

Titel:

**Zum Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs in Abgrenzung zum Hobby –
Einbeziehung der Tätigkeit in der Immobilienbranche in die durchzuführende Gesamtschau –
(temporäre) Zelthalle für 50–70 Schafe im Wald ohne angrenzende Weidefläche dient
keinem landwirtschaftlichen Betrieb**

Normenketten:

BayBO Art. 68, Art. 76

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Fehlende Eigenkapitalbildung, fehlende Verzinsung des Kapitals und die fehlende angemessene Vergütung der eigenen Arbeitsleistung sind Kennzeichen eines Hobbys und unterscheiden bei einer Neugründung eine Liebhaberei von einem dauerhaften und nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Betrieb. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Kauf von Grundstücken könnte mit Blick auf die zeitgleiche Tätigkeit in der Immobilienbranche und in Unkenntnis der wahren Absichten auch einem gewerblichen Grundstückshandel oder einer privaten Spekulation mit Grundstücken dienen. Dieser Umstand kann iRd Gesamtschau berücksichtigt und gewichtet werden. Er führt dazu, dass dieser Umstand durch andere gleichgewichtige Indizien iRd Prognose kompensiert werden müsste, um die ernsthafte Aufnahme eines dauerhaften landwirtschaftlichen Betriebs anzunehmen. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

3. Selbst bei Unterstellung eines landwirtschaftlichen Betriebs dient die streitgegenständliche Zelthalle keinem landwirtschaftlichen Betrieb iSd § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Kein vernünftiger Landwirt würde für 50 bis 70 Schafe für drei Jahre temporär eine Zelthalle als Stall in einem Wald ohne angrenzende Weideflächen errichten. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs, Landwirtschaft, landwirtschaftlicher Betrieb, Schaf, Zelthalle, Wald, Weidefläche, Immobilienbranche, Gesamtschau, Liebhaberei, Hobby

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für eine bereits errichtete Zelthalle auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung T. und wendet sich gegen bauaufsichtliche Anordnungen für eine errichtete Überdachung auf diesem Grundstück und einem Lagerplatz auf der FINr. ... der Gemarkung T.

2

Eigentümer beider Grundstücke ist die S. A. GmbH. Der Kläger ist alleiniger Geschäftsführer der S. A. GmbH. Die Grundstücke wurden an den Kläger verpachtet. Sie waren bis 2016 vollständig mit Wald bedeckt. Durch Sturmschäden und Rodung befinden sich nur noch auf einem Teil der Grundstücke Bäume. Nach der Rodung wurden Fundamente und unterirdische Bauten entdeckt. Vorher waren diese mit Erde überdeckt. Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt für sie eine Waldfläche dar. Im Norden, Osten und Westen der Grundstücke

befindet sich Wald. Im Süden grenzt das südlichere der beiden Grundstücke an die dort mehrspurige Bundesstraße B 471.

3

Der Kläger hat das 69. Lebensjahr vollendet, ist gelernter Kaufmann und hat Immobilien bewirtschaftet. Der Sohn des Klägers ist nach einem abgebrochenen Jura-Studium ebenfalls in der Immobilienbranche tätig.

4

Bereits mit Urteil vom 27. Februar 2013 wurde eine Klage des Klägers gegen eine Beseitigungsanordnung bezüglich eines Schafunterstandes auf einem anderen Grundstück in der Gemarkung O. von der erkennenden Kammer abgewiesen (VG München, U.v. 27.2.2013 - M 9 K 12.4248). Dabei wurde maßgeblich darauf abgestellt, dass weder der Kläger noch sein Sohn Landwirte seien und kein landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliege. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wurde mit Beschluss vom 8. Juli 2014 abgelehnt (BayVGH, B.v. 8. Juli 2014 - 2 ZB 13.617).

5

Bei einer Ortseinsicht am 1. Februar 2019 wurde das Zelt und eine errichtete Überdachung auf dem Vorhabengrundstück FINr. ... der Gemarkung T. festgestellt. Die Zelthalle hat eine Firsthöhe von ca. 7,50 m, eine Breite von ca. 17,75 m und eine Länge von ca. 50,12 m. Die Zelthalle wird im Wesentlichen als Stallgebäude für Schafe genutzt. Westlich von der Zelthalle befinden sich inzwischen zwei Überdachungen, die zur Lagerung von Gegenständen genutzt werden. Vorliegend ist die nördlichere der beiden Überdachung streitgegenständlich. Bei einer Ortseinsicht am 21. März 2019 ist diese zweite Überdachung und der Lagerplatz auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung T. festgestellt worden. Dort werden verschiedene Baumaterialien, ein Bauwagen und zeitweise ein Boot gelagert.

6

Mit Schreiben vom 11. April 2019 stellte der Kläger einen Bauantrag für den Neubau eines Schafstalls mit Maschinen- und Bergehalle. Die Baugenehmigung wurde temporär für drei Jahre beantragt. Mit Beschluss vom 21. Mai 2019 verweigerte die Beigeladene das gemeindliche Einvernehmen.

