VGH München, Beschluss v. 25.05.2021 – 1 ZB 21.261, 1 ZB 21.263

Titel:

Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für Betriebsleiterwohnung einer Hofstelle sowie gegen Nutzungsuntersagung und Beseitigungsanordnung

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1
BayBO Art. 76

Leitsätze:

1. Zu der Frage, ob eine Wohnnutzung an der Hofstelle bei einer extensiven Haltungsform mit 28 Mutterkühen einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Gewinnperspektive hat nur die Funktion eines Indizes für die Beantwortung der für § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB maßgeblichen Frage, ob ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Gebots der Außenbereichsschonung mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb realisieren würde. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich kann aufgrund einer unerwünschten Vorbildwirkung den Vorgang der Zersiedelung einleiten und damit die Befürchtung begründen, dass eine Splittersiedlung entstehen könnte. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein etwaiger Bestandsschutz erlischt, wenn das Bauwerk durch bauliche Maßnahmen seine ursprüngliche Identität verliert. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Betriebsleiterwohnung, Einschränkung der Privilegierung durch das Merkmal „Dienen“, Nutzungsuntersagung, Beseitigungsanordnung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 19.11.2020 – 11 K 20.1489

Tenor

I. Die Verfahren 1 ZB 20.261 und 1 ZB 20.263 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Die Anträge auf Zulassung der Berufung werden abgelehnt.

III. Der Kläger hat die Kosten der Zulassungsverfahren zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

IV. Der Streitwert für die Zulassungsverfahren wird auf insgesamt 230.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger unterhält auf dem im Außenbereich gelegenen Vorhabengrundstück, das sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, einen Tierbestand von etwa 28 Tieren. Auf dem Grundstück befindet sich eine Hofstelle in U-Form. Im südlichen Teil befindet sich ein Gebäude, das derzeit als Wohnhaus genutzt wird, in nördlicher Richtung ist ein Mutterkuhstall angebaut, der mit Bescheid des Landratsamts vom 9. Juni 2006 genehmigt wurde, und an den sich in Richtung Osten eine Dreifachgarage mit Heuboden anschließt. Alle drei Gebäudeteile sind über ein Dach miteinander verbunden. Einen Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Maschinenstadls mit Garagen nordöstlich des Mutterkuhstalls zog der Kläger am 26. Januar 2009 zurück. Die im Jahr 2012 gegen die Ablehnung seines Bauantrags zur Umwidmung von landwirtschaftlichen Räumen zu einer Betriebsleiterwohnung in dem bestehenden südlichen Altbestand gerichtete Klage hat der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zurückgenommen, nachdem das Gericht angeregt hatte, die festgestellte Wohnsituation (trotz mangelnder Genehmigungsfähigkeit) zu dulden, solange der Kläger die landwirtschaftliche Tätigkeit ausübe. Zu diesem

Zeitpunkt hatte er sich provisorisch im Erdgeschoss des im Rohbau befindlichen Innenbereichs des Gebäudes eingerichtet. Mit notariellem Vertrag vom 9. Oktober 2019 veräußerte der Kläger das Grundstück zu einem Preis von 1,6 Mio Euro, jedoch traten die Käufer von dem Vertrag zurück. Bei einer Ortsbesichtigung im Januar 2020 stellte das Landratsamt fest, dass das südlich liegende Gebäude weiter zum Wohnhaus ausgebaut und der ursprünglich freistehende Maschinenstadl bzw. die Dreifachgarage im Norden mit dem Laufstall verbunden worden waren, sodass ein neues riegelartiges Gebäude entstanden war. Mit Bescheid vom 5. März 2020 verpflichtete die Beklagte den Kläger, die Anlagen zu beseitigen. Den nachfolgenden Bauantrag des Klägers auf (nachträgliche) Genehmigung des „Teilausbaus im Altbestand von 1665 für eine Betriebsleiterwohnung“ lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 22. September 2020 ab und untersagte gleichzeitig die Wohnnutzung.

