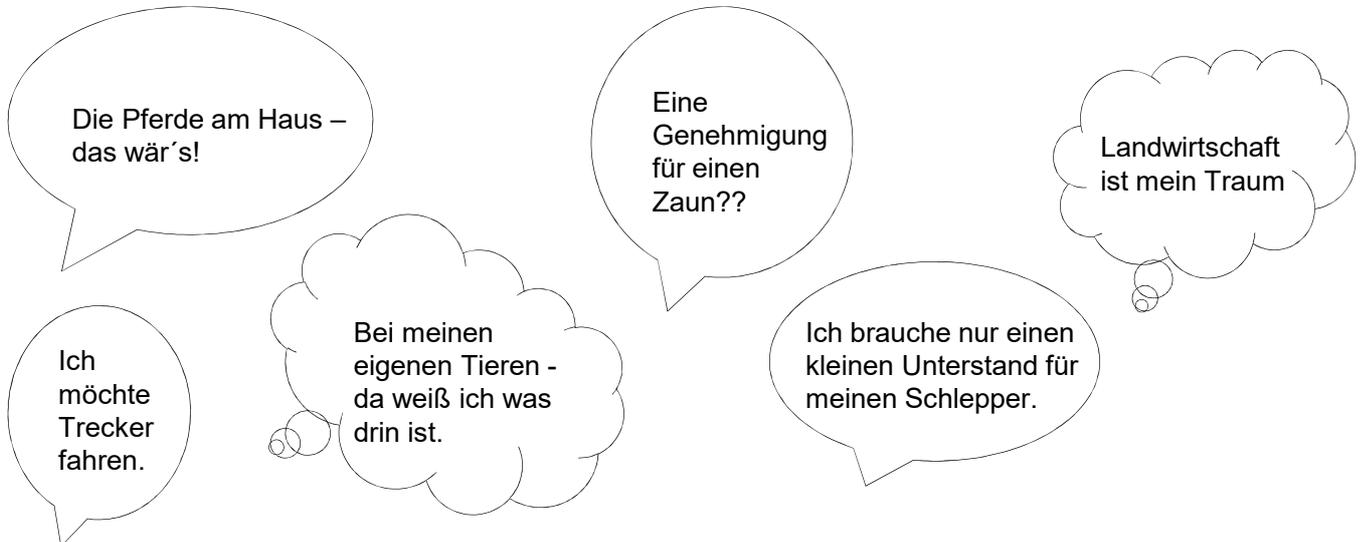
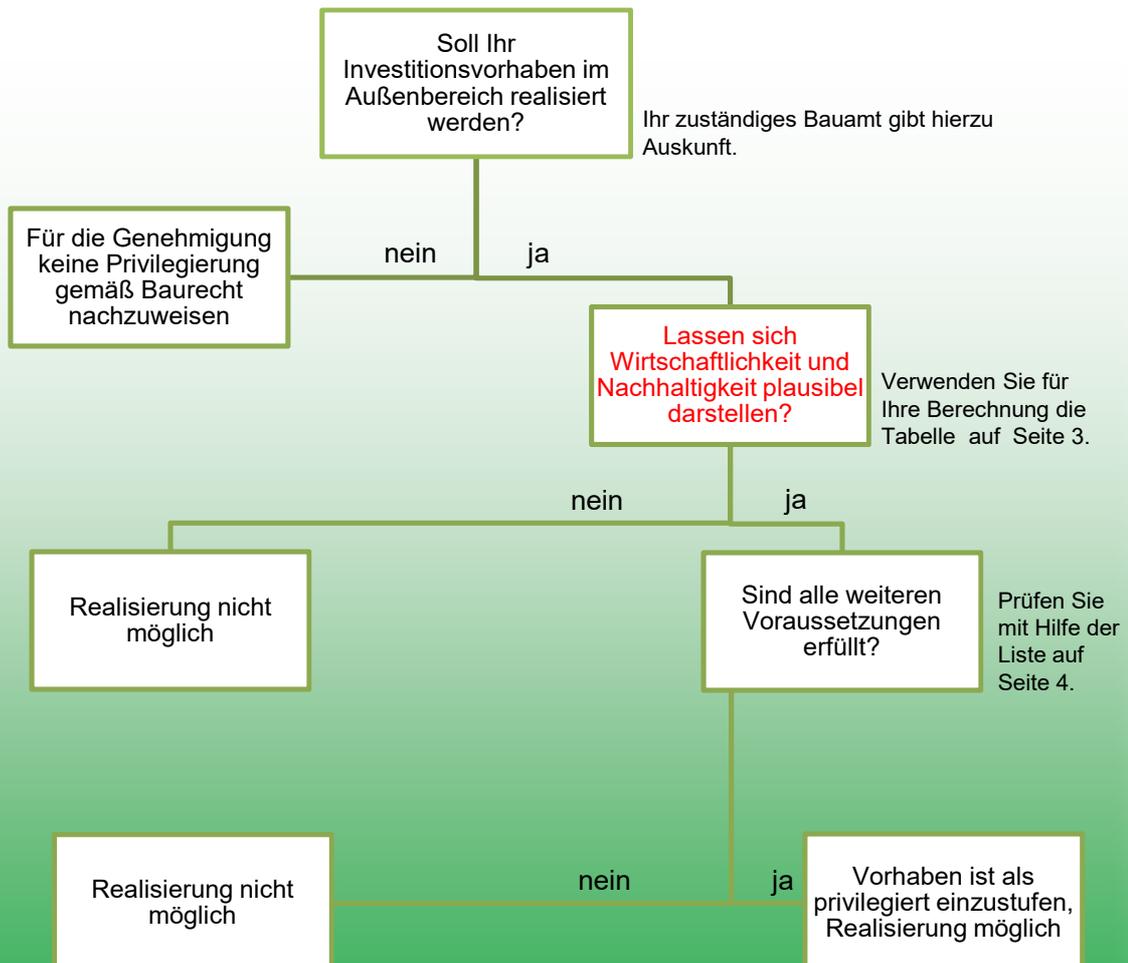




