VG München, Urteil v. 21.03.2023 – M 1 K 19.5488

Titel:

Beseitigungsanordnung einer Pferdezucht im Außenbereich

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, § 201
BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. c, Art. 76 S. 1

Leitsätze:

1. Das Merkmal der Dauerhaftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs verlangt in der Regel auf einen längeren Zeitraum abgeschlossene Pachtverträge, sodass nicht mit einem alsbaldigen Verlust von Pachtflächen zu rechnen ist. Pachtverträge mit einer Laufzeit von einem Jahr begründen keine dauerhafte Sicherung ausreichender Pachtflächen. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der öffentliche Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes dient dem Schutz der naturgegebenen Bodennutzung und Erholungsfunktion des Außenbereichs vor einer der freien Landschaft grundsätzlich wesensfremden Bebauung. Dieser öffentliche Belang wird bereits dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben dieser Funktion des Außenbereichs widerspricht. Alleine die Tatsache, dass die errichteten Bauten nicht für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, qualifiziert sie daher als wesensfremd in der natürlichen Landschaft. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)
3. Für die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. c BayBO reicht eine etwaige frühere Privilegierung nicht aus, wenn diese später erkennbar weggefallen ist. Würde man dies anders sehen, würde eine kurzzeitig geschaffene Privilegierung unter Umgehung von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. c BayBO bzw. ohne nötige Baugenehmigungen weitreichende Baumöglichkeiten im Außenbereich schaffen, die vom Gesetzgeber nicht gewollt sind. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung (verneint), Beseitigungsanordnung, Landwirtschaftlicher Betrieb, Pferdezucht, landwirtschaftlicher Betrieb, privilegiertes Vorhaben, Liebhaberei, Außenbereich, Baugenehmigung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin 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
Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Stallgebäude und einen Sandplatz sowie die Aufhebung einer diesbezüglichen Beseitigungsanordnung.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 841 Gem. … (Vorhabengrundstück), auf dem sich 0,27 ha Grünland befinden. Ferner hat die Klägerin seit 2016 weitere 1,15 ha von der Gemeinde P. auf Grundlage eines einjährigen und seitdem jeweils um ein Jahr verlängerten Vertrags gepachtet. Weiterhin stehen ihr seit 2008 ebenfalls auf Basis eines jeweils einjährigen Pachtvertrags 0,75 ha auf dem an das Vorhabengrundstück unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück zur Verfügung.

3
Mit Bauantrag vom 26. Juli 2017 beantragte die Klägerin die nachträgliche Genehmigung für bestehende landwirtschaftliche Unterstände zur Pferdehaltung auf dem Vorhabengrundstück. Zunächst sollten

insgesamt sieben bauliche Anlagen – ein Strohlager, ein Pferdestall, ein Weidezelt, drei Pferdeunterstände und ein Materiallager – zur Genehmigung gestellt werden. Nach teilweiser Beseitigung beschränkte die Klägerin den Bauantrag auf das Stallgebäude und den Sandplatz (Schlechtwetterauslauf).

4
Nach dem beigefügten und im Laufe des Verwaltungsverfahrens aktualisierten Betriebskonzept soll das Vorhabengrundstück nur noch zur Pferdezucht genutzt werden. Die Klägerin ist derzeit im Besitz von vier Pferden, pro Jahr ist der Verkauf von drei bis vier Pferden aus der Nachzucht geplant.