2
Die gegen die Ablehnung des Bauantrags und die Nutzungsuntersagung gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 19. November 2020 abgewiesen. Der gegen die Beseitigungsanordnung gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht insoweit stattgegeben, als die Beseitigung des Laufstalls mit Heulager auf dem Dachboden sowie des Rondells im Innenhof angeordnet worden war. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Die angestrebte Wohnnutzung sei schon nicht dienlich im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die Haltung der Tiere in Form einer extensiven Haltung der Mutterkühe zu einem relativ geringen Betreuungsaufwand für die Mutterkuhherde führe und es auch nicht aufgrund der Größe des Betriebes erforderlich sei, dass der Kläger in unmittelbarer Nähe des Stalles wohne. Zudem fehle es an der Rentabilität des Vorhabens. Ein vernünftiger Landwirt würde eine Investition in Höhe von 108.550 Euro ausweislich der Angaben des Klägers bzw. 275.000 Euro ausweislich der Annahme des Beklagten unter Berücksichtigung seiner jährlichen Einnahmen von rd. 10.000 Euro abzüglich der laufenden Kosten nicht tätigen. Zudem liege kein Betrieb im Sinn des § 35 Abs. 1 BauGB vor. Es sei fraglich, ob die Tätigkeit des Klägers mit Gewinnerziehungsabsicht ausgeübt werde. Jedenfalls fehle es am Merkmal der Dauerhaftigkeit. Der 82-jährige Kläger habe keine Perspektiven für die Weiterführung des Betriebs vorgetragen, vielmehr habe er im Oktober 2019 versucht, die Hofstelle an Personen zu verkaufen, die selbst keine Landwirte gewesen seien. Als sonstiges Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtige es öffentliche Belange; dies gelte auch im Hinblick auf § 35 Abs. 4 BauGB. Die Untersagung der Wohnnutzung sowie die Beseitigungsanordnung in Bezug auf die Wohnnutzung und die Dreifachgarage seien nicht zu beanstanden. Eine seit langer Zeit bestehende Wohnnutzung des ehemaligen Bestandsgebäudes sei nicht erkennbar, vielmehr wiesen die vorliegenden Pläne in dem Altbestand lediglich landwirtschaftlich genutzte Räume aus. Jedenfalls sei ein etwaiger Bestandsschutz erloschen, da es sich bei dem heute bestehenden Wohnhaus im Vergleich zum ursprünglichen, weitgehend aus Holz bestehenden, rein wirtschaftlich genutzten Altbau um ein vollständig anderes Gebäude handle. Die formelle Illegalität der Dreifachgarage ergebe sich aus dem Naturschutzrecht. Zudem handle es sich aufgrund der vorhandenen Zwischendecke, welche die Garage in ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss teile, nicht um ein verfahrensfreies Vorhaben. Eine Genehmigung der Garage komme nicht in Betracht.

3
Mit den Anträgen auf Zulassung der Berufung macht der Kläger geltend, dass es sich bei seinem landwirtschaftlichen Betrieb um ein privilegiertes Vorhaben handle. Die Beseitigungsanordnung verkenne, dass durch den vollständigen Abbruch des Altbestands der Betrieb des Mutterkuhstalls und damit sein landwirtschaftlicher Betrieb unmöglich gemacht werde. Die Ermessensausübung sei fehlerhaft. Auf den Vortrag in den Schriftsätzen wird Bezug genommen.

II.

4
Die Verbindung der Verfahren zur gemeinsamen Entscheidung beruht auf § 93 Satz 1 VwGO.

5
Die Anträge auf Zulassung der Berufung haben keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor bzw. sind nicht dargelegt (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

6
1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl.

BVerfG, B.v. 8.5.2019 - 2 BvR 657/19 - juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 - 1 BvR 2011/10 - NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht hat die Klagen mit zutreffenden Gründen, auf die verwiesen wird (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO), abgewiesen. Im Hinblick auf die Antragsbegründung wird ergänzend ausgeführt:

7
1.1 Bei der Auslegung des Merkmals „Dienen“ ist der Grundgedanke des § 35 BauGB, dass der Außenbereich grundsätzlich nicht bebaut werden soll, zu beachten; durch ihn wird die Privilegierung eingeschränkt. Ein Vorhaben „dient“ einem landwirtschaftlichen Betrieb nicht schon dann, wenn es nach den Vorstellungen des Betriebsinhabers für seinen Betrieb förderlich ist. Da aber auch nicht verlangt werden kann, dass das Vorhaben für den Betrieb schlechthin unentbehrlich ist, bilden die bloße Förderlichkeit einerseits und die Unentbehrlichkeit andererseits den äußeren Rahmen für das Merkmal des Dienens. Maßgeblich ist innerhalb dieses Rahmens, ob ein vernünftiger Landwirt - auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebotes größtmöglicher Schonung des Außenbereichs - das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Mit dem Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben zu dem privilegierten Betrieb tatsächlich in einer funktionalen Beziehung steht (vgl. BVerwG, U.v. 19.6.1991 - 4 C 11.89 - NVwZ-RR 1992, 401; U.v. 16.5.1991 - 4 C 2.89 - NVwZ-RR 1992, 400; U.v. 22.11.1985 - 4 C 71.82 - NVwZ 1986, 644; U.v. 3.11.1972 - IV C 9.70 - BVerwGE 41, 138; BayVGH, B.v. 20.8.2019 - 15 ZB 18.2106 - juris Rn. 21; U.v. 29.1.2019 - 1 BV 16.232 - BayVBl 2019, 562; U.v. 11.4.2017 - 1 B 16.2509 - BayVBl 2018, 168; U.v. 20.7.2005 - 2 BV 04.1088 - juris Rn. 17). Der eigentliche Zweck des Erfordernisses des „Dienens“ liegt darin, Missbrauchsversuchen begegnen zu können. Nicht der behauptete Zweck des Vorhabens, sondern seine wirkliche Funktion nach den objektiven Gegebenheiten ist entscheidend. Es sollen Vorhaben verhindert werden, die zwar an sich objektiv geeignet wären, einem privilegierten Betrieb zu dienen, mit denen aber in Wirklichkeit andere Zwecke verfolgt werden (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.1993 - 4 B 254.92 - juris Rn. 5; U.v. 16.5.1991 a.a.O.). Dabei führt der Maßstab des vernünftigen Landwirts zur Unzulässigkeit solcher Wohnhäuser, für deren Errichtung kein konkreter Bedarf besteht. Auf die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Antragstellers kommt es nicht ausschlaggebend an (vgl. BVerwG, U.v. 14.4.1978 - 4 C 85.75 - BauR 1978, 383).

