

Titel:

Baurechtliche Anforderungen bei Neugründung eines Pferdepensionsbetriebs im Außenbereich

Normenkette:

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4, Abs. 2, § 201

Leitsätze:

1. Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB erfordert ein auf Dauer angelegtes, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebenes und geeignetes Unternehmen. Denn der zu schonende Außenbereich darf grundsätzlich nur im Falle einer ernsthaften und in seiner Beständigkeit langfristig ausgerichteten, nachhaltigen landwirtschaftlichen Betätigung in Anspruch genommen werden. Bei Pensionspferdehaltung bedarf es einer kritischen Prüfung, weil der unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung gelockert und der Übergang von der (noch) landwirtschaftlichen zu einer die Freizeitnutzung in den Vordergrund stellenden gewerblichen Betriebsweise fließend ist. Betriebe der Pensionspferdehaltung tragen die Gefahr einer Umwandlung in überwiegend gewerblich tätige „Reiterhöfe“ gewissermaßen in sich. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Auch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb muss darauf ausgerichtet sein, dem Betriebsinhaber neben seinem Hauptberuf weitere Einnahmen zu verschaffen, um damit seine Existenz zusätzlich wirtschaftlich abzusichern. Dafür ist es notwendig, dass Arbeits- und Kapitaleinsatz in einem vernünftigen Verhältnis zum erwirtschafteten Erfolg stehen. Zumindest die angemessene Entlohnung des Betriebsinhabers und der Mitarbeiter und das für den Fortbestand zu bildende Eigenkapital muss der Betrieb aufbringen können. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. Derjenige, der als Nebenerwerbslandwirt in den Genuss der gesetzlichen Privilegierung kommen möchte, trägt die Beweislast für das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Vorhaben im Außenbereich, das überwiegend der Freizeitnutzung dient, ist nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Neugründung eines Pferdepensionsbetriebs im Außenbereich, Fehlende Nachhaltigkeit, Bauvorhaben, landwirtschaftlicher Betrieb, Pensionspferdehaltung, Gewinnerzielungsabsicht, Außenbereich, Privilegierung

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 28.09.2022 – Au 4 K 21.2179

Tenor

- I. Die Berufung wird zurückgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Pferdepensionsbetriebes im Außenbereich.

2

Die Klägerin betreibt auf dem in einem Dorfgebiet gelegenen Grundstück FINr. ... der Gemarkung H. ... einen Ponyhof und einen Gnadenhof für verschiedene Tiere (Pferde, Haflinger, Ponys, Esel, Ziegen, Schafe

und Katzen). Der zuletzt nicht gewinnbringend und im Nebenerwerb geführte Betrieb verfügte im Jahr 2021 über 9,93 ha Dauergrünland, wovon 2,15 ha langfristig gepachtet sind; ab Anfang September 2023 wurden weitere Flächen von 1,6 ha langfristig angepachtet. Die Klägerin beabsichtigt, ihren Betrieb insgesamt auf Pferdepensionshaltung umzustellen.

3

Mit Vorbescheidsantrag vom 3. Mai 2021 begehrte die Klägerin die Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Neuerrichtung eines Pferdehofs mit Reithalle auf den ca. 500 m nördlich von der bestehenden Hofstelle gelegenen Außenbereichsgrundstücken FINrn. ... und ... – ehemals FINr. ... Nach der eingereichten Bauzeichnung besteht das Vorhaben aus einer Reithalle, einer Bergehalle, einem Maschinenstadel, Stallungen für insgesamt 33 Pferde, davon 18 Pferde in Boxen mit Paddocks und 15 Pferde in einem Offenstall mit Fressbereich und Auslauf, einem Reiterstübchen mit Sanitäreinrichtungen, zwei Sattellräumen, einer Isolierbox mit Auslauf, einem offenen und einem überdachten Putzplatz, einem Parkplatz mit 20 Stellplätzen und im Obergeschoss einer gut 100 m² großen Betriebsleiterwohnung. Das Vorhaben soll insgesamt eine Länge von 102,41 m aufweisen.

4

Die Gemeinde erteilte hierzu am 17. Mai 2021 ihr Einvernehmen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten K. ... (im Folgenden: AELF) teilte mit Schreiben vom 6. Juli 2021 mit, dass die notwendige Flächenausstattung zur Erfüllung der Vorgabe einer überwiegend eigenen Futtergrundlage gem. § 201 BGB ab dem 1. September 2023 vorhanden sei.