5
Unter dem 21. September 2017 erteilte die Gemeinde P. ihr Einvernehmen.

6
Mit Schreiben vom 22. Juni 2018 nahm das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten … (im Folgenden: AELF) Stellung zu dem Vorhaben. Die Klägerin bewirtschafte 2,43 ha Fläche. Die verfügbare Fläche reiche nicht aus, um das für den ursprünglich geplanten Pferdebestand von insgesamt neun Pferden benötigte Futter selbst erzeugen zu können. Die notwendige Weidefläche könne ebenfalls nicht bereitgestellt werden. Für die gepachteten Flächen liege zudem kein langfristiger Pachtvertrag vor. Es sei nicht nachgewiesen, dass durch die Pferdezucht ein Gewinn erzielt würde. Die notwendige Sachkunde zur Führung eines landwirtschaftlichen Zuchtbetriebs sei ebenfalls nicht nachgewiesen worden. Die Weidezelte seien zudem nur für Pferde bis zu einem Stockmaß von 1,50 m sinnvoll. Sie seien aufgrund ihrer Bauweise nicht als Pferdeboxen geeignet. Es liege somit kein landwirtschaftlicher Betrieb vor.

7
Mit Schreiben vom … Oktober 2018 erwiderte die Klägerbevollmächtigte im Verwaltungsverfahren. Die erforderliche Futtergrundlage könne über die gepachteten Flächen bereitgestellt werden. Der Betrieb sei wirtschaftlich. Ausgaben von ca. 10.000 EUR stünden Einnahmen von 20.000 bis 32.000 EUR aus dem Verkauf von Absetzern und Jährlingen gegenüber. Die Klägerin sei sachkundig, was durch eine Züchterbestätigung und -auszeichnung belegt werden könne. Es liege Bestandschutz vor, weil u.a. der Stall im Jahr 1988 gebaut und im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs der Voreigentümer genutzt worden sei. Diese hätten seit 1929 Pferdehaltung und -zucht betrieben.

8
Unter dem 4. Dezember 2018 erwiderte das AELF. Die Angaben zur Wirtschaftlichkeit seien nicht nachvollziehbar. Die künftig erzielbaren Einnahmen von 20.000 EUR bis 32.000 EUR würden zu optimistisch geschätzt. Etwaige Bestätigungen von Zuchtverbänden zur Sachkunde würden nicht anerkannt.

9
Im Rahmen einer Baukontrolle vom 10. September 2019 stellte der Beklagte fest, dass der Pferdestall, die daran angrenzenden Weidezelte sowie der Sandplatz weiterhin vorhanden sind.

10
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 2. Oktober 2019, der Klägerbevollmächtigten zugestellt am 9. Oktober 2019, lehnte der Beklagte den Antrag auf nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für das Stallgebäude und den Sandplatz ab (Nr. 1) und ordnete die Beseitigung des Stallgebäudes (Nr. 2), der Weidezelte (Nr. 3) sowie des Sandplatzes (Nr. 4) unter Androhung von Zwangsgeldern (Nrn. 5-7) an. Das Vorhaben sei planungsrechtlich unzulässig. Es sei nicht privilegiert, weil es nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb diene. Ausweislich der Stellungnahme des AELF fehlten Futterflächen. Ausreichende Pachtverträge seien nicht vorgelegt worden. Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens habe bislang nicht bestätigt werden können. Das Vorhaben sei als sonstiges Vorhaben unzulässig. Es beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert. Zudem sei die Gefahr der Erweiterung einer Splittersiedlung gegeben. Ein Anspruch aufgrund von Bestandschutz könne ebenfalls nicht angenommen werden. Eine von der Voreigentümerin des Vorhabengrundstücks vorgelegte ge- und unterschriebene Bestätigung genüge nicht, um feststellen zu können, ob die Anlagen tatsächlich rechtmäßig seit 1988 bestünden. Der auf einem Nachbargrundstück genehmigte Reitplatz könne ebenfalls nicht herangezogen werden, weil die Genehmigung hierfür nicht den Anforderungen der aktuellen Rechtslage entspreche. Das Stallgebäude, die Weidezelte und der Sandplatz seien bauliche Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stünden. Die Anordnung der Beseitigung erfolge in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens.

11

Mit am 4. November 2019 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten beantragt die Klägerin,

12
den Bescheid des Landratsamts … vom 02.10.2019, Az.: … / …, aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, der Klägerin die am 26.07.2017 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

13
Ferner hilfsweise,

14
den Beklagten zu verpflichten, über den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung vom 26.07.2017 erneut unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.