8
Gemessen an diesen Maßstäben hat das Verwaltungsgericht das Merkmal des „Dienens“ aus der Perspektive eines „vernünftigen Landwirts“ zu Recht verneint und im Hinblick auf die angestrebte Wohnnutzung festgestellt, dass die Mutterkuhhaltung einen relativ geringen Betreuungsaufwand für die Mutterkuhherde erfordert. Nach den fachlichen Ausführungen in allen vorliegenden Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist aufgrund der extensiven Haltungsform der Mutterkuhherde eine Wohnnutzung an der Hofstelle nicht erforderlich. Dass diese Stellungnahmen „wertlos“ seien, insbesondere weil eine nachdatierte Version aus 2005 vorliege, trifft nicht zu. Vielmehr handelt es sich dabei um eine Präzisierung der ursprünglichen Stellungnahme vom gleichen Tag, bei der unter Abwägung der konkreten Sachlage die Entscheidung über das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs der Genehmigungsbehörde überlassen wird. Eine solche Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden. Der Kläger macht geltend, dass ein konkreter Bedarf für die Errichtung des Wohngebäudes bestehe, da er täglich neun bis zehn Stunden auf dem Anwesen arbeiten und vor allem im Winter ständig auf dem Grundstück anwesend sein müsse. Für die Bestimmung des Arbeitsaufwands müsse darauf abgestellt werden, was betriebs- und landwirtschaftlich sinnvoll und unter allen in Betracht zu ziehenden Gesichtspunkten zumutbar sei. Dabei müsse eine Gesamtschau der „Gesamtrisiken einer Landwirtschaft“ vorgenommen werden. Auch seien die angeführten technischen Betriebsabläufe zu berücksichtigen sowie die Frage des Versicherungsumfangs eines nicht bewohnten Hofs und die mit den täglichen Fahrten zu seinem Anwesen verbundenen Unannehmlichkeiten. Unabhängig davon, dass der Kläger damit auf seine persönlichen Verhältnisse abzielt, auf die es bereits nicht entscheidend ankommt (vgl. BVerwG, U.v. 14.4.1978 - 4 C 85.75 a.a.O.), bleibt es dem Kläger unbenommen, die im südlichen Gebäude eingebauten technischen Vorrichtungen in dem genehmigten Mutterkuhstall - ggf. unter Reduzierung des Tierbestands - unterzubringen, um die ordnungsgemäße Versorgung seines Tierbestands sicherzustellen. Auch die bloße Behauptung, dass die Landwirtschaft in der bestehenden Form ohne die Betriebsleiterwohnung nicht geführt werden könne, reicht nicht aus, um die Ausführungen in den fachlichen Stellungnahmen zu entkräften. Der Kläger trägt selbst vor, dass der Mutterkuhlaufstall nur dem temporären Schutz der Tiere

dient und diese vom späten Frühjahr bis Mitte Herbst auf der Weide sind. Die mit dem Abkalben vorgetragenen Bedürfnisse nach umfassender Betreuung (in den Wintermonaten) und Sicherstellung der Stromversorgung begründen kein objektivierbares betriebliches Bedürfnis für ein Betriebsleiterwohnhaus. Dies gilt auch für die im Winter bei niedrigen Temperaturen eingeforderte Aufwärmmöglichkeit für den Kläger. Denn das Verwaltungsgericht hat insoweit zu Recht ausgeführt, dass der Kläger bereits vor der (ungenehmigten) Aufnahme der Wohnnutzung Viehzucht in dem 2007 errichteten Mutterkuhstall betrieben hat. Dafür spricht auch der 2012 beim Augenscheintermin des Verwaltungsgerichts vorgefundene Ausbauzustand der Räumlichkeiten im südlichen Gebäude sowie die damalige Einlassung des Klägers, er habe sich „zur Zeit provisorisch eingerichtet, in dem Raum habe sich früher ein Stall befunden“ (S. 67 Bauakte 2010 - 0156). Soweit das südliche Gebäude künftig nicht mehr zur Verfügung steht und er ggf. auf den Mutterkuhstall zurückgreifen muss, ist dies allein dem Umstand geschuldet, dass er die angestrebte Wohnnutzung bereits ohne Genehmigung umgesetzt hat.