7

Das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) nahm am 26. Januar 2019 und am 5. September 2019 zum Bauantrag Stellung. Gegenüber der Stellungnahme vom 10. Juli 2013 für das Verfahren 2 ZB 13.617 lägen keine wesentlichen Änderungen vor. Der Sohn des Klägers, als vorgesehener Hoferbe, habe inzwischen weitere Module des Bildungsprogramms Landwirtschaft absolviert, die Flächen im Altmühltal würden nicht mehr bewirtschaftet, der Umfang der Eigentumsflächen im Raum der Gemeinden O. und T. sei erhöht worden und der Tierbestand sei aufgestockt worden. Der Betrieb befinde sich noch in der Gründungsphase. Eine Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit sei im Moment nicht absehbar. Ohne dauerhafte Festlegung eines Betriebsstandortes als wesentlichem Fundament eines Betriebes sei eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nicht möglich. Verbindliche Aussagen, ab wann die bisher verpachteten Flächen selbst genutzt werden, seien nicht bekannt. Die Ernsthaftigkeit der Hofnachfolge durch den Sohn sei nicht eindeutig belegt. Die durchgeführten Bildungsprogramme sprächen für eine ernsthafte gewollte Hofnachfolge. Derzeit bestehe aber weder ein Erwerbsbetrieb noch eine Hofstelle, für die ein Nachfolger notwendig wäre. Im Übrigen werde die Errichtung der für den Schafbetrieb notwendigen Gebäude grundsätzlich befürwortet. Der Standort sei aber ungeeignet, da in der unmittelbaren Nähe keine Weideflächen vorhanden seien. Die Halle befinde sich auf einer Waldfläche. Aus Tierschutzgründen seien die Schafe im Winter ordentlich unterzubringen. Hierfür gebe es Alternativen zum beantragten temporären Zelt, z.B. könnte ein fremder Stall angemietet werden oder eine Halle an einem geeigneten Standort errichtet werden. Die Bodenbefestigungen der Zelthalle könnten auch abweichend vom Bauantrag auf einen Versuch der dauerhaften Etablierung einer Hofstelle auf dem Vorhabengrundstück hindeuten. Für eine dauerhafte Etablierung sei der Standort aus landwirtschaftlicher Sicht mangels Weideflächen und ohne Entwicklungsmöglichkeiten im angrenzenden Wald ungeeignet. Aus forstwirtschaftlicher Sicht handele es sich bei den Flächen auf dem Vorhabengrundstück um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Die gesamte Fläche sei deswegen wiederaufzuforsten. Die Beseitigung des Waldes bedürfte einer Rodungserlaubnis. Im Rahmen der Anhörung führte der Kläger, vertreten durch seinen Sohn, danach aus, dass für die Schafe keine unmittelbar angrenzenden Weideflächen erforderlich seien. Die Tiere könnten auch ganzjährig im Stall bleiben. Hierzu nahm das AELF am 12. Dezember 2019 erneut Stellung. Eine ganzjährige Stallhaltung werde in Bayern in nur ganz wenigen Ausnahmefällen, bei speziellen

Produktionsformen, praktiziert. Eine ganzjährige Stallhaltung stelle deutliche höhere Anforderungen an die Haltung (besonderes Hygienemanagement, mechanische Fütterungstechnik etc.). Das bisher bekannte Konzept des Klägers und seines Sohnes sei auf eine Weidehaltung ausgelegt gewesen. Die Umstellung auf eine ganzjährige Stallhaltung sei nicht nachvollziehbar. Zuletzt nahm das zuständige AELF am 12 August 2020 zur Landwirtschaftseigenschaft des Klägers zum Zwecke der Beurteilung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz Stellung (vom Kläger mit der Klagebegründung vom 10. Februar 2021 im Verfahren M 9 K 20.550 vorgelegt; Anlage K 15). Der Kläger habe für das Wirtschaftsjahr 2019/2020 eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt. In dieser seien aber nichtbodenertragsgebundene Einnahmen enthalten (Waldpflege, Winterdienst und Verpachtung). Der angegebene Erlös in Höhe von 5.000 € aus dem Verkauf der Lämmer zeige eine vergleichsweise geringe Produktionskraft der 62 Mutterschafe. Betriebe mit hohem Produktionsniveau erreichten über 2,0 Lämmer pro Mutterschaf. Die geringe Anzahl sei ein Indiz für einen bloßen Hobbybetrieb. Die Förderung aus dem Kulturlandschaftsprogramm sei nicht beantragt worden. Die jährliche Miete von 1.800 € an die vom Kläger geführte GmbH sei nicht reell. Das AELF gehe von realistischen jährlichen Kosten in Höhe von 33.700 € aus. Der Bau der Zelthalle sowie der Errichtung zeuge nicht von einem Betrieb mit Gewinnerzielungsabsicht. Die Zelthalle biete kein entsprechendes Stallklima. Außerdem seien keine variablen Kosten für die Mutterschafe angesetzt. Bei Ansatz der Werte des Fachzentrums Kleintierhaltung des AELF P. ... und Berücksichtigung der realistischen Zeltkosten ergebe sich ein Verlust von 40.421 € für das Wirtschaftsjahr 2018/2019. Im Ergebnis sei der Kläger wegen den erheblichen Verlusten, den bisher nicht vorgelegten schlüssigen Betriebskonzepten und dem neun Jahre andauernden Gründungsprozess kein Landwirt und auch kein Nichtlandwirt auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Landwirt i.S.d. GrdStVG

8

Mit Bescheid vom 9. Januar 2020 lehnte das Landratsamt München den Bauantrag ab (Ziffer 1), verpflichtete den Kläger, die auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung T. errichtete Überdachung, nahe der westlichen Grundstücksgrenze, innerhalb von zwei Monaten ab Unanfechtbarkeit des Bescheides zu entfernen und vom Grundstück zu verbringen (Ziffer 2), untersagte dem Kläger den Lagerplatz auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung T. einen Monat ab Zustellung des Bescheides zu nutzen (Ziffer 3), gab der S. A. GmbH, auf die Tenorziffern 2 und 3 zu dulden (Ziffer 4), ordnete die sofortige Vollziehung von Ziffer 3 und 4 an (Ziffer 5), drohte für den Fall einer Zuwiderhandlung gegen Ziffer 2 ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € an (Ziffer 6), drohte für den Fall einer Zuwiderhandlung gegen Ziffer 3 ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € an (Ziffer 7), drohte für den Fall einer Zuwiderhandlung gegen Ziffer 4 ein Zwangsgeld in Höhe von 500 € gegenüber der S. A. GmbH an (Ziffer 8) und legte fest, dass der Kläger die Kosten des Verfahrens in Höhe von 378,07 € zu tragen hat (Ziffer 9 und 10). Der Bauantrag sei abzulehnen, da das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspreche. Das Grundstück liege im Außenbereich. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung seien nicht gegeben. Das Vorhaben diene keinem landwirtschaftlichen Betrieb. Darüber hinaus fehle es an der Betriebseigenschaft. Die beantragte Zelthalle sei nur eine Interimslösung. Ohne Festlegung eines Betriebsstandortes könne nicht von einem überlebensfähigen Unternehmen ausgegangen werden. Der konkrete Standort sei für die beantragte Nutzung ungeeignet. Es handele sich um Wald i.S.d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Ein Rodungsantrag sei bisher nicht gestellt worden. Ungeachtet der Waldeigenschaft seien auf dem Grundstück auch keine Weideflächen vorhanden. Die Anforderungen an einen Stall für die ganzjährige Stallhaltung erfülle das beantragte Zelt nicht. Die ganzjährige Stallhaltung sei des Weiteren unüblich und stehe im Widerspruch zum bisher vorgelegten Betriebskonzept. Als sonstiges Vorhaben beeinträchtige das beantragte Zelt die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 7 BauGB. Das verweigerte Einvernehmen der Beigeladenen sei nicht zu beanstanden. Die Voraussetzungen des Art. 76 BayBO für die angeordnete Beseitigung (Ziffer 2) und die Nutzungsuntersagung (Ziffer 3) lägen vor. Weder die Überdachung noch der Lagerplatz dienten einem landwirtschaftlichen Betrieb und seien deswegen als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB formell und materiell rechtswidrig. Unabhängig vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs seien weder die Überdachung noch der Lagerplatz nach den gelagerten Materialien für eine Betriebsausübung erforderlich. Die Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung seien geeignet, erforderlich und angemessen zur Herstellung baurechtskonformer Zustände und seien im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens angeordnet worden. Der Kläger sei Pächter der Grundstücke und Bauherr im Bauantragsverfahren für die Zelthalle. Insoweit sei er Handlungsstörer nach Art. 9 Abs. 1 Satz 1 LStVG. Effektiver Verwaltungstätigkeit entspreche es den Kläger, der auch Geschäftsführer der S. A. GmbH sei, zu verpflichten. Gegenüber der S.A. GmbH sei es ermessensgerecht die Duldung der angeordneten