15
Das Stallgebäude sei bereits auf Luftbildern von 1997 vorhanden, sodass es zwischen 1994 und 1997 errichtet worden sein müsse. Die Eigentümerin auf dem benachbarten Grundstück FlNr. 764 betreibe ebenfalls eine Pferdehaltung. Diese habe eine nachträgliche Baugenehmigung zur Errichtung eines Sandplatzes erhalten, von der Klägerin seien hingegen weitere Unterlagen zum Vorliegen einer privilegierten Nutzung gefordert worden. Die Klägerin verfüge über ausreichend eigene und gepachtete Flächen, um das Vorhaben auf überwiegend eigener Futtermittelgrundlage zu betreiben. Die Klägerin gehe davon aus, dass der von der Gemeinde gepachtete Grund für weitere zehn bis zwölf Jahre gepachtet und genutzt werden könne. Sie sei zwischenzeitlich in Rente gegangen und widme ihre gesamte Freizeit der von ihr betriebenen Pferdezucht; ihre Enkelin solle langfristig die Pferdezucht fortführen. Aus der Zucht gingen jährlich zwei bis drei Fohlen hervor, die die Klägerin 2022 zu 9.000 EUR je Fohlen verkauft habe. Die Gebäude dienten einer privilegierten Nutzung. Es werde zudem von einer Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgegangen. Das Vorhaben sei ferner als sonstiges Vorhaben zulässig. Sofern ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung an der Laufzeit der Pachtverträge scheitere, sei jedenfalls die Beseitigungsanordnung ermessensfehlerhaft. Die Erforderlichkeit langjähriger Pachtverträge sei abzulehnen, weil die von der Klägerin abgeschlossenen Pachtverträge seit einiger Zeit bestünden und angenommen werden könne, dass sie auch weiter bestehen. Es sei aufgrund der in engem zeitlichem Zusammenhang der Nachbarin gegenüber erteilten Baugenehmigung von einem Ermessensfehlgebrauch auszugehen.

16
Der Beklagte beantragt,

17
die Klage abzuweisen.

18
Die Verpflichtungsklage sei bereits unzulässig, weil es aufgrund ordnungsgemäßer sowie nachvollziehbarer Bauvorlagen am Rechtschutzbedürfnis fehle. Sie sei auch unbegründet. Die Klägerin betreibe keine Landwirtschaft. Es fehle an der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs, weil ausreichende Betriebsflächen für eine überwiegend eigene Futtererzeugung nicht nachgewiesen seien und ein nachvollziehbares Betriebskonzept mit einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht vorgelegt worden sei. Die Klage gegen die Beseitigungsanordnung sei ebenfalls unbegründet. Es liege formelle und materielle Illegalität vor, weil das Vorhaben planungsrechtlich unzulässig sei. Das Ermessen sei in sachgerechter Art und Weise ausgeübt worden.

19
Am 21. März 2023 fand die mündliche Verhandlung statt. Wegen des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift vom 21. März 2023, wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

20

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung zur Errichtung des Stallgebäudes und des Sandplatzes (I.). Die Anordnung der Beseitigung des Stallgebäudes, des Sandplatzes sowie der Weidezelte ist ebenfalls rechtmäßig (II.).

21
I. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung zur Errichtung des Stallgebäudes und des Sandplatzes. Die Ablehnung ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

22
1. Das Vorhaben ist gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig. Insbesondere liegt bzgl. des Stalls und der Weidezelte kein Fall des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO vor, wonach freistehende Gebäude, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur eingeschossig und unterkellert sind, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Flächen haben und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind, verfahrensfrei sind. Die Klägerin betreibt schon keinen landwirtschaftlichen Betrieb (dazu sogleich I. 2. a)). Eine Genehmigung legte die Klägerin nicht vor; Hinweise auf das bereits jahrzehntelange Bestehen genügen der Darlegungspflicht insoweit nicht.