9
Auch soweit der Kläger anführt, dass er den Tierbestand maßgeblich vergrößert habe, führt dies nicht zu ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils. Nach seinen Ausführungen hat sich der Muttertierbestand von 12 Muttertieren im Jahr 2010 auf heute 18 Muttertiere und damit um 50% erhöht. Zur Veränderung der Größe des Gesamtbestands einschließlich Kälber, der in den Jahren von 2005 bis 2010 bei rd. 28 Tieren lag, führt der Kläger lediglich aus, dass bei günstigem Verlauf mit bis zu 20 (abverkaufsfähigen) Kälbern zu rechnen sei. Eine wesentliche Vergrößerung des (Gesamt-)Tierbestands ist damit nicht erkennbar, zumal er auch im Rahmen der Ortsbegehung im erstinstanzlichen Verfahren einen aktuellen Bestand von „17 + 11, bald 4 - 6 mehr“ angegeben hat.

10
Darüber hinaus fehlt es auch an der Rentabilität des Vorhabens. Das Vorhaben ist mit betrieblichen (Kosten-)Risiken verbunden, die in einem klaren Missverhältnis zu den angestrebten betrieblichen Vorteilen stehen. Maßstab ist insoweit nicht eine mathematisch exakte Kostenkalkulation, sondern eine Gesamtbetrachtung. Die Gewinnperspektive hat nur die Funktion eines Indizes für die Beantwortung der maßgeblichen Frage, ob ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Gebots der Außenbereichsschonung mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb realisieren würde (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.1993 - 4 B 254.92 - juris Rn. 5 3; OVG NW, U.v. 15.3.2017 - 7 A 937.15 - BauR 2017, 1151; VGH BW, U.v. 30.9.2011 - 8 S 1947/11 - BauR 2012, 164). Das Verwaltungsgericht hat für die gebotene objektive Gesamtbetrachtung der Entwicklung der bestehenden Bewirtschaftung des Hofs die Investitionskosten in Höhe von 108.550 Euro bzw. 275.000 Euro und die jährlichen Einnahmen des Klägers von monatlich etwa 1.000 Euro (ohne Abzug von Betriebskosten) in den Blick genommen. Dies legt einen vorrangigen Wohnzweck nahe. Die von dem Kläger dagegen erhobenen Einwendungen zum Erfordernis einer Betriebsleiterwohnung betreffen das Merkmal der „Dauerhaftigkeit“. Entgegen der Auffassung des Klägers kann für das Verhältnis von Ertrag und Investition auch nicht darauf abgestellt werden, dass die Kosten für die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses einschließlich der erbrachten Eigenleistung - aus dem Kaufpreiserlös seines „exklusiven“ Wohnhauses - längst bezahlt seien und er mit dem erzielten monatlichen Überschuss sowie mit seinen Rentenbezügen vollauf zufrieden sei.

11
1.2 Auch soweit der Kläger im Zulassungsvorbringen geltend macht, dass sein Betrieb dauerhaft sei und die Betriebsnachfolge sichergestellt werden könne, vermag er ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung nicht zu begründen. Für die Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Betätigung des Klägers kann zwar gewertet werden, dass er seine Rinderzucht schon seit vielen Jahren betreibt (vgl. BVerwG, U.v. 11.10.2012 - 4 C 9.11 - BayVBl 2013, 282). Allerdings fehlt es bis heute an der erforderlichen generationenübergreifenden Betriebsnachfolge. Die Zulassungsbegründung verweist dazu abstrakt auf einen geeigneten Nachfolger innerhalb der Familie oder eine Übergabe an einen Landwirt, ohne jedoch einen konkreten Zeitpunkt zu benennen. Soweit der Kläger für eine Übergabe an einen Landwirt das Vorhandensein einer Betriebsleiterwohnung beansprucht, übersieht er, dass eine Übergabe eine solche Wohnung nicht voraussetzt und auch die Beseitigungsanordnung einer Betriebsübergabe jedenfalls nicht entgegensteht. Die Frage der Betriebsnachfolge ist entgegen der Auffassung des Klägers auch weder seine private Angelegenheit noch - im Hinblick auf sein Alter - eine Form der Altersdiskriminierung. Sie betrifft vielmehr alle Betroffenen, die eine Genehmigung für ein privilegiertes Bauvorhaben erhalten wollen. Damit fehlt es hier an der erforderlichen Dauerhaftigkeit. Im

Übrigen ist auch unter Berücksichtigung der Verkaufsbemühungen des Klägers im Jahr 2019 für den Senat nicht erkennbar, dass die Übergabe des Hofs bevorsteht oder zumindest vorbereitet wird. Soweit der Antragsteller eine Rückbauverpflichtung bei einer späteren anderen Nutzung für möglich hält, erfasst das Baurecht auf Zeit (§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauBG) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2004 - 4 C 7.04 - BVerwGE 122, 308).