5

Mit Bescheid vom 19. Oktober 2021 lehnte das Landratsamt den Antrag auf Erteilung des Vorbescheides ab. Der geplante Standort stehe im Widerspruch zu den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, der diesen Bereich teilweise als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild darstelle, der von Aufforstung freizuhalten sei. Zudem stünden dem Bauvorhaben Belange des Naturschutzes im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB entgegen. Es gebe eine zumutbare Planungsalternative auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes FINr. ... im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Hofstelle, die zu einem weniger einschneidenden Eingriff in das Landschaftsbild und zu einer weitaus geringeren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führe.

6

Die hiergegen eingelegte Klage wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 28. September 2022 ab. Bei dem Vorhaben handele es sich zwar um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, das einem landwirtschaftlichen Betrieb diene. Dem im Außenbereich anzusiedelnden Bauvorhaben stünden aber die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und der öffentliche Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Variante 4 BauGB) entgegen; zudem sei die Entstehung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) zu befürchten. Die genannten öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB würden bei einer Abwägung die privaten Interessen der Klägerin an der Bebauung überwiegen, obgleich das Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sei, da das Interesse der Klägerin, das Vorhaben an dem gewählten Standort zu errichten, als weniger gewichtig zu bewerten sei, weil ihr ein Alternativstandort zur Verfügung stehe.

7

Die Klägerin beantragte im Berufungsverfahren,

8

unter Aufhebung der entgegenstehenden Entscheidungen den Beklagten zu verpflichten, den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

9

Das streitgegenständliche Vorhaben beeinträchtige keine öffentlichen Belange. Selbst wenn der Flächennutzungsplan eine hinreichend konkrete, potenziell entgegenstehende, standortbezogene Aussage an der Stelle des geplanten Bauvorhabens treffen sollte, setze sich dieser öffentliche Belang nicht gegen das gesteigerte Durchsetzungsvermögen der privilegierten Bauherrin durch, da ein gleich geeigneter Standort für die Berufungsklägerin nicht existiere.

10

Der Beklagte beantragte,

11

die Berufung zurückzuweisen.

12

Die Frage der Standortwahl stelle sich auch bei an sich privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Nachdem es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben um einen Nebenerwerbsbetrieb handle, sei aus Sicht des Beklagten besonders kritisch zu prüfen, ob für den gewünschten Standort bei der Klägerin nicht vor allem betriebliche, sondern vielmehr andere Aspekte im Vordergrund stünden und ob der Blick nicht vielleicht bereits über das hier vorliegende Vorhaben hinaus gehe und etwa Ferienwohnungen in höchst attraktiver Lage bereits ins Auge gefasst seien. Gerade einem Reiterhof dürfte diese Tendenz innewohnen. Ein „vernünftiger Landwirt“, der auch die Belange des Außenbereichs ernst nehme, würde versuchen die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude weiter zu nutzen und im unmittelbaren Anschluss die zusätzlichen Gebäude zu errichten.

13

In der mündlichen Verhandlung vom 10. April 2025 wurde erstmals die Frage thematisiert, ob das geplante Vorhaben im Haupterwerb oder Nebenerwerb geführt werde. In diesem Zusammenhang wurde der Klägerin nachgelassen, bis Mitte Mai ein Betriebskonzept unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte vorzulegen.

14

Im ergänzenden Betriebskonzept vom 14. Mai 2025, das dazu diene, die in der mündlichen Verhandlung aufgetretenen Fragen zum Haupterwerbsbetrieb und zur Nutzung der Betreiberwohnung zum einen sowie zu Wirtschaftlichkeitsfragen zum anderen zu beantworten, führte die Klägerin ergänzend zur bereits vorgelegten Betriebsbeschreibung vom 29. April 2021 aus, der geplante Pferdehof verfüge über eine Flächenausstattung von inzwischen 17,37 ha, werde auf Grund seiner Größe und seiner arbeitsorganisatorischen Anforderungen im Haupterwerb betrieben und solle über eine Betreiberwohnung, die von der einen Gesellschafterin bezogen werde, überwacht werden. Hinsichtlich des dem Vorhaben zugrunde liegenden Investitionskonzepts nahm sie Bezug auf das in Anlage beigefügte und bereits im Jahr 2018 dem Landratsamt vorgelegte Investitionskonzept, ohne hierzu neue, an die aktuellen Preissteigerungen angepasste Zahlen oder Berechnungen der Wirtschaftlichkeit des Betriebes vorzulegen. Die räumlichen Gegebenheiten würden eine hohe Auslastung der Pensionsplätze und einen hohen Pensionspreis ermöglichen.