23
2. Das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig, weil es nicht im Einklang mit den im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfenden Vorschriften steht.

24
Das im planungsrechtlichen Außenbereich befindliche und daher nach § 35 BauGB zu beurteilende Vorhaben stimmt nicht mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB überein, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO. Es liegt kein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vor (a)). Als sonstiges Vorhaben beeinträchtigt es öffentliche Belange (b)).

25
a) Das Vorhaben ist nicht gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, weil die Klägerin keinen landwirtschaftlichen Betrieb betreibt.

26
Es ist davon auszugehen, dass die Klägerin nur noch Pferdezucht und keine Pensionstierhaltung (mehr) betreibt. Dies hat sie zuletzt zu dem von ihr vorgelegten Betriebskonzept ausgeführt. Ferner wird davon ausgegangen, dass sich die der Klägerin verfügbare gepachtete Fläche – teilweise abweichend von den Angaben der Beteiligten – auf lediglich 2,17 ha beläuft. Die auf dem Vorhabengrundstück verfügbare Grünfläche beträgt 0,27 ha. Die von der Gemeinde P. gepachtete Fläche beträgt ausweislich des Pachtvertrags (vgl. Bl. 27 d. Behördenakte – BA) 1,15 ha, nicht wie von der Klägerin angegeben 1,7 ha. Schließlich hat die Klägerin weitere 0,75 ha auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück gepachtet. Insgesamt stehen ihr damit 2,17 ha zur Verfügung.

27
Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt ein privilegiertes Vorhaben u.a. dann vor, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Nach § 201 BauGB ist Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Der Begriff der Landwirtschaft ist demnach dadurch gekennzeichnet, dass es sich um unmittelbare Bodenertragsnutzung handeln muss. Diese Anforderungen kann auch eine auf ausreichend eigenem Weideland betriebene Pferdezucht erfüllen. Voraussetzung dafür ist stets, dass die Tierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage betrieben wird, das Futter mithin überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Damit wird die erforderliche Beziehung zwischen Tierhaltung und Tierfutter hergestellt. Die Zugehörigkeit zum Betrieb kann auf der Basis eigentumsrechtlich wie auch auf schuldrechtlich (vor allem Pachtverträge) gesicherter Zuordnung begründet sein (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 147. EL 2022, § 201 Rn. 17). Die Anforderung der überwiegend eigenen Futtergrundlage als Voraussetzung einer landwirtschaftlichen Tierhaltung bezieht sich nur auf das Verhältnis von selbst erzeugtem zu zugekauftem Futter. Die Frage, in welchem Umfang die erforderlichen Betriebsflächen im Eigentum des

Landwirts stehen müssen, ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Diese Frage betrifft die Anforderungen an die Dauerhaftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs (BayVGH, B.v. 4.1.2005 – 1 CS 04.1598 – juris).

28
Nach der Rechtsprechung wird für eine landwirtschaftliche Pferdehaltung pro gehaltenem Pferd 0,35 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche für erforderlich gehalten (BayVGH, B.v. 4.1.2005 – 1 CS 04.1598 – juris Rn. 25). Die Klägerin plant ausweislich der im Rahmen der mündlichen Verhandlung gemachten Angaben einen regelmäßigen Bestand von höchstens fünf Stuten einschließlich höchstens zwei Fohlen. Für die Annahme einer überwiegend eigenen Futtergrundlage – somit mindestens 50% – genügt demnach, wenn eine Fläche von mehr als 1,225 ha (0,35 ha x 7 / 2) vorhanden ist. So liegt es hier, die Klägerin verfügt über eine Fläche von insgesamt 2,17 ha.