12
1.3 Hinsichtlich der Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts, das nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB zu beurteilende Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig, bestehen ebenfalls keine ernstlichen Zweifel. Das nichtprivilegierte Bauvorhaben lässt die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Ohne Erfolg macht der Kläger geltend, dass der Altbau nicht erweitert werde und kein vergleichbarer Bezugsfall in der Umgebung vorliege. Dabei lässt er außer Acht, dass das Verwaltungsgericht darauf abgestellt hat, dass bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich aufgrund einer unerwünschten Vorbildwirkung den Vorgang der Zersiedelung einleiten und damit die Befürchtung begründen kann, dass eine Splittersiedlung entstehen könnte. Hiermit setzt sich die Zulassungsbegründung nicht auseinander.

13
1.4 Soweit der Kläger geltend macht, dass bereits im Altbestand des Brucker Hofes ein Wohnteil integriert gewesen sei, vermag er keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung zu begründen. Denn dass das ehemalige Bestandsgebäude seit Langem als Wohnung genutzt worden ist, legt der Kläger bereits nicht in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO genügenden Art und Weise dar. Zudem fehlt eine Auseinandersetzung mit den Feststellungen des Verwaltungsgerichts, dass sich eine solche Wohnnutzung weder aus den vorliegenden Unterlagen noch den Lichtbildern ergebe. Soweit der Kläger ausführt, dass ihm bereits ab 2010 eine Wohnnutzung hätte genehmigt werden müssen, zumal auch die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 2. Januar 2009 ein privilegiertes Vorhaben attestiert habe, übersieht er, dass die Ausführungen der Regierung von Oberbayern sich allein auf den (damals) beantragten Maschinenstadl bezogen haben und die Frage, ob ein Wohngebäude ebenfalls dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen würde, ausdrücklich einem gesonderten Bauantragsverfahren vorbehalten bleiben sollte. Darüber hinaus war bereits im Gerichtsverfahren 2012 die Genehmigungsfähigkeit der beantragten Betriebsleiterwohnung mangels Dienlichkeit nicht zu bejahen.

14
Auch die Forderung nach der vollständigen Beseitigung der baulichen Anlagen ist nicht unverhältnismäßig. Wer eine bauliche Anlage rechtswidrig im Außenbereich errichtet, hat diese vollständig wieder zu beseitigen. Der Beklagte ist auch zu Recht davon ausgegangen, dass ein etwaiger Bestandsschutz durch die aktuellen baulichen Maßnahmen, mit dem das Bauwerk seine ursprüngliche Identität verloren hat, erloschen ist. Ein solcher Identitätsverlust tritt ein, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Nachberechnung erforderlich macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird oder die Baumaßnahmen sonst praktisch einer Neuerrichtung gleichkommen (stRspr. BVerwG, vgl. B.v. 10.10.2005 - 4 B 60.05 - BauR 2006, 481; U.v. 21.3.2001 - 4 B 18.01 - NVwZ 2002, 92; U.v. 14.4.2000 - 4 C 5.99 - NVwZ 2000, 1048). So liegt der Fall hier. Das Verwaltungsgericht hat nachvollziehbar ausgeführt, dass bereits bei dem Augenschein 2012 festgestellt worden sei, dass vorhandene Mauern neu gezogen und das Dachgebälk in wesentlichen Teilen erneuert worden sei. Bei dem Augenschein 2020 sei festgestellt worden, dass zahlreiche neue Fenster ein- und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken vollständig ausgebaut worden sei. Bei dem bestehenden Wohngebäude mit seinen gemauerten Wänden handle es sich im Vergleich zum ursprünglichen, weitgehend aus Holzwänden bestehenden, rein wirtschaftlich genutzten Altbau um ein vollständig anderes Gebäude. Dass an einer Wand des Gebäudes noch Reste von ehemaligem Mauerwerk sowie vereinzelt alte Dachbalken vorhanden seien, ändere daran nichts. Gegen die tatsächlichen Feststellungen und die Schlussfolgerung des Verwaltungsgerichts, dass ein etwaiger Bestandsschutz erloschen sei, hat der Kläger keine substantiierten Einwendungen erhoben. Dabei kann dahinstehen, in welchem Umfang der Kläger die Dachkonstruktion erneuert hat bzw. ob er ein vorhandenes Mauerwerk (teilweise) ertüchtigt oder erneuert hat (s. Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10. März 2008). Denn die umfangreichen Arbeiten

kommen einem Neubau gleich; insbesondere steht die erstmalige Wohnnutzung im Dachgeschoss in offensichtlichem Gegensatz zu der bisherigen (alleinigen) wirtschaftlichen Nutzung.

