hof auch in der nächsten Generation mit Tierhaltung als Betriebszweig sichern will, muß hierfür eine Tierhaltungs-Baugenehmigungsstrategie entwickeln, damit er sich die immer enger werdenden Entwicklungspfade freihält [3]. Auf der anderen Seite: Außerhalb der Immissionsradien dieser sich weiter entwickelnden Tierhaltungsbetriebe benötigt der unternehmerische Landwirt für freiwerdende Gebäude eine Umnutzungs-Baugenehmigungsstrategie für seine Hofstelle.

In dem Dickicht von Recht und Genehmigungspraxis beim Außenbereichsbau läßt sich auch bei Kenntnis der Rechtslage nur mit Hilfe eines mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Außenbereichsbau-Experten eine optimale Genehmigungsstrategie für das jeweilige Umnutzungsvorhaben entwickeln.

Unter Wahrung des Bestandsschutzes emittierender Nachbarbetriebe sind bei Umnutzungen für eine effektive Genehmigungsstrategie die folgenden Prinzipien zu beachten.

Bestandsschutz nicht gefährden

Für längere Zeit nicht benutzte Gebäude verlieren nicht erst durch den technischen Verfall bis zur baurechtlichen Ruine ihren Bestandsschutz als Gebäude. Durch vollständige Aufgabe der bisherigen (genehmigten) Nutzung ist nach längerer Zeit die Zulässigkeit der Wiederaufnahme der alten Nutzung von einem erneuten Genehmigungsverfahren abhängig. Es ist also ratsam, zumindest eine extensive und wenig kostenträchtige Nutzung aufrechtzuerhalten, damit keine Rechtsnachteile entstehen.

Keine Abstimmung vor Umnutzungsberatung

Der wichtigste bei einer Betriebsabstimmung unter die Nebenerwerbsbetriebsschwelle eintretende baurechtliche Nachteil für die Begünstigung sonstiger Vorhaben entfällt ab 1998 (siehe oben). Nicht nur die vollständige Verpachtung der Flächen kann baurechtliche Nachteile haben, sondern auch das Abstocken von Vieh oder Fläche unter den baurechtlichen Mindestumfang eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs.

Landwirtschaftliche Bauprivilegierungen zuerst nutzen

Wenn für einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb (rechtzeitig) vor dem Abstocken zum Nebenerwerbsbetrieb ein (für NE-Betriebe nicht zulässig)

ges) separates Altenteilerhaus errichtet werden soll, ist dies nicht nur zulässig, sondern auch legitim. Es dient nämlich auch nach dem Abstocken oder der Aufgabe noch dem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die Altenteiler darin wohnen.

Sobald auf der Hofstelle aber schon eine nicht privilegiert genutzte Wohnung vorhanden ist (etwa Mietwohnung gemäß WoBauErlG), kann diese Wohnung dem Altenteilerhausanspruch gegengerechnet werden. Daher ist zuerst die Altenteilerhausprivilegierung auszunutzen, und zwar möglichst rechtzeitig vor der Beendigung der Haupterwerbseigenschaft.

Begünstigung von Vorhaben nutzen

Bei Beachtung der ersten drei Prinzipien bestehen insbesondere ab Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 1. Januar 1998 zusätzlich zu den schon immer zulässigen Umnutzungen nach § 35, Abs. 4, Nr. 1 und 4 BauGB und den drei Wohnungseinheiten des WoBauErlG sehr weitgehende Umnutzungsmöglichkeiten zu wohn- und nicht-wohnwirtschaftlichen Nutzungen. Denn „begünstigt“ genehmigungsfähig ist generell die „zweckmäßige Nutzung erhaltenswerter Bausubstanz“. Das heißt, daß handwerklich-kleingewerbliche und Dienstleistungs-Vorhaben „begünstigt“ genehmigungsfähig sind.

Wo der Bestandsschutz benachbarter Betriebe es zuläßt, hinreichend gute Bausubstanz und ausreichendes Mietpreisniveau zusammentreffen, kann ein systematisches Entwickeln einer Hofstelle zu nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen eine langfristig rentierliche Alternative sein.

Literatur

Bücher sind mit • gezeichnet

- [1] • *Damm, Th. und G. Grahlmann: Altgebäude als Einkommensquelle, Umnutzung von Bauernhöfen, Baugenehmigung, gebaute Beispiele; Verlagsunion Agrar, Münster, 1996, 232 S., ISBN 3-7843-2806-7*
- [2] –:Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude. KTBL-Arbeitspapier 246, S. 17-32: Baurechtliche Rahmenbedingungen – Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung, Münster, 1997, 129 S.
- [3] –:Baubriefe Landwirtschaft: Hilfestellung bei Genehmigungsverfahren für Tierhaltungen. Landwirtschaftsverlag Hilstrup, 1996, ISBN 3-7843-2757-5

Schlüsselwörter

Änderung des Umnutzungsrechts, Baugenehmigungsstrategie, landwirtschaftliche Bauprivilegierung

Keywords

Change of alternating use regulations, strategies for building permits, agricultural building privilege