29
Die Klägerin führt jedoch keinen für die §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB erforderlichen landwirtschaftlichen Betrieb. Zu den Merkmalen eines Betriebs gehören u.a. die Dauerhaftigkeit und Gewinnerzielung (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 147. EL 2022, § 201 Rn. 10). Erforderlich ist dabei zunächst eine nachhaltige und dauerhafte Betätigung, weil nur dadurch die Privilegierung der Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, als gerechtfertigt anzusehen ist. Der landwirtschaftliche Betrieb muss daher ein auf Dauer ausgerichtetes, lebensfähiges Unternehmen zur planmäßigen und eigenverantwortlichen Bodennutzung sein (BVerwG, U.v. 11.10.2012 – 4 C 9/11 – juris Rn. 7).

30
Zu beachten ist insoweit, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine landwirtschaftliche Betätigung, die ausschließlich oder weit überwiegend auf gepachtetem Grund und Boden verwirklicht wird, in der Regel nicht den Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genügt (BVerwG, B.v. 3.2.1989 – 4 B 14/89 – juris Rn. 4), weil der zu schonende Außenbereich grundsätzlich nur einer ernsthaften, in seiner Beständigkeit auf Dauer angelegten landwirtschaftlichen Betätigung „geopfert“ werden darf und dies dadurch in Frage gestellt ist, dass dem Landwirt keine für seine Ertragserzielung benötigte Fläche dauernd zur Verfügung steht (BVerwG, B.v. 3.2.1989 aaO Rn. 4). Das Merkmal der Dauerhaftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs verlangt in der Regel auf einen längeren Zeitraum abgeschlossene Pachtverträge, sodass nicht mit einem alsbaldigen Verlust von Pachtflächen zu rechnen ist. Die Klägerin verfügt über eine Gesamtfläche von 2,17 ha. Davon stehen lediglich 0,27 ha auf dem Vorhabengrundstück im Eigentum der Klägerin. Weitere 0,75 ha sind unmittelbar angrenzend auf Basis eines Pachtvertrags mit einer Laufzeit von einem Jahr gepachtet. Die übrigen 1,15 ha sind ebenfalls aufgrund eines einjährigen Pachtvertrags gepachtet, dies in ca. 4 km Entfernung zum Vorhabengrundstück. Damit ergibt sich ein marginaler Eigenanteil von nur ca. 12%. Die von der Bevollmächtigten der Klägerin vertretene Ansicht, wonach keine Bedenken gegen die langfristige Zuordnung von Flächen zum Betrieb bestünden, wenn die Pachtverträge zwar nicht auf langen Zeitraum geschlossen abgeschlossen wurden, diese aber seit einiger Zeit bestehen und angenommen werden kann, dass sie weiter bestehen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 147. EL 2022, § 35 Rn. 30d), führt zu keinem anderen Ergebnis. Zwar besteht der mit dem Eigentümer des an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücks geschlossene Pachtvertrag bereits seit 2008. Der in der mündlichen Verhandlung anwesende Vertreter des AELF hat insoweit angemerkt, dass diese Fläche aufgrund des jedenfalls seit 2008 bestehenden Pachtverhältnisses als dauerhaft dem Betrieb zugehörig anerkannt werden könnte. Gleichwohl beläuft sich die dauerhaft verfügbare Fläche selbst in diesem Fall auf lediglich ca. 1 ha. Der weitere Pachtvertrag wurde mit der Gemeinde P. nämlich erst 2016 geschlossen. Die diesbezügliche Fläche von 1,15 ha kann damit (noch) nicht als dauerhaft dem Betrieb zugehörig angesehen werden. Überdies hat die Gemeinde P. zuletzt gegenüber der Klägerin klargestellt, dass eine Verpachtung mit einer Laufzeit von zehn Jahren u.a. aufgrund einer möglichen Kündigungsoption nicht in Betracht komme (Bl. 94 d. BA). Die Gemeinde P. hat sich damit eine jeweils zum Jahresende bestehende Beendigungsoption offengehalten.