15
Auch die Ausführungen des Klägers in Bezug auf die Dreifachgarage bzw. Maschinenstadl, dass das Landratsamt entgegen den vorgenannten Ausführungen der Regierung von Oberbayern seinen Vorbescheidsantrag nicht genehmigt, sondern vielmehr seinen Antrag „hintertrieben“ habe, vermögen nichts daran zu ändern, dass eine Genehmigung nicht erteilt worden ist und es an der erforderlichen naturschutzrechtlichen Genehmigung des in einer Entfernung von weniger als 50 m vom Ufer des Lechs befindlichen Gebäudes fehlt. Der im Zulassungsverfahren vorgelegte Ergänzungsbescheid des Landratsamts vom 21. September 2006 betrifft den genehmigten Mutterkuhstall und kann nicht zugleich als stillschweigende Genehmigung für die Dreifachgarage gewertet werden. Zudem kommt es im Hinblick auf die Lage des Gebäudes im Landschaftsschutzgebiet nicht auf das ästhetische Empfinden des Klägers an, der ein weiter nach Osten verschobenes Gebäude als wenig gelungen ansieht. Bei der Dreifachgarage handelt es sich auch nicht um ein verfahrensfreies Vorhaben im Sinn des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO, da es an der Eingeschossigkeit des Gebäudes fehlt. Den Feststellungen des Verwaltungsgerichts, dass es sich aufgrund der eingezogenen Zwischendecke, der Höhe und Größe und der Nutzung des oberen Gebäudeteils als Heulager nicht mehr um ein eingeschossiges Gebäude handelt, begegnet der Kläger mit dem Einwand, dass die Zwischendecke aus Holzbrettern bestehe und jederzeit wieder entfernt werden könne. Auch werde das Lager für die benötigten Grasballen durch eine Luke im Dachspitz beschickt. Zwar mag eine (teilweise) provisorische Bretterauflage im Einzelfall der verfahrensfreien Errichtung nicht entgegensehen. Der Kläger bestätigt jedoch selbst die (dauerhafte) Erforderlichkeit der Lagerfläche, da er anderenorts keinen Platz für das dringend benötigte Futter hat. Hinzu kommt, dass der Kläger den Vortrag des Beklagten, er habe bei dem (später zurückgenommenen) Vorbescheidsantrag von vornherein für das Gebäude ein „Heu- und Strohlager“ bzw. „Stroh- und Großpacklager“ vorgesehen und damit seine ursprüngliche Planung verwirklicht, unter Hinweis darauf, dass der Einbau der Zwischendecke nachträglich erfolgt ist, bestätigt. Auch dass die Dreifachgarage die zulässigen Maßgrenzen von 100 m² Brutto-Grundfläche und 140 m² überdachte Fläche (S. 45 Prozessakte Verwaltungsgericht - M 11 K 20.5239) überschreitet, bestreitet der Kläger nicht. Die weiter behauptete, mit den Behörden abgesprochene Vorgehensweise im Nachgang zur Befassung der Regierung von Oberbayern kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Zudem übersieht er, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Schreiben vom 10. März 2008 jedenfalls nur die Errichtung einer kleinen Halle im Sinn eines einfachen niedrigen Stadls ohne Zwischendecke für die Lagerung der landwirtschaftlichen Maschinen und Siloballen für ausreichend erachtet hat. Da auch die Garage ausweislich der vorstehenden Ausführungen keinem landwirtschaftlichen Betrieb dient, liegen auch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nicht vor. Soweit vorgetragen wird, dass der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids nicht zurückgenommen worden sei, ergibt sich dies eindeutig aus der einschlägigen Behördenakte (Schreiben des Klägers vom 26. Januar 2009). Eine „Weiterverfolgung“ des Antrags war bereits nicht Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens.

16
Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils bestehen auch nicht, soweit das Verwaltungsgericht angenommen hat, die Beseitigungsanordnung sei im Hinblick auf die Ermessensausübung nicht zu beanstanden. Der Kläger macht insoweit geltend, dass allenfalls ein Rückbau auf den Ausgangsstatus 2012 hätte angeordnet werden können, über eine Duldungsvereinbarung von 2012 hinaus sei mit der Genehmigung des Mutterkuhstalls gleichzeitig der zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Altbestand mit dem Technikraum und den Abkalbboxen als betrieblich notwendige Einheit anerkannt worden. Damit zielt er auf eine Verwirkung der Beseitigungsbefugnis, die jedoch nicht verwirkt werden kann (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Februar 2021, Art. 76 Rn. 216). Auch ist nicht erkennbar, dass die Bauaufsichtsbehörde durch vorgegangenes positives Tun einen Vertrauenstatbestand zugunsten des Klägers geschaffen hätte. Die Behörde hat sich mit einer möglichen bestehenden Duldung der provisorischen Wohnnutzung des Klägers im Bereich des Erdgeschosses auseinandergesetzt und diese zutreffend verneint. Der Technikraum war nicht Bestandteil der Genehmigung des Mutterkuhstalls. Unabhängig von dem fehlenden Nachweis eines Bestandsschutzes ist dieser mit der erheblichen Umgestaltung des südlichen Gebäudes erloschen. Soweit der Kläger der Auffassung ist, dass der genehmigte Mutterkuhstall ohne die eingerichtete Haustechnik nicht funktionsfähig ist, würde dies allenfalls dafür sprechen, dass auch der Stall als Teil einer Funktionseinheit abgerissen werden müsste. Der