15

In einer vom Gericht angeforderten Stellungnahme vom 11. Juni 2025 führte das AELF aus, das Vorliegen eines Haupterwerbsbetriebs müsse verneint werden, da bei keiner der unterschiedlichen Betrachtungsweisen (Fortführung der Mutter-Tochter GbR bzw. Betriebsübergabe an die Tochter) mindestens 50% des Gesamteinkommens aus dem Betrieb erwirtschaftet werden könne. Die Aufteilung des Gewinns in Höhe von insgesamt 10.602 EUR auf beide Betriebsleiterinnen ergebe einen Gewinnanteil von 5.301 EUR je Person. Lege man als notwendige Lebenshaltungskosten für eine Person den Pauschalansatz von 15.551 EUR zum Zeitpunkt der Konzepterstellung zugrunde, müssten 10.250 EUR pro Person durch außerlandwirtschaftliche Einnahmen gedeckt werden. Zudem beruhe das klägerische Investitionskonzept vom 12. Dezember 2018 in den Punkten Lebenshaltungs- und Baukosten auf veralteten Wertansätzen. Bei einer Anpassung des Wirtschaftlichkeitskonzepts an heutige Verhältnisse unter Beibehaltung der Rahmenbedingungen in Bezug auf Flächenausstattung und Pensionspferdeanzahl sei eher mit einer Verschlechterung, als mit einer Verbesserung bei den Erfolgskennzahlen zu rechnen, da davon ausgegangen werden müsse, dass sich die Kostensteigerungen der vergangenen Jahre, v.a. in den Bereichen Bauen, Finanzierung und Lebenshaltung, nicht in gleichem Maße durch eine am Markt durchsetzbare Erhöhung der Boxenmiete kompensieren lasse.

16

Der Beklagte zog daraufhin ernsthaft in Zweifel, ob das beabsichtigte Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb diene. Das Wirtschaftlichkeitskonzept führe nicht zur Deckung des Lebensunterhalts der Betreiberinnen und sei daher nicht nachhaltig. Auch erschließe sich nicht, wie mit dem eingestellten Finanzierungsbedarf sämtliche geplante Investitionen finanziert werden sollen. Bei einer Pensionspferdehaltung komme der Anforderung an ein auf Dauer angelegtes und insbesondere mit Gewinnerzielungsabsicht betriebenes Unternehmen ein besonderes Gewicht zu. Es stehe in Zweifel, ob das

Vorhaben nicht mit betrieblichen (Kosten-)Risiken verbunden sei, die in einem klaren Missverhältnis zu den angestrebten betrieblichen Vorteilen stünden. Es handele sich im Übrigen nicht um eine Verlagerung oder Erweiterung des bestehenden Betriebs, sondern um eine Neugründung.

17

Die Klägerin legte zur Bestätigung der Tatsache, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Betrieb der Berufungsklägerin um einen auf Dauer lebensfähigen, vollwertigen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer tragfähigen wirtschaftlichen Grundlage handle, die von ihr in Auftrag gegebene Stellungnahme der B. ... vom 14. Oktober 2025 vor. In dieser wird unter Bezugnahme der Zahlen aus dem Investitionskonzept aus dem Jahr 2018 ausgeführt, dass auch bei einer Aktualisierung der Kalkulation kein substanzieller Rückgang der Wirtschaftlichkeit zu erwarten sei. Die dargestellte Eigenkapitalbildung und die positive Ergebnisentwicklung seien fachlich plausibel und entsprächen einem wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Betrieb.

18

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die dem Gericht vorliegenden Behördenakten, die Gerichtsakten beider Rechtszüge, die Niederschrift über den Augenschein vom 18. Juni 2024 sowie über die mündliche Verhandlung vom 10. April 2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19

Die zulässige Berufung, über die der Senat aufgrund des in der mündlichen Verhandlung vom 10. April 2025 erklärten Einverständnisses der Beteiligten ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden kann (§ 125 Abs. 1 Satz 1, § 101 Abs. 2 VwGO), ist unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheids zur Errichtung eines Pensionspferdebetriebes auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück im Außenbereich (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Das Vorhaben ist weder unter den erleichterten Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB (1. und 2.) und erst recht nicht nach den strengen Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB (3.) zulässig.