Bauen für die Landwirtschaft: Realisierbarkeitscheck



So oder so ähnlich beginnt oft der Traum vom eigenen Hof. Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Verwirklichung. Bevor Sie loslegen, sollten Sie sich allerdings über einige wichtige Details Gedanken machen:



Sobald jemand landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet, übt er nach Baurecht eine landwirtschaftliche Tätigkeit aus. Dies ist zunächst unabhängig davon, ob Acker- oder Grünlandflächen bewirtschaftet werden oder Tierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage erfolgt.

Aber Achtung: nicht jede landwirtschaftliche Tätigkeit ist mit einem landwirtschaftlichen Betrieb gleichzusetzen. Letzterer zeichnet sich dadurch aus, dass er **nachhaltig** und **auf Dauer mit Gewinnerzielungsabsicht** angelegt ist.

Weitere Kriterien für einen landwirtschaftlichen Betrieb siehe Kasten auf Seite 4

*„Für einen Betrieb werden die Ressourcen Arbeit, Boden und Kapital zielbewusst eingesetzt, um damit Gewinn zu erwirtschaften. Für ein Hobby werden Geld und Zeit verwendet, um dadurch Spaß zu haben, persönliche Befriedigung zu erlangen oder freie Zeit zu füllen.
Um Wirtschaftlichkeit geht es dann genau nicht.“*

Das ist zunächst auch gar kein Problem. Möchten Sie allerdings im Außenbereich ein Gebäude errichten, einen Unterstand schaffen, ein Gelände einzäunen oder auch Außenanlagen wie Paddocks oder einen Reitplatz errichten, sind vor allem zwei Aspekte hervorzuheben:

1. Kein landwirtschaftliches Bauvorhaben im Außenbereich ohne ausreichende und **dauerhafte Flächenverfügbarkeit!**

Für Ihre Eigentumsflächen ist dieser Nachweis einfach zu führen. Bewirtschaften Sie jedoch auch Pachtflächen, ist darzulegen, dass Ihnen diese Pachtflächen dauerhaft, also mit langer Laufzeit der Pachtverträge zur Verfügung stehen.

2. Die **Wirtschaftlichkeit** muss nachgewiesen werden. Dieses ist oft die am schwierigsten zu überwindende Hürde bei der Realisierung von Bauvorhaben im Außenbereich.

Wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Ermittlung von sämtlichen Erlösen und Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen. Dabei ist zu beachten, dass für die Privilegierung von Bauvorhaben lediglich Betriebszweige in Frage kommen, die direkt der Landwirtschaft zuzuordnen sind.

Im Pferdebereich zählen beispielsweise nur die Pensionspferdehaltung, die Pferdezucht und die Erstausbildung der eigenen Fohlen bis zur Marktreife zur landwirtschaftlichen Urproduktion. Reitschule, Pferdeverleih, weitere Ausbildung von Pferden etc. stellen gewerbliche Tätigkeiten dar. Klären Sie möglichst frühzeitig, ob Ihr Unternehmen gemäß Baurecht der Landwirtschaft zuzuordnen ist.

Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit muss folgenden Kriterien genügen:

- **vollständig**
- **nachvollziehbar**
- **schlüssig**
- **realitätsnah.**

Die folgende Tabelle stellt eine beispielhafte Aufzählung möglicher Kosten und Erlöse landwirtschaftlicher Betriebe dar. Die angegebenen Positionen sind dabei nur beispielhaft und keineswegs vollständig. Es muss stets der Einzelfall betrachtet werden. Schließlich müssen die Kosten von den Erlösen abgezogen werden. Das Ergebnis stellt den Unternehmerlohn dar. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sind die Vermarktungsmöglichkeiten, die Verkaufserlöse, die Erträge und Leistungen, die Arbeitszeit für die Produktionsverfahren realistisch einzuschätzen. Auf diese Weise lässt sich der Einkommensbeitrag bzw. der Gewinn errechnen.