eigenmächtige und nicht genehmigungsfähige Umbau des südlichen Gebäudes kann hingegen nicht als Annex zu dem genehmigten Stall bestehen bleiben. Ebenso liegt eine Duldungszusage für die Dreifachgarage nicht vor. Auch bestand angesichts der Überschreitung der zulässigen Grundfläche, der eindeutigen Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Größe eine Maschinenstadls sowie der Lage im Landschaftsschutzgebiet keine Veranlassung für das Landratsamt, als mildere Maßnahme die Versetzung der Dreifachgarage nach Osten anzuordnen, zumal der Kläger die Gebäude miteinander verbunden hat und erst dadurch eine einheitliche Hofstelle hergestellt hat. Dass die Beseitigung für den Kläger aufgrund notwendiger Umbauarbeiten zu finanziellen Belastungen führt, kann nicht berücksichtigt werden. Wer ohne die erforderliche Genehmigung eine Anlage errichtet oder ändert, hat das Risiko einer baurechtswidrigen Ausführung selbst zu tragen (vgl. BVerwG, B.v. 30.8.1996 - 4 B 117.96 - NVwZ-RR 1997, 273).

17
1.5 Die nach Ablauf der Darlegungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO erfolgten Ausführungen des Klägers in den Schriftsätzen seiner Bevollmächtigten vom 24. April 2021 und 10. Mai 2021 zu den naturschutzrechtlichen und zivilrechtlichen Hinderungsgründen für den Abriss der zur Beseitigung vorgesehenen Teile des streitgegenständlichen Gebäudes vermögen dem Zulassungsantrag nicht zum Erfolg zu verhelfen. Zwar können die Zulassungsgründe nach Ablauf der zweimonatigen Frist noch ergänzt werden. Eine verfahrensrechtlich beachtliche Ergänzung setzt allerdings voraus, dass der konkrete zu ergänzende Zulassungsgrund in offener Frist bereits den Mindestanforderungen entsprechend dargelegt wurde (vgl. BayVGH, B.v. 14.2.2018 - 1 ZB 15.1897 - juris Rn. 5; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124a Rn. 53). Das ist hier nicht der Fall.

18
Das Urteil des Verwaltungsgerichts wurde der Bevollmächtigten des Klägers am 4. Januar 2021 per Telefax - und nicht erst mit erneuter Zustellung mittels Postzustellungsurkunde am 25. Februar 2021 - zugestellt. Die Übermittlung einer vollständigen Entscheidung per Telefax setzt die Begründungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO in Lauf, wenn dem Urteil - wie hier - ein Empfangsbekenntnis beigefügt ist, das den Zusatz „Zustellung gemäß § 56 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 174 Abs. 2 ZPO“ enthält (vgl. OVG NW, B.v. 22.3.2018 - 6 A 1891/16 - NVwZ-RR 2018, 789; SächsOVG, B.v. 14.8.2013 - 1 B 365/13 - NVwZ-RR 2014, 285). Das Fehlen eines schriftlichen Empfangsbekenntnisses hindert die Wirksamkeit der Zustellung nicht, wenn der Adressat gegen das zuzustellende Urteil ein Rechtsmittel einlegt und dabei auf die Urteilsausfertigung Bezug nimmt. Damit ist die erforderliche Bereitschaft zur Entgegennahme des zuzustellenden Schriftstücks vorhanden (vgl. BVerwG, B.v. 17.5.2006 - 2 B 10.06 - BayVBl 2007, 315). Die nachfolgende (erneute) Übersendung einer Urteilsausfertigung auf dem Postweg setzt die Begründungsfrist nicht erneut in Lauf. Bei mehrfacher Zustellung einer Entscheidung an denselben Beteiligten ist für die Fristberechnung auf die erste wirksame Bekanntgabe abzustellen (vgl. BVerwG, B.v. 18.4.1994 - 5 B 18.94 - juris Rn. 2).

19
Gemessen an diesen Maßstäben ist es für den Beginn des Fristlaufs unschädlich, dass die Bevollmächtigte des Klägers das Empfangsbekenntnis weder unterschrieben noch zurückgeschickt hat. Denn sie hat mit Schreiben vom 15. Januar 2021 Rechtsmittel sowohl gegen die beiden Urteile des Verwaltungsgerichts eingelegt als auch gegen den Eilbeschluss und den Streitwertbeschluss. Auch wenn in den Schriftsätzen nicht eingetragen ist, an welchem Tag ihr die Entscheidungen des Verwaltungsgerichts zugegangen waren, und sie sich ausdrücklich geweigert hat, die zuzustellenden Schriftstücke in Empfang zu nehmen, hat sie mit ihren umfangreichen Ausführungen in der Begründung der jeweiligen Rechtsmittel deutlich gemacht, dass sie bereit gewesen ist, die Schriftstücke zur Kenntnis zu nehmen. Damit ist der Mangel der Zustellung gemäß § 189 ZPO geheilt, die Schriftstücke gelten dann in dem Zeitpunkt als zugestellt, zu dem sie der Bevollmächtigten tatsächlich zugegangen waren. Dies ist ausweislich der vorliegenden Unterlagen der 4. Januar 2021. Die erneute Zustellung der Entscheidungen mittels Postzustellungsurkunde gingen daher ins Leere.