Maßnahmen anzuordnen, um eine Verhinderung oder Verzögerung durch die Eigentümerin zu vermeiden. Die Zwangsgeldandrohungen stützten sich auf Art. 29, 30, 31 und 36 VwZVG. Bei der Höhe sei eine Orientierung am wirtschaftlichen Interesse des Pflichtigen erfolgt. Bei der Nutzungsuntersagung für den Lagerplatz sei bei der Frist die Notwendigkeit der Räumung berücksichtigt worden.

9

Mit Schriftsatz vom 10. Februar 2020 hat der Kläger Klage gegen den Bescheid vom 9. Januar 2020 erhoben. Er beantragt zuletzt,

1. Unter Aufhebung der Ziffer 1. des Bescheides des Landratsamtes München vom 9. Januar 2020, Az.: 4.1-0456/19/V, wird der Beklagte verpflichtet, gemäß Bauantrag vom 11. April 2019 die bauaufsichtliche Genehmigung zur Errichtung eines Schafstalles mit Maschinen- und Bergehalle, befristet auf drei Jahre, auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung T., zu erteilen.

2. Die Ziffern 2., 3., 6., 7., 9. und 10. werden aufgehoben.

3. Hilfsweise: Es wird festgestellt, dass der Kläger mit seinem Sohn als Betriebsnachfolger in Bezug auf seinen Schafzuchtbetrieb die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen (Neben-)Erwerbsbetriebes erfüllt.

10

Der Kläger habe einen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung. Das fehlende gemeindliche Einvernehmen der Beigeladenen müsse ersetzt werden. Das Vorhaben sei nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert und es stünden keine öffentlichen Belange entgegen. Das Verwaltungsgericht München und der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hätten 2013 das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus drei Punkten abgelehnt. Dies seien die fehlende Eignung des Sohnes für die Schafhaltung, zu geringe Flächen im Eigentum und die fehlende Bescheinigung der Gewinnerzielungsabsicht durch das AELF. Der Sohn habe, wie die diversen Teilnahmebestätigungen am Bildungsprogramm Landwirt zeigten, inzwischen die fachliche Qualifikation. Der Tierbestand habe zwischenzeitlich die geplante Anzahl von 60 Muttertieren erreicht und habe zeitweise sogar bei 70 Tieren gelegen. Derzeit seien es nur ca. 50 Tiere. Die Zielgröße von 60 solle im Sommer wieder erreicht werden. Ein Schafhühnehund sei erworben worden. Das Betriebskonzept, aktualisiert für 2020 und 2021, zeige einen respektablen Gewinn. Es seien erhebliche Flächen durch den Sohn als Hoferben hinzuerworben worden. Ein Erwerb eines weiteren Grundstücks in D. sei durch das AELF mit der nicht belastbaren Stellungnahme vom 12. August 2020 verhindert worden. In dieser Stellungnahme sei dem Kläger zu Unrecht die Landwirtseigenschaft abgesprochen worden. Die Einnahmen aus nichtbodenenertragsgebundenen Leistungen seien abweichend vom Steuerrecht nicht berücksichtigt worden. Die geringe Anzahl von 50 verkauften Lämmern im Jahr 2020 sei negativ berücksichtigt worden. Die geringe Zahl der Verkäufe sei dem Umzug in die Zelthalle geschuldet. Die fehlende Kulturlandschaftsprogrammm-Förderung sei negativ gewertet worden. Die Unsicherheit bzgl. des Standortes habe den Kläger dazu bewogen, zur Vermeidung einer verzinsten Rückzahlung, die für ihn nicht existenziell notwendigen Beihilfen nicht zu beantragen. Andere Subventionen habe er bekommen. Die an die eigene GmbH gezahlte Jahresmiete von 1.800 € für das Zelt sei angemessen. Das Zelt habe nur 30.000 € inkl. Aufbau gekostet. Das Zelt biete ein hervorragendes Stallklima für die Schafe. Das Konzept des Sohns des Klägers sehe langfristig einen Betriebssitz auf dem Grundstück FINr. ... (H.) vor. Das Zelt in Taufkirchen sei nur eine Interimslösung, da die Verpachtung des Grundstücks FINr. ... (H.) rechtlich erst zum 31.12.2020 beendet werden konnte. Als Interimslösung sei das Grundstück FINr. ... (T.) planungsrechtlich geeignet. Der Boden sei bereits versiegelt gewesen. Die Stellungnahme des AELF vom 26. Juni 2019 müsse in Frage gestellt werden. Dem AELF fehle scheinbar die gebotene Objektivität. Zu 2013 seien erhebliche Änderungen eingetreten. Sie widerspreche teilweise der Stellungnahme vom 12. August 2020 und kein Mitarbeiter vom AELF sei vor Ort gewesen. Die im Eigentum stehenden Flächen seien nicht zutreffend gewürdigt worden. Bei dem Wald auf dem Grundstück handle es sich nur um Erholungswald der Stufe 2. Zusammen mit den vorhandenen Altfundamenten liege nur eine geringe Schutzwürdigkeit des Waldes vor. Es liege ein nachhaltiger, ernsthafter, auf Dauer angelegter und lebensfähiger Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor, welchen der Kläger schon seit zehn Jahren betreibe. Eine Hofstelle sei für die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Dies sei im Steuerrecht vom BFH bereits höchststrichterlich geklärt. Außerdem verfüge der Schafzuchtbetrieb über eine Betriebsstelle. Dies sei die streitgegenständliche Zelthalle. Nach Ende der Interimslösung sei die