31
Eine dauerhafte Sicherung ausreichender Pachtflächen kann unter diesen Umständen nicht angenommen werden. Dafür spricht nicht zuletzt, dass im Vergleich der zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vorhandenen Pachtflächen mit den zum Zeitpunkt der Erstellung des Betriebskonzepts (August 2017) vorhandenen eine Pachtfläche von ca. 0,96 ha (Bl. 29 d. BA) ausweislich der zuletzt von der

Bevollmächtigten der Klägerin gemachten Angaben nun nicht mehr zur Verfügung steht. Dies bestätigt die Bedenken gegen eine dauerhafte Zuordnung der Pachtflächen zu dem Vorhaben der Klägerin.

32
Überdies fehlen stichhaltige Angaben zur Eignung der Klägerin als Betriebsinhaberin. Unabhängig davon, ob der Nachweis der Sachkunde Voraussetzung für die Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit des Betriebs ist (vgl. dazu VG Ansbach, U.v. 9.4.2019 – AN 17 K 17.00566 – juris Rn. 73 m.w.N.) kann dies hier jedenfalls indiziell im Rahmen der Gesamtschau zur Abgrenzung eines Betriebs von bloßer Liebhaberei herangezogen werden. Die von der Klägerin vorgelegten Unterlagen beschränken sich auf ein Schreiben einer ehemaligen Verpächterin (Bl. 95 d. BA), wonach bestätigt werde, dass die Klägerin eine Fläche von 1999 bis 2008 gepachtet habe und dort u.a. Pferdepension betrieben habe, eine Züchterbescheinigung eines Westernpferdeverbands (Bl. 23 d. BA) sowie einen Auszug aus dem Familienbuch (Bl. 85 d. BA), wonach der frühere Lebensgefährte der Klägerin Landwirtschaft betrieben habe; schließlich eine damit einhergehende Versicherungsbescheinigung der landwirtschaftlichen Kranken- und Pflegekasse (Bl. 97 d. BA). Inwieweit diese – teilweise privat erstellten – Unterlagen eine besondere pferde- und landwirtschaftliche Sachkunde der Klägerin belegen sollen, ist nicht ersichtlich.

33
Die übrigen Angaben der Klägerin erwecken ebenfalls erhebliche Zweifel daran, dass es sich bei der Betätigung der Klägerin um ein überlebensfähiges wirtschaftliches Unternehmen handelt, das mit Gewinnerzielungsabsicht geführt werden kann. Zwar ist die Gewinnerzielung nur ein Indiz, dem allerdings bei kleiner Nutzfläche und geringem Tierbestand erhöhte Bedeutung zukommt; in diesem Fall ist mit besonderer Aufmerksamkeit zu prüfen, ob eine nicht privilegierte Hobbytierhaltung aus Liebhaberei vorliegt (BVerwG, U.v. 11.10.2012 – 4 C 9/11 – juris Rn. 8). Die notwendige Gewinnerzielung findet auch deshalb gesonderte Beachtung, weil es sich um die Gründung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle handelt (BayVGH, B.v. 2.11.2011 – 1 ZB 09.1375 – juris Rn. 12). Zunächst hat die Klägerin in der von ihr vorgelegten Umsatz- und Rentabilitätsvorschau (Bl. 92 d. BA) ohne weitere Aufschlüsselung lediglich pauschal einen erzielbaren Gewinn von 20.000 EUR bis 32.000 EUR aufgeführt. Es ist nicht ersichtlich, wie dieser Gewinn durch den Verkauf von zwei bis drei Fohlen zu erwirtschaften ist. So hat die Klägerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung zwei Kaufverträge vorgelegt* Ausweislich der Verträge konnte sie 2021 ein Pferd für 9.000 EUR verkaufen. Der weitere Kaufvertrag, undatiert, bescheinigt den Verkauf eines weiteren Pferds für 10.000 EUR. Dies vermag jedoch nicht nachzuweisen, dass die Klägerin regelmäßig derartige Preise erzielen kann. Stattdessen wurden etwa keine Nachweise für die von der Klägerin behaupteten beiden Verkäufe zu je 9.000 EUR aus 2022 vorgelegt. Auch die in der mündlichen Verhandlung übergebenen Ausdrucke von Internetanzeigen können dauerhaft zu erzielende Verkaufspreise von 9.000 EUR bis 10.000 EUR nicht bescheinigen. So bleibt völlig unklar, ob der Verkauf tatsächlich zu diesem Preis zustande gekommen ist. Überdies kann es sich auch hierbei nur um vereinzelt gebliebene Verkaufssummen handeln. Schließlich ist auch nicht erkennbar, auf welcher wirtschaftlichen Grundlage die Klägerin von einer Erhöhung des erzielten Umsatzes von 3.600 EUR pro Jahr ausgeht (Bl. 92 d. BA). Angaben dazu fehlen vollends.