20

1. Bei der Pensionspferdehaltung der Klägerin handelt es sich um keinen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 201 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb, da es im maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt am Nachweis für ein nachhaltiges, ernsthaftes, auf Dauer angelegtes und lebensfähiges Unternehmen fehlt.

21

1.1. Der von der Klägerin im Wege der Aussiedlung geplante Pensionspferdehof ist nur privilegiert, wenn er einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB erfordert neben der persönlichen Eignung des Betreibers ein auf Dauer angelegtes, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebenes und auch zur Gewinnerzielung geeignetes Unternehmen. Denn der zu schonende Außenbereich darf grundsätzlich nur im Falle einer ernsthaften und in seiner Beständigkeit langfristig ausgerichteten, nachhaltigen landwirtschaftlichen Betätigung in Anspruch genommen werden (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.1985 – 4 C 13.82 – juris). Diesen Anforderungen kommt bei Betätigungen wie der Pensionspferdehaltung besonderes Gewicht zu; erforderlich ist eine kritische Prüfung, weil gerade die Pensionspferdehaltung dadurch gekennzeichnet ist, dass der unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung gelockert und der Übergang von der (noch) landwirtschaftlichen zu einer die Freizeitnutzung in den Vordergrund stellenden gewerblichen Betriebsweise fließend und nur schwer nachprüfbar ist. Betriebe der Pensionspferdehaltung tragen die Gefahr einer Umwandlung in überwiegend gewerblich tätige „Reiterhöfe“ gewissermaßen in sich (vgl. VGH BW, U.v. 7.8.1991 – 3 S 1075/90 – juris Rn. 21). Ein landwirtschaftlicher Betrieb setzt eine spezifische betriebliche Organisation und eine Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung voraus. Es muss sich um ein auf Dauer gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen handeln (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2004 – 4 C 7.04 – BVerwGE 122, 308 m.w.N.; U.v. 11.4.1986 – 4 C 67.82 – juris Rn. 14 = NVwZ 1986, 916); auch eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle kann dabei grundsätzlich ein Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sein (vgl. BVerwG, U.v. 27.1.1967 – 4 C 41.65 – BVerwGE 26, 121). Ob sich ein Betrieb auf Dauer als lebensfähig erweist, ist im Wege einer Prognose zu beantworten. Notwendig ist eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls. 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 und im Rahmen einer Gesamtschau zu bewerten (vgl. BVerwG, U.v. 11.10.2012 – 4 C 9.11 – juris Rn. 8).

22

1.2. Vor diesem Hintergrund lassen die Angaben der Klägerin nicht den Schluss zu, dass der Pensionspferdebetrieb die Voraussetzungen eines im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 201 BauGB erfüllt. Auf Grundlage des klägerischen Vortrags fehlt es im maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt am Nachweis für ein nachhaltiges, ernsthaftes, auf Dauer angelegtes und lebensfähiges Unternehmen.

23

1.2.1 Für die Nachhaltigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs spricht die Größe der landwirtschaftlichen Fläche (vgl. zur indiziellen Bedeutung der landwirtschaftlichen Fläche BVerwG, U.v. 11.10.2012 – 4 C 9.11 – juris Rn. 8). Diese beträgt mindestens 12 ha; teilweise auf eigenem Grund und teilweise auf langfristig angepachteten Flächen. Auch der geplante, relativ hohe Tierbestand spricht für die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung und damit für die Betriebseigenschaft im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

24

1.2.2 Gleichwohl kann nicht von einer für die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlichen Nachhaltigkeit der Betätigung der Klägerin ausgegangen werden. Auf Grundlage der von ihr gemachten Angaben und vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass das vorgelegte Betriebs- und Investitionskonzept sicherstellt, dass der Betrieb nachhaltig dauerhaft geführt wird. Das ergibt sich aus Folgendem:

25

(1) Die Klägerin möchte ihren bestehenden Betrieb von einem Ponyhof bzw. Gnadenhof für Tiere mit angeschlossener Ferienwohnung, auf dem sie derzeit vorwiegend eigene Ponys, Esel, Schafe und Ziegen hält und der zuletzt nicht gewinnorientiert betrieben wurde, auf einen Pferdehof mit überwiegender Pensionspferdehaltung umstellen. Damit ist von einer überwiegenden Neuorientierung und damit einer Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 20.03.2001 – 20 B 00. 2501 – juris Rn. 8) und nicht von einer Erweiterung des bestehenden Betriebes auszugehen. Nichts anderes ergibt sich aus der von der Klägerin in Auftrag gegebenen Stellungnahme der B., die lediglich pauschal behauptet, dass es sich um eine Fortentwicklung des bestehenden Betriebes handelt, ohne hierfür konkrete Anhaltspunkte aufzuzeigen.