Betriebsstätte auf dem Grundstück FINr. ... (H.). Bei der Anzahl der Schafe müsse die Abgrenzung nach oben zur Massentierhaltung berücksichtigt werden. Bei 45 oder 40 Schafen hätten Obergerichte bereits einen Schafzuchtbetrieb angenommen. Für den Erwerb der Grundstücke sei ein erheblicher Kapitaleinsatz erfolgt. Der Standort in einer Waldfläche nach Ansicht des Beklagten sei unbeachtlich für die Geeignetheit des Standortes, da die Schafe im Zelt ganzjährig gehalten werden könnten. Das Zelt diene auch dem landwirtschaftlichen Betrieb. Es sei unentbehrlich für die Bewirtschaftung der 35 ha von gepachteten und im Eigentum stehenden Flächen und die 64 Muttertiere. Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen i.S.d. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO stünden der Baugenehmigung nicht entgegen, da der Kläger einen Anspruch auf eine Rodungserlaubnis nach Art. 9 BayWaldG habe. Hilfsweise müsse der Beklagte die Bebauung zumindest bis 2022 dulden, da die Interessen des Klägers die öffentlichen Interessen an der Beseitigung überwiegen würden. Der Kläger sei bereit, eine Rückbauverpflichtung einzugehen. Der Flächennutzungsplan, der Wald darstelle, sei überholt. Es handele sich um Ödland, auf welchem bauliche Altanlagen vorhanden seien. Durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen könnten auch die natürliche Eigenart der Landschaft bzw. die Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung nicht entgegenstehen. Die Beseitigungsanordnung für die Überdachung sei rechtswidrig, da diese dem landwirtschaftlichen Betrieb ebenfalls diene und deswegen verfahrensfrei und materiell rechtmäßig sei. Darüber hinaus sei auch die Ermessensausübung fehlerhaft, da nicht berücksichtigt worden sei, dass die Überdachung, wie die Zelthalle nur drei Jahre zeitlich begrenzt genutzt werden solle. Der Lagerplatz diene ebenfalls dem landwirtschaftlichen Betrieb und sei deswegen ebenfalls verfahrensfrei und materiell rechtmäßig. Auch hier sei die zeitlich befristete Nutzung nicht im Ermessen berücksichtigt worden. Nach Aufhebung der Beseitigungsanordnung und der Nutzungsuntersagung fehlten die Vollstreckungsvoraussetzungen für die Zwangsgeldandrohungen. Außerdem seien die Zwangsgeldandrohungen nicht gemäß Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG begründet worden. Die Begründungen seien nur formelhaft und nichtssagend. Die Höhe von 1.000 € erscheine willkürlich. Die Kostenentscheidung sei wegen Art. 16 Abs. 5 BayKG rechtswidrig, da die zugrundeliegenden Verwaltungsakte rechtswidrig seien.

11

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

12

Der Kläger habe keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung. Das gemeindliche Einvernehmen sei rechtmäßig verweigert worden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteile sich nach § 35 Abs. 2 BauGB, da eine Privilegierung nach §§ 35 Abs. 1, 201 BauGB nicht vorliege. Der Schafstall mit Maschinen- und Bergehalle diene keinem landwirtschaftlichen Betrieb. Es fehle schon am Nachweis einer auf Dauer angelegten nachhaltigen Bewirtschaftung als Voraussetzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein künftiger Betriebsstandort sei immer noch offen. Vom Plan diesen auf dem Grundstücks FINr. ... (H.) zu errichten, habe der Kläger erstmalig kurz vor mündlichen Verhandlung erzählt. Schon aufgrund dieser Unsicherheiten über den zukünftigen Betriebsstandort könne keine Gewinnerzielungsabsicht belegt werden. Die Zugriffsmöglichkeiten auf die einzelnen Grundstücke seien nicht ausreichend belegt. Außerdem sei das vorliegende Grundstück nach der Stellungnahme des AELF ungeeignet. Es bestehe eine gesetzliche Wiederaufforstungsverpflichtung, welche das AELF mit Bescheid vom 5. Dezember 2019 angeordnet habe. Es bestünden an diesem Standort keine Weideflächen. Eine ganzjährige Stallhaltung widerspreche der üblichen fachlichen Praxis. Als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtige das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB. Der Flächennutzungsplan sei aufgrund der Wiederaufforstungsanordnung nicht überholt. Die Restanlagen und Fundamente würden auch nicht dazu führen, dass die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigt werde, da diese Restanlagen oberirdisch kaum wahrnehmbar seien. Die Nutzungsuntersagung und die Beseitigungsanordnung seien rechtmäßig. Der Beklagte habe jeweils sein Ermessen pflichtgemäß ausgeübt. Das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Außenbereichs vor wesensfremder Bebauung überwiege das private Interesse. Diese stehe einer Duldung entgegen.

13

Die beigeladene Gemeinde hat keinen Antrag gestellt.

14

Wegen der Wiederaufforstungsverpflichtung ist ein weiteres Verfahren mit dem Az. M 25 K 20.80 am Verwaltungsgericht München anhängig.

15

In der mündlichen Verhandlung am 12. Februar 2021 ist das Betriebskonzept des Klägers und seines Sohnes, welcher den Kläger in der mündlichen Verhandlung vertreten hat, und die erst in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Gewinnermittlungen für 2020 und 2021 erörtert worden.

16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte, die Behördenakte und auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 12. Februar 2021 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17

Die Klage hat keinen Erfolg.