Ertrag	€/Jahr
Verkauf Marktfrüchte	
Heuverkauf	
Viehverkauf	
Milchgeld	
Boxenmieten	
Betriebsprämie	
Agrardieselvergütung	
sonstige Erlöse	
Summe der Erträge	€/Jahr
Aufwand	€/Jahr
Futter	
Einstreu	
Bestandsergänzung	
Strom/Wasser	
Saatgut	
Dünger	
Pflanzenschutzmittel	
Tierarzt	
Treib-/Schmierstoffe	
Mistentsorgung	
Grünlandwirtschaft	
Löhne/Lohnarbeit	
Berufsgenossenschaft	
Versicherungen	
Abschreibungen	
Reparaturen/Unterhaltung	
Pacht	
Kreditzinsen	
Buchführung	
Beratung	
Sonstige Kosten	
.....	
.....	
Summe der Aufwendungen	
Gewinn=Ertrag-Aufwand	

Abschließend ist ein Betriebskonzept erforderlich. Denken Sie daran: je detaillierter und realistischer das Vorhaben beschrieben und argumentiert wird, desto besser gelingt es einem Außenstehenden, Ihr Projekt mit Ihren Augen zu sehen.

Fazit: Sie müssen ein Bild erzeugen, das dem Betrachter eine Vorstellung über das Vorhaben vermittelt. Es geht nicht darum, den Behörden etwas „schmackhaft“ zu machen. Bei Vorhaben, die lediglich dem Hobby dienen und weder mit Landwirtschaft im eigentlichen Sinne noch mit Wirtschaftlichkeit in Zusammenhang gebracht werden können, ist mit einer Ablehnung zu rechnen – unbeachtlich einer geschönten Darstellung.

Frage ist immer, ob durch das Bauvorhaben und den betroffenen Betriebszweig ein wesentlicher Beitrag zum Einkommen geleistet wird.

Bei der Gewichtung der Wirtschaftlichkeit ist noch danach zu unterscheiden, ob es sich um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb oder um eine Neugründung handelt.

Geht es um die Erweiterung eines seit Jahren bestehenden Betriebes mit niedriger Rentabilität hat die Gewinnerzielungsabsicht laut Rechtsprechung einen geringeren Stellenwert als im Falle der beabsichtigten Neugründung einer Nebenerwerbsstelle. Der Grund dafür ist, dass die Missbrauchsgefahr bei Vorhaben, bei der der Außenbereich erstmalig für eine behauptete landwirtschaftliche Tätigkeit in Anspruch genommen werden soll als besonders hoch eingeschätzt wird („Schöner Wohnen im Außenbereich, Vorschieben der Landwirtschaft für eine tatsächlich gewerbliche oder private Nutzung). Somit ist bei Neugründungen der Gewinnerzielung und damit der Wirtschaftlichkeit ein besonderes Gewicht beizumessen. (vgl. dazu z. B. BVerwG, Urteil vom 11.10.2012 - 4 C 9.11, BVerwG, Urteil vom 16.12.2004 - 4 C 7.04)

Kriterien zur Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes nach §§ 35 1.1 u. 201 BauGB (Privilegierung)

- Vorliegen einer unmittelbaren **Bodenertragsnutzung** (Flächengebundene Produktion, auch Weide- und Wiesenwirtschaft (Privilegierte Pferdehaltung: Zucht, Erstausbildung, Pensionspferdehaltung, aber **nicht**: Reitschule, Beritt, therapeutisches Reiten usw.).
- Die Tierhaltung muss auf **überwiegend eigener Futtergrundlage** erfolgen (> 50 %).
- Eine **zentrale Hofstelle** muss vorhanden sein.
- Der Anteil des **Eigentumskerns** muss ausreichend sein.
- Die **Dauerhaftigkeit** des Betriebes muss gewährleistet sein.
- Die **Hofnachfolge** muss gewährleistet sein.
- Die **Zuordnung des Bauvorhabens zum Betrieb** muss räumlich und/oder funktional ersichtlich sein.
- Das Vorhaben muss nach Art und Umfang in einem **angemessenen Verhältnis** zur landwirtschaftlichen Betätigung stehen.
- Die Bewirtschaftung des Betriebes muss **eigenverantwortlich** erfolgen.
- Eine angemessene **eigene Mechanisierung** muss vorhanden sein.
- Der Antragsteller muss über die **ausreichende Sachkunde** verfügen.
- Eine **überwiegende Vermarktung** der Produkte muss erfolgen.
- Der **Erwerbzweck** muss ersichtlich sein (keine Liebhaberei oder Hobby).
- Ein vernünftiges und **nachvollziehbares Betriebskonzept** (Investitionskonzept/Betriebsentwicklungsplanung/Businessplan muss vorliegen).
- Die **Rentabilität/Wirtschaftlichkeit** muss gegeben sein. Dazu ist eine vollständige, nachvollziehbare, schlüssigen Berechnung vorzulegen, die die **Arbeitswirtschaft** berücksichtigt.