20
2. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich zugleich, dass die Streitsachen keine besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO aufweisen, die eine Zulassung der Berufung erforderlich machen würden. Ungeachtet der Frage der hinreichenden Darlegung des Zulassungsgrunds können die von dem Kläger aufgeworfenen Fragen ohne Weiteres anhand der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und der Rechtsprechung bereits im Zulassungsverfahren geklärt

werden. Allein die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und dem Kläger genügt nicht für die Darlegung besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten (vgl. BayVGH, B.v. 30.7.2018 - 9 ZB 16.1068 - juris Rn. 14).

21
3. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache, wenn eine im Zulassungsantrag formulierte Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung des Rechtsstreits von Bedeutung, bislang höchstrichterlich oder obergerichtlich nicht geklärt und über den zu entscheidenden Einzelfall hinaus relevant ist; die Frage muss ferner im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts einer berufungsgerichtlichen Klärung zugänglich sein und dieser Klärung auch bedürfen (vgl. BVerwG, B.v. 30.3.2005 - NVwZ 2005, 709; B.v. 9.6.1999 - NVwZ 1999, 1231). Eine solche Rechts- oder Tatsachenfrage von allgemeiner Bedeutung wird nicht formuliert. Die von dem Kläger angeführten Abgrenzungsprobleme bei § 201 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB betreffen die Auslegung der Tatbestandsmerkmale des § 35 Abs. 1 BauBG und sind aus den unter 1. genannten Gründen nicht klärungsbedürftig.

22
4. Die Berufung ist auch nicht wegen Divergenz nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen. Der Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz von einem eben solchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht. Im Zulassungsantrag muss ein abstrakter Rechtssatz des angefochtenen Urteils herausgearbeitet und einem Rechtssatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenübergestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 5.7.2016 - 4 B 21.16 - juris Rn. 5).

23
Dies vermag der Kläger mit seinem Zulassungsvorbringen nicht darzulegen, nachdem das Verwaltungsgericht die insoweit von ihm angeführten Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts in seinem Urteil vom 11. Oktober 2012 (4 C 9.11) seiner Entscheidung zugrunde gelegt und auch berücksichtigt hat. Inwieweit eine Abweichung von dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 28. April 2015 (15 B 13.2262) vorliegen soll, wird weder dargelegt noch ist eine solche Abweichung erkennbar.

24
5. Dem Verwaltungsgericht ist auch kein Verfahrensfehler unterlaufen, der zur Zulassung der Berufung führen könnte (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO). Ein Verstoß gegen die gerichtliche Pflicht zur Aufklärung des Sachverhalts (§ 86 Abs. 1 VwGO) ist nicht hinreichend dargelegt. Ein Gericht verletzt seine Pflicht zur erschöpfenden Aufklärung des Sachverhalts grundsätzlich dann nicht, wenn es - wie hier - von einer Beweiserhebung absieht, die ein anwaltlich vertretener Beteiligter in der mündlichen Verhandlung nicht ausdrücklich beantragt hat (vgl. BVerwG, B.v. 21.7.2016 - 10 BN 1.15 - juris Rn. 3). Ein Beweisantrag ist ausweislich des Protokolls über die mündliche Verhandlung vom 19. November 2020 nicht gestellt worden. Dem Verwaltungsgericht hätte sich ein weiterer Aufklärungsbedarf nach den Ausführungen in der Zulassungsbegründung auch nicht aufdrängen müssen.

25
Der Kläger hat die Kosten der Zulassungsverfahren zu tragen, da seine Rechtsmittel erfolglos geblieben sind (§ 154 Abs. 2 VwGO). Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene in dem Verfahren 1 ZB 21.261 ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

26
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG und entspricht im Verfahren 1 ZB 21.261 dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag von 30.000 Euro (M 11 K 20.5239). Für die Beseitigungsanordnung (1 ZB 21.263) ist nach Nr. 9.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit der Zeitwert der zu beseitigenden Substanz plus Abrisskosten zugrunde zu legen. Insoweit erscheint für das Interesse des Klägers ein Streitwert für das im Zulassungsverfahrenen noch streitgegenständliche Wohngebäude von 190.000 Euro, der sich an der Nutzwertberechnung des Landratsamts orientiert, und für die Dreifachgarage als Nebengebäude von 10.000 Euro, insgesamt 200.000 Euro, angemessen. Die Addition ergibt den festgesetzten Streitwert von 230.000 Euro.

27

Mit der Ablehnung der Zulassungsanträge werden die Urteile des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).