18

1. Die zulässige Klage hat im Hauptantrag keinen Erfolg, da sie unbegründet ist.

19

a) Der Kläger hat keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

20

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Zelthalle richtet sich unzweifelhaft und zwischen den Beteiligten unstreitig nach § 35 BauGB, da sich das gesamte Grundstück im Außenbereich befindet. Die Zelthalle stellt ein unzulässiges sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB dar, durch welches öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

21

aa) Insbesondere liegt keine Privilegierung der Zelthalle nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor, da die Zelthalle keinem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

22

(1) Die landwirtschaftliche Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt einen auf Dauer angelegten Betrieb voraus, dem das geplante Vorhaben zu dienen bestimmt ist. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist durch eine spezifisch betriebliche Organisation gekennzeichnet, erfordert eine Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung und es muss sich um ein auf Dauer gedachtes und auf Dauer lebensfähiges Unternehmen handeln (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2004 - 4 C 7.04 - BVerwGE 122, 308 m.w.N.). Ein landwirtschaftlicher Betrieb kann auch als Nebenerwerbsbetrieb geführt werden. Ob sich ein Betrieb auf Dauer als lebensfähig erweist, ist im Wege einer Prognose zu beantworten. Dabei sind die Umstände, die für oder gegen die Annahme der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit des Betriebes sprechen, ihrerseits zu gewichten und ins Verhältnis zueinander zu setzen. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs, denen indizielle Bedeutung zukommt, zählt neben der Möglichkeit der Gewinnerzielung der dauerhaft gesicherte Zugriff auf die landwirtschaftlich nutzbare Fläche (BayVGH, U.v. 29.1.2019 - 1 BV 16.232 - juris Rn. 18), der Umfang der landwirtschaftlichen Betätigung, die Verkehrsüblichkeit der Betriebsform, die Ernsthaftigkeit des Vorhabens und die Sicherung seiner Beständigkeit im Hinblick auf die persönliche Eignung des Betriebsführers (SächsOVG, U.v. 20.7.2006 - 1 B 260/06 - BeckRS 2006, 26064, beck-online). Wird von fachkundiger Stelle nachvollziehbar bestätigt, dass es sich um einen generell lebensfähigen Betrieb handelt und die Investitionsmaßnahmen erwirtschaftet werden können, reduzieren sich die Nachweispflichten des mitwirkungspflichtigen Bauherrn (vgl. BVerwG, B.v. 11.10.2012 - 4 C 9.11 - NVwZ 2013, 155; BayVGH, U.v. 29.1.2019 - 1 BV 16.232 - juris Rn. 20). Gerade bei der Viehhaltung ist häufig zweifelhaft, ob es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, eine Liebhaberei oder nur um eine Scheinlandwirtschaft zur Tarnung von anderen Vorhaben handelt (Dürr in: Brügmann, BauGB, Stand: 115. Lfg. Juli 2020, § 35 Rn. 33). Über das Erfordernis der Dauerhaftigkeit und Ernsthaftigkeit soll deswegen verhindert werden, dass unter dem Deckmantel einer nur vorübergehenden landwirtschaftlichen Betätigung nicht privilegierte Gebäude im Außenbereich errichtet werden (Dürr in: Brügmann, BauGB, Stand: 115. Lfg. Juli 2020, § 35 Rn. 26; Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, 14. Aufl. 2019, BauGB § 35 Rn. 13).

23

Ausgehend von diesen Maßstäben liegt beim Kläger und seinen Sohn als vorgetragenem Betriebsnachfolger kein landwirtschaftlicher Betrieb vor.

24

Ein vom Umfang für einen landwirtschaftlichen Betrieb ausreichendes plausibles Betriebskonzept konnte der Kläger nicht darlegen.

25

Die aktuell vorhandenen 50 Mutterschafe und nach dem Betriebskonzept weiterhin dauerhaft angestrebten 60 Mutterschafe sind nach den übrigen zu gewichteten Umständen nicht ausreichend, um deswegen auf Dauer von einem überlebensfähigen Betrieb auszugehen. Die Schafe werden als Hobby gehalten und die Schafzucht kann jederzeit wiedereingestellt werden. Gerade bei einer Neugründung ohne feste Betriebsstätte wären deutlich mehr Mutterschafe erforderlich um von einem dauerhaften Betrieb auszugehen. Soweit das Bundesverwaltungsgericht schon mal 45 Mutterschafe für einen Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als ausreichend angesehen hat, wurde dabei maßgeblich auch auf andere Umstände und insbesondere auf den bereits seit 30 Jahre bestehenden Betrieb abgestellt (BVerwG, U.v. 11.10. 2012 - 4 C 9/11 - juris Rn. 12). Vorliegend hält die Klägerseite zwar auch schon seit zehn Jahren einige Schafe und übt in geringem Umfang eine Schafzucht aus, aber es fehlt an anderen Umständen, die einen dauerhaften Betrieb nahelegen. Insbesondere existiert immer noch keine feste Betriebsstätte, die Gewähr dafür leisten würde, dass der Kläger und sein Sohn nicht von einem Tag auf den anderen die Schafzucht wiedereinstellen. Ein plausibles auf einen dauerhaften Schafzuchtbetrieb abzielendes Konzept fehlt seit Jahren. Insbesondere ist weiterhin unklar ob der Kläger eine ganzjährige unübliche Stallhaltung beabsichtigt oder ob doch wieder das alte Konzept einer Weidehaltung auf den verstreuten Flächen beabsichtigt wird.

26

Ein plausibles Betriebskonzept spiegelt sich dabei auch in den zur Verfügung stehenden Grundstücken nicht wieder. Im Rahmen eines vernünftigen Betriebskonzepts würden Standorte gewählt, die möglichst nahe bei einer Hofstelle bzw. im Einzelfall bei einem Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Tätigkeit sind (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 29.1.2019 - 1 BV 16.232 - juris Rn. 25). Das streitgegenständliche Grundstück liegt in einem Wald und bietet nach der Stellungnahme des AELF keine fachlich sinnvolle Möglichkeit zur Weidehaltung der Schafe. Soweit der Kläger die gekauften Flächen mit dem begrenzten Angebot auf dem Immobilienmarkt und Problemen bei der Nutzung des Grundstücks FINr. ... (H.) begründet, ist dies nicht glaubhaft. Der Kläger und sein Sohn gründen nach ihren eigenen Angaben seit inzwischen fast zehn Jahren einen Schafzuchtbetrieb. Dennoch ist bisher nur eine Zelthalle als Interimslösung errichtet worden. Im Rahmen einer ernsthaft betriebenen Landwirtschaft wäre im Laufe der zehn Jahre zumindest schon mal mit der Errichtung einer Hofstelle bzw. einer dauerhaften festen Betriebseinrichtung begonnen worden. Entsprechendes ist nicht der Fall, obwohl nach den Angaben des Klägers der Pachtvertrag für das Grundstück FINr. ... (H.) am 31. Dezember 2020 ausgelaufen ist und dort, nach den Angaben in der mündlichen Verhandlung, zukünftig der Schwerpunkt der Schafzucht bzw. eine Hofstelle sein soll. Des Weiteren kann selbst bei Unterstellung zugunsten der Klägers, dass geeignete Flächen für eine dauerhafte Betriebsstätte als Schwerpunkt der Schafzucht seit ca. zehn Jahren fehlen, dies alleine keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründen (vgl. VGh BW, U.v. 4.3.1996 - 5 S 1526/95 - juris Rn. 25). Wenn geeignete Grundstücke für einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht da sind besteht auch keine Landwirtschaft.