34
Dass die Klägerin bereits im Rentenalter ist, deutet – von einer möglichen früher entstehenden Erwerbsunfähigkeit ganz abgesehen – zusätzlich darauf hin, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht auf die erforderliche Mindestdauer angelegt ist. Die Betriebsnachfolge ist durch die Enkelin, die nicht einmal eine einschlägige Ausbildung begonnen hat, nicht gesichert (vgl. BVerwG, U.v. 3.11.1972 – 4 C 9/70 – juris Rn. 26). Überdies hat die Klägerin ausweislich der beigezogenen Behördenakten das Betriebskonzept im Laufe der Jahre verändert, vor allem verkleinert.

35
Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wonach ein Vorhaben, das wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll (…), zulässig ist, scheidet ebenfalls aus. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind nach dieser Vorschrift nur solche Vorhaben privilegiert, die über eine individuelle und die Allgemeinheit ausschließende Nutzung des Außenbereichs hinausgehen. Am Merkmal des „Sollens“ fehlt es immer dann, wenn gegenüber dem allgemeinen Bedürfnis nach Erholung in der freien Natur, dem der Außenbereich dient, individuelle Freizeitwünsche bevorzugt werden sollen. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist deshalb nach ständiger

Rechtsprechung nicht anwendbar, wenn ein Vorhaben aus Liebhaberei errichtet und betrieben wird (BVerwG, B.v. 9.9.2004 – 4 B 58/04 – juris Rn. 6 m.w.N.). So liegt es hier, die Klägerin betreibt nach dem Gesagten lediglich Hobbypferdezucht.

36
b) Als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt das Vorhaben der Klägerin öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, weil es die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, § 35 Abs. 3 Nr. 5, 7 BauGB.

37
Der öffentliche Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes dient dem Schutz der naturgegebenen Bodennutzung und Erholungsfunktion des Außenbereichs vor einer der freien Landschaft grundsätzlich wesensfremden Bebauung. Dieser öffentliche Belang wird bereits dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben dieser Funktion des Außenbereichs widerspricht. Alleine die Tatsache, dass die Klägerin die errichteten Bauten nicht für einen landwirtschaftlichen Betrieb nutzt, qualifiziert sie daher als wesensfremd in der natürlichen Landschaft.

38
Die Entstehung einer Splittersiedlung ist ebenso zu befürchten, weil das Bauvorhaben – auch wenn es Wohnzwecken nicht dienen soll – jedenfalls für den gelegentlichen Aufenthalt von Menschen geeignet ist und damit eine Vorbildwirkung besitzt, die Anlass für eine weitere im Außenbereich unerwünschte bauliche Entwicklung sein kann.

39
Diese Belange können dem Vorhaben auch entgegengehalten werden. Die Klägerin kann sich nicht auf aktiven Bestandsschutz berufen, ein Fall des § 35 Abs. 4 BauGB liegt erkennbar nicht vor.