27

Geht es - wie hier - um die Neugründung eines Nebenerwerbsbetriebes, ist die Absicht der Gewinnerzielung ein für die Ernsthaftigkeit des Vorhabens und die Sicherung der Beständigkeit ein gewichtiges Indiz, das besonders sorgfältig zu prüfen ist (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2004 - 4 C 7.04 - BVerwGE, 122, 308 = juris Rn. 12; BVerwG U.v. 11.10.2012 - 4 C 9.11 - BauR 2013, 207 = juris Rn. 8 m.w.N.; BayVGh, B.v. 7.11.2018 - 9 ZB 15.941 - juris Rn. 8). Das AELF hat einem Betrieb des Klägers und seines Sohnes die Möglichkeit der Gewinnerzielung nicht bestätigt bzw. in der letzten vom Kläger vorgelegten Stellungnahme des AELF vom 12. August 2020 diese Möglichkeit explizit verneint.

28

Eine das AELF widerlegende Totalgewinnprognose wurde vom Kläger nicht erstellt. In der mündlichen Verhandlung hat er lediglich eine Gewinnermittlung für 2020 und eine Prognose für 2021 vorgelegt (Anlage K 18 übergeben auf Anforderung des Gerichts in der mündlichen Verhandlung). Aus dieser ergibt sich für 2020 rechnerisch ein Gewinn von 18.806,34 € und für 2021 ein rechnerischer Gewinn von 19.921,52 €.

29

Die Gewinnermittlungen für 2020 und 2021 sind nicht geeignet, die nachvollziehbare Einschätzung des AELF als Fachbehörde zur fehlenden Rentabilität eines Betriebes des Klägers und seines Sohnes zu widerlegen.

30

Für 2020 sind zunächst Einnahmen in Höhe von 5.332 € in Form von Pachteinahmen, Einnahmen aus dem Winterdienst und Einnahmen aus der Waldpflege enthalten. Diese stellen keine Einnahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs i.S.d. § 201 BauGB dar und müssen deswegen, wie auch für 2018/2019 vom AELF ausgeführt, außer Betracht bleiben. Einnahmen, die keine Bodenertragsnutzung darstellen, können als so genannte mitgezogene Nutzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein. Keinesfalls können solche Nebeneinkünfte aber dafür herangezogen werden, eine Privilegierung - wie hiererst zu begründen (BayVGh, U.v. 14.7.2011 - 14 B 09.2291 -, juris Rn. 46). Die steuerrechtliche Qualifikation dieser Einkünfte ist für § 201 BauGB unbeachtlich. Bei den grundsätzlich der Landwirtschaft zu zuordnenden Einnahmen aus Heuverkäufen fällt auf, dass diese lediglich durch Eigenbelege nachgewiesen sind. Bei Einzelbeträgen von bis zu 3.000 € müssten durch den Kläger aber Rechnungen ausgestellt worden sein. In den anderen Rechnungen aus Lamm- und Schafverkäufen hat der Kläger auch Umsatzsteuer ausgewiesen. Als Unternehmer ist er zur Ausstellung von ordnungsgemäßen Rechnungen verpflichtet (vgl. §§ 14 ff. UStG). Soweit vom Kläger keine Rechnungen vorgelegt wurden, hat das Gericht deswegen zumindest Zweifel, ob Einnahmen in entsprechender Höhe erzielt wurden. Jedenfalls müsste aus den Einnahmen noch die entstandene Umsatzsteuer rausgerechnet werden, da diese ans Finanzamt abzuführen ist und deswegen im Rahmen des Gewinns nicht berücksichtigt werden kann. Die Kosten für die Zeltmiete sind jährlich zu veranschlagen. Auf den Zahlungszeitpunkt der Miete an die GmbH kommt es bei der Ermittlung zum Zwecke der Totalgewinnprognose nicht an. Des Weiteren ist dabei zu beachten, dass das Zelt nach den Angaben des Klägers im Bauantrag lediglich drei Jahre benutzt werden soll. Nach den eingereichten Quittungen wurde das Zelt von einer dem Kläger wirtschaftlich zuzurechnende GmbH für 28.000 € angeschafft und aufgebaut. Das Zelt müsste sich für die GmbH eigentlich schon über drei Jahre wirtschaftlich rechnen, da danach keine weitere Unterbringung der Schafe in der Zelthalle beabsichtigt ist. Es ist deswegen sehr zweifelhaft, dass es sich bei der vereinbarten Miete von 1.800 € jährlich um eine fremdübliche Miete handelt. Nach den drei Jahren dürften die Unterbringungskosten für die Schafe neu zu berechnen sein und wahrscheinlich deutlich höher liegen. Fahrkosten sind aus der Gewinnermittlung nicht ersichtlich, obwohl der Kläger Futter von den diversen Grundstücken zu seinen in der Zelthalle befindlichen Schafen verbringen muss. Insgesamt ist das Gericht davon überzeugt, dass der vom Kläger ermittelte Gewinn für 2020 und 2021 unrealistisch ist. Schon unter Berücksichtigung der Einnahmenkorrektur (vereinnahmte Umsatzsteuer und Einnahmen aus anderen Tätigkeiten) und der Berücksichtigung der Mietkosten ergäbe sich zugunsten des Klägers allenfalls ein Gewinn 2020 von ca. 10.000 €.

31

Für 2021 beruhen die Angaben zu den Einnahmen und Ausgaben zu weiten Teilen auf Annahmen. In der mündlichen Verhandlung konnte der Sohn des Klägers keine überzeugenden Angaben dazu machen, ob und weshalb ab 2021 eine Steigerung bei den Einnahmen bzw. den verkauften Lämmern eintreten sollte.

32

Schon der zugunsten des Klägers unterstellte Gewinn von 10.000 € in 2020 vor Abzug der Einkommensteuer entspräche nur einem monatlichen Unternehmerlohn für den Kläger und seinen Sohn von ca. 833 € bzw. ca. 416,50 € pro Person. Gleichzeitig müsste neben dem Unternehmerlohn auch noch Eigenkapital aufgebaut werden, da in der Gewinnermittlung lediglich die historischen Anschaffungskosten von abnutzbaren Vermögensgegenständen über Abschreibungen berücksichtigt werden. Für notwendigen Neuanschaffungen bedarf es Eigenkapitals um Preissteigerungen bei den Vermögensgegenständen zu finanzieren (BayVGh, U.v. 20.3.2001 - 20 B 00.2501 - juris Rn. 20). Für einen wirtschaftlichen Betrieb im Abgrenzung zum Hobby ist es nach der Rechtsprechung des BayVGh darüber hinaus erforderlich, dass das eingesetzte Kapital verzinst wird (vgl. BayVGh, U.v. 28.4.2015 - 15 B 13.2262 - juris Rn. 25). Kapital wurde vorliegend insbesondere für den Erwerb von Grundstücken genutzt. Eine Verzinsung dieses Kapitals

durch die landwirtschaftliche Tätigkeit erfolgt ganz offensichtlich nicht. Der bescheidene Gewinn pro Monat reicht schon nicht aus, um einen angemessenen Unternehmerlohn für die monatlichen Arbeitsstunden zu gewähren. Fehlende Eigenkapitalbildung, fehlende Verzinsung des Kapitals und die fehlende angemessene Vergütung der eigenen Arbeitsleistung sind Kennzeichen eines Hobbys und unterscheiden bei einer Neugründung eine Liebhaberei von einem dauerhaften und nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Betrieb. Eine positive Entlohnung und Verzinsung wäre für die Annahme eines dauerhaften Betriebs umso mehr erforderlich, da der Kläger selbst vorträgt, dass ein erheblicher Kapitaleinsatz für die zwischenzeitlich dazu erworbenen Grundstücke im Südosten von München erfolgt sei.

33

Das AELF geht in seiner Stellungnahme vom 12. August 2020 des Weiteren, auch ohne die Kosten für das Zelt, von jährlich üblicherweise anfallenden Aufwendungen in Höhe von 16.003 € aus. Der Kläger hat für 2020 nur Aufwendungen in Höhe von 4.127 € erklärt. Es spricht deswegen viel dafür, dass der Kläger in seiner Gewinnberechnung nicht alle Aufwendungen erfasst hat und tatsächlich ein Verlust entstanden ist.

34

Im Ergebnis sind die Gewinnberechnungen des Klägers für das Gericht in vielen Punkten nicht nachvollziehbar und schon deswegen nicht geeignet, die Einschätzung des AELF als Fachbehörde zu widerlegen. Entgegen des klägerischen Vortrags ist für das Gericht nicht ansatzweise eine Voreingenommenheit des AELF gegenüber dem Kläger erkennbar. Vielmehr hat das AELF in seinen ersten Stellungnahmen immer wieder auf die Möglichkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes bei Vorliegen einer festen Betriebseinrichtung und Vergrößerung des Umfanges des Betriebes hingewiesen. Die später gezogene Schlussfolgerung des AELF, dass nach fast zehn Jahren nicht mehr davon auszugehen ist, dass ein dauerhaft überlebensfähiger Betrieb entstehen soll, ist nachvollziehbar.

35

Darüber hinaus ist im Rahmen der notwendigen Gesamtschau auch auf die hauptberufliche Tätigkeit des Klägers und seines Sohnes abzustellen. Beide waren bzw. sind in der Immobilienbranche tätig (zur Berücksichtigung der Art der Haupttätigkeit im Rahmen der Gesamtschau vgl. BayVGh, U.v. 23. 11. 2018 - 15 B 15.1376 - juris Rn. 20). Der Kauf von Grundstücken im hochpreisigen Südosten von M. ... könnte mit Blick auf die zeitgleiche Tätigkeit in der Immobilienbranche und in Unkenntnis der wahren Absichten des Klägers und seines Sohnes auch einem gewerblichen Grundstückshandel oder einer privaten Spekulation mit Grundstücken dienen. Dieser Umstand kann im Rahmen der Gesamtschau berücksichtigt und gewichtet werden. Er führt dazu, dass dieser Umstand durch andere gleichgewichtige Indizien im Rahmen der Prognose kompensiert werden müsste, um die ernsthafte Aufnahme eines dauerhaften landwirtschaftlichen Betriebs anzunehmen. Eine derartige Kompensation ist vorliegend nicht erfolgt. Zwar hat der Sohn des Klägers inzwischen mehrere landwirtschaftliche Kurse besucht und hat nach der Einschätzung des AELF inzwischen eine ausreichende Qualifizierung. Der Besuch mehrere landwirtschaftlicher Kurse ist allerdings mit relativ geringem Zeitaufwand möglich und zeugt nicht ausreichend von einer ernsthaften Absicht, die Schafzucht dauerhaft über Jahre als Betrieb mit Gewinnerzielungsabsicht und nicht nur als bloße Liebhaberei zu betreiben. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass Tierwirt in der Fachrichtung Schäferei ein anerkannter 3-jähriger Ausbildungsberuf in der Landwirtschaft ist (Information zum Tierwirt - Schäferei unter <https://berufenet.arbeitsagentur.de>; zuletzt am 24. Februar 2021 abgerufen). Der bloße Besuch einiger Tageskurse kann deswegen nicht besonders stark zugunsten eines dauerhaften und ernsthaften Schafzuchtbetriebes gewichtet werden.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass es sich dem Gericht nicht erschließt, weshalb der Kläger Betriebsinhaber sein soll und sein Sohn als Hoferbe benannt wird. Nach dem Eindruck des Gerichts in der mündlichen Verhandlung und nach der gesamten Aktenlage ist der Sohn des Klägers die treibende Kraft hinter dem Projekt. Eine Betriebsnachfolge ist immer mit Unsicherheiten verbunden. Die Inkaufnahme einer Betriebsnachfolge zeitnah nach Betriebsgründung ist unüblich und spricht ebenfalls gegen die Ernsthaftigkeit der Betriebsgründung. Es existiert keine Hofstelle, für die ein Interesse bestehen könnte, sie vor einem Übergang auf die nächste Generation noch beim Kläger selbst zu etablieren.

36

Zusammenfassend ist das Gericht aufgrund der wechselnden unüblichen Betriebskonzepte, der nachvollziehbaren Einschätzung des AELF als Fachbehörde, der fehlenden Maßnahmen zur Etablierung einer dauerhaften Hofstelle oder festen Betriebseinrichtung, der unrealistischen Gewinnermittlungen und

der zehnjährigen Dauer der unzureichenden Maßnahmen davon überzeugt, dass beim Kläger und seinem Sohn kein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt.