40
II. Die Anordnung der Beseitigung des Stallgebäudes, des Sandplatzes sowie der Weidezelte ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

41
Gemäß Art. 76 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden. Eine Errichtung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist nach herrschender Meinung (Decker in Busse/Kraus, BayBO, 146. EL 2022, Art. 76 Rn. 79 m.w.N.) gegeben, wenn für das Vorhaben weder die erforderliche Baugenehmigung vorliegt (formelle Illegalität), noch das Vorhaben genehmigungsfähig ist (materielle Illegalität).

42
1. Die von der Verfügung umfassten Anlagen sind formell baurechtswidrig. Sie sind gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung, insbesondere des Stalls, liegt nicht vor. Die Klägerin hat trotz der Behauptung, dass der Stall bereits 1994 rechtmäßig errichtet worden sei, keine Baugenehmigung vorlegen können. Die Anlagen sind auch nicht gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei (s.o.).

43
2. Die errichteten Anlagen sind darüber hinaus auch materiell baurechtswidrig. Sie widersprechen Bauplanungsrecht (s.o.).

44
Die errichteten Weidezelte halten zudem nicht die erforderlichen Abstandsflächen ein, Art. 6 BayBO. Ausweislich der Eingabepläne liegen die nördlich des Stallgebäudes errichteten Weidezelte zu Teilen auf dem nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstück FlNr. 770. Angesichts dessen scheidet auch Art. 6 Abs. 7 BayBO aus; die Vorschrift erklärt lediglich in den Abstandsflächen bestimmte Grenzbauten für zulässig, erkennbar jedoch nicht auf dem Nachbargrundstück.

45
3. Die Klägerin kann sich auch nicht auf passiven Bestandschutz berufen. Soweit sie behauptet, dass der Stall bzw. die übrigen Gebäude bereits vor längerer Zeit errichtet wurden und womöglich genehmigungsfähig waren, macht sie offenbar materiellen Bestandschutz geltend. Ob eine Anlage im

Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurde, beurteilt sich jedoch grundsätzlich nach dem Recht zum Zeitpunkt der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Beseitigungsanordnung (vgl. dazu nur BayVGH, B.v. 17.10.2006 – 1 B 05.1429 – juris Rn. 24). Für die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO reicht eine etwaige frühere Privilegierung daher nicht aus, wenn diese später – wie hier – erkennbar weggefallen ist. Würde man dies anders sehen, würde eine kurzzeitig geschaffene Privilegierung unter Umgehung von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO bzw. ohne nötige Baugenehmigungen weitreichende Baumöglichkeiten im Außenbereich schaffen, die vom Gesetzgeber nicht gewollt sind. Im Übrigen hat die Klägerin die Voraussetzungen für eine ehemalige Genehmigungsfähigkeit gar nicht dargelegt.

46
4. Die Beseitigungsanordnung erging auch ermessensfehlerfrei, insbesondere liegt entgegen der Auffassung der Klagepartei kein Ermessensfehlgebrauch deshalb vor, weil der Beklagte ein ähnliches Vorhaben in unmittelbarer Nähe – wenn auch nach eigenen Angaben rechtswidrig – genehmigt hat. Bedenken hinsichtlich der Ermessensbetätigung gegenüber der Klägerin ergeben sich hieraus nicht. Es handelt sich schon nicht um eine Ungleichbehandlung hinsichtlich bauaufsichtlichen Einschreitens. Ein solches könnte allenfalls dann anzunehmen sein, wenn der Beklagte sein Ermessen dahingehend ausgeübt hätte, bei Vorfinden zweier ungenehmigter widerrechtlicher Zustände die Nachbarin von bauaufsichtlichem Einschreiten zu verschonen, die Klägerin jedoch in Anspruch zu nehmen. So liegt der Fall hier nicht. Im Übrigen sind Ermessensfehler weder ersichtlich noch vorgetragen.

47
III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

48
IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.