37

(2) Darüber hinaus dient - selbst bei Unterstellung eines landwirtschaftlichen Betriebs beim Kläger und seinem Sohn - die streitgegenständliche Zelthalle keinem landwirtschaftlichen Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Kein vernünftiger Landwirt würde für 50 bis 70 Schafe für drei Jahre temporär eine Zelthalle als Stall in einem Wald ohne angrenzende Weideflächen errichten. Ein vernünftiger Landwirt würde entweder einen bereits vorhandenen Stall anmieten oder zumindest den temporären Stall in der Nähe der vorhandenen Weideflächen errichten. Für den vorliegenden Standort ist für das Gericht nicht ansatzweise ein vernünftiger Grund erkennbar.

38

bb) Die Zelthalle als sonstiges Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, da sie öffentliche Belange beeinträchtigt. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Fläche, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Waldfläche gekennzeichnet. Mit dieser Darstellung sind die planerischen Vorstellungen derart konkretisiert, dass keine Bebauung erfolgen soll. Das bloße Vorhandensein von aufgegebenen baulichen Anlagen führt allein nicht dazu, dass der Flächennutzungsplan überholt ist (vgl. BayVGh, U.v. 8.8.2019 - 2 B 19.457 - juris Rn. 25). Eine Aufgabe der planerischen Vorstellungen ist nicht erfolgt und Anhaltspunkte dafür, dass die aufgegebenen Fundamente nicht entfernt werden können, sind weder ersichtlich noch vorgetragen. Gleichzeitig werden auch die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB beeinträchtigt, da die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung besteht und die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird. Nicht entscheidungserheblich ist, ob die Zelthalle ebenfalls wegen § 9 BayWaldG nicht genehmigungsfähig ist.

39

b) Die Ziffern 2, 3, 6, 7, 9 und 10 des Bescheides vom 9. Januar 2020 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

40

aa) Die Beseitigungsanordnung nach Art. 76 Satz 1 BayBO in Ziffer 2. des Bescheides vom 9. Januar 2020 ist rechtmäßig. Nach Art. 76 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Dies ist der Fall, da beim Kläger und seinem Sohn zu keinem Zeitpunkt ein landwirtschaftlicher Betrieb vorlag. Als sonstiges Vorhaben ist die Überdachung wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig.

41

Die Beseitigungsanordnung gegenüber dem Kläger als Handlungstörer ist ermessensfehlerfrei und verhältnismäßig. Die vorgetragene angebliche bloße Bestandsdauer von drei Jahren begründet keinen Ermessenfehler des Beklagten. Der Beklagte hat zutreffend ausgeführt, dass eine für den Außenbereich wesensfremde Bebauung in einem Wald eine erhebliche negative Vorbildwirkung hat. Es liegt auch bei „nur“ drei Jahren kein Bagatelldfall vor.

42

bb) Die Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO in Ziffer 3 des Bescheides vom 9. Januar 2020 ist rechtmäßig. Eine Nutzung kann nach Art. 76 Satz 2 BayBO untersagt werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Dies ist der Fall, da beim Kläger und seinem Sohn zu keinem Zeitpunkt ein landwirtschaftlicher Betrieb vorlag. Als sonstiges Vorhaben ist der Lagerplatz wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig.

43

Die Untersagung gegenüber dem Kläger als Handlungsstörer ist ermessensfehlerfrei und verhältnismäßig.

44

cc) Die Zwangsgeldandrohungen nach Art. 31, 36 VwZVG in Ziffer 6 und 7 des Bescheides vom 9. Januar 2020 sind rechtmäßig.

45

Ein Fall einer fehlenden Begründung nach Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG, wie von der ehemaligen Bevollmächtigten des Klägers vorgetragen, liegt nicht vor (vgl. zur Unterscheidung von fehlenden und fehlerhaften Begründungen z.B. Tiedemann in: BeckOK VwVfG, 50. Ed. 1.1.2021, VwVfG § 39 Rn. 95).

46

Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen nach Art. 18 ff. VwZVG sind erfüllt. Es liegen wirksame und sofort vollziehbare Verwaltungsakte vor. Ein Vollstreckungshindernis durch die Eigentümerstellung der S. A. GmbH wurde durch die Duldungsanordnung in Ziffer 4 beseitigt. Ziffer 4 des Bescheides richtet sich direkt an die S. A. GmbH. Sie ist Inhaltsadressat. Eine Nennung im Anschriftenfeld ist nicht notwendig. Im Anschriftenfeld wird der Bekanntgabeadressat genannt, der nicht zwingend mit dem Inhaltsadressaten übereinstimmen muss (BayVGh, B.v. 26.7.2019 - 15 CS 19.1050, BeckRS 2019, 17728 Rn. 29, beck-online, m.w.N.). Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor.

47

Die Androhungen sind ermessensfehlerfrei und verhältnismäßig. Ermessenfehler aufgrund der nur kurzen Begründung liegen nicht vor. Die angedrohten Zwangsgelder in Höhe von 1.000 € bewegen sich in einem sehr niedrigen Bereich. In diesem Bereich sind keine hohen Anforderungen an die Ermessenausübung zu stellen (vgl. z.B. VG München, B.v. 18.12.2019 - M 11 S 19.4569 - juris Rn. 35).

48

dd) Die Kostenregelungen in Ziffern 9 und 10 des Bescheides sind rechtmäßig.

49

2. Die hilfsweise erhobene Feststellungsklage bleibt ebenfalls ohne Erfolg. Die Feststellungsklage nach § 43 Abs. 1 VwGO könnte bereits unzulässig sein, da die Feststellung einer Sacheigenschaft und nicht eines Rechtsverhältnisses begehrt wird. Eigenschaften einer Sache (hier: Betriebseigenschaft) sind nur eine Vorfrage für ein Rechtsverhältnis (NK-VwGO/Helge Sodan, 5. Aufl. 2018, VwGO § 43 Rn. 32). Jedenfalls ist sie unbegründet, da kein landwirtschaftlicher Betrieb beim Kläger und seinem Sohn vorliegt.

50

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen dem Kläger aufzuerlegen hätte nicht der Billigkeit entsprochen, da sich die Beigeladene mangels Antragstellung in kein Kostenrisiko begeben hat.

51

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.