26

(2) Auf Grundlage der von der Klägerin im Verfahren gemachten Angaben vermag der Senat nicht zu erkennen, dass der Arbeits- und Kapitaleinsatz für die Pensionstierhaltung in einem angemessenen Verhältnis zum erwirtschafteten Ertrag stehen. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs, denen indizielle Bedeutung zukommt, zählt auch die Möglichkeit der Gewinnerzielung. Die Gewinnerzielung ist nicht stets zwingende Voraussetzung der Betriebseigenschaft, hat jedoch eine gewichtige Indizfunktion für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Unternehmens. Es können im Einzelfall auch andere Gesichtspunkte für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit sprechen und die Gewinnerzielung mehr in den Hintergrund treten lassen. Ganz auf die Gewinnerzielung für die Zukunft kann aber nicht verzichtet werden, da sonst kein lebensfähiger Betrieb vorliegen würde (vgl. BVerwG, U.v. 20.1.1981 – 4 B 167.80 – juris Rn. 3 = BauR 1981, 358). Auch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb muss daher darauf ausgerichtet sein, dem Betriebsinhaber neben seinem Hauptberuf weitere Einnahmen zu verschaffen, um damit seine Existenz zusätzlich wirtschaftlich abzusichern. Dafür ist es notwendig, dass Arbeits- und Kapitaleinsatz in einem vernünftigen Verhältnis zum erwirtschafteten Erfolg stehen (vgl. BayVGh, U.v. 14.7.2011 – 14 B 09.2291 – juris Rn. 38 m.w.N.). Zumindest die angemessene Entlohnung des Betriebsinhabers und der Mitarbeiter und das für den Fortbestand zu bildende Eigenkapital muss der Betrieb aufbringen können. Mit dem von der Klägerin im Investitionskonzept errechneten jährlichen Gewinn in Höhe von 10.602 EUR kann bei dem vom AELF im Schreiben vom 11. Juni 2025 zugrunde gelegten Arbeitskraftbedarf von jährlich 2822 Stunden eine angemessene Entlohnung des für eine landwirtschaftliche Betriebsweise notwendigen Arbeitseinsatzes nicht erreicht werden. Denn der Betrag ist bereits deutlich zu niedrig, um den notwendigen Arbeitsaufwand wenigstens mit dem Mindestlohn zu vergüten. So ergibt sich bei einem Gesamtgewinn von 10.602 EUR ein Stundenlohn von nur 3,75 EUR/h. Nichts anderes folgt bei Berücksichtigung des Einwands der Klägerin,

dass der streitgegenständliche landwirtschaftliche Betrieb gemäß der Stellungnahme des AELF geeignet ist, die Lebenshaltungskosten der Betriebsleiterin im Umfang von 40,11% zu decken und ihr damit zusätzliche Einnahmen vermittelt und folglich einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung ihrer Existenz bietet. Denn die fehlende angemessene Vergütung der eigenen Arbeitsleistung ist Ausdruck eines Hobbys und kennzeichnet bei einer Neugründung die sog. Liebhaberei im Unterschied zu einem dauerhaften Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (vgl. BayVGH, U.v. 8.1.2024 – 2 ZB 22.1429 – juris Rn. 7; VG München, U.v. 8.8.2023 – M 1 K 21.3352 – juris Rn. 30). Soweit das AELF in seiner letzten Stellungnahme davon ausgehen sollte, dass es sich bei dem geplanten Betrieb um einen solchen im Nebenerwerb im juristischen Sinne handelt, ist dem aus den eben dargelegten Gründen nicht zu folgen; im Übrigen beschränkt sich die Aufgabe dieser Fachbehörde auf die Darlegung fachlicher Wertungen, während die rechtlichen Schlussfolgerungen hieraus Sache des Gerichts sind.

27

(3) Weiter hält der Senat die im Investitionskonzept zugrunde gelegten Investitionskosten für nicht realistisch. Die Klägerin geht ausweislich des zugrunde liegenden Investitionskonzepts mit Baukosten für den Pferdehof i.H.v. insgesamt 846.654 EUR aus. Mit diesen Baukosten lässt sich nach Ansicht des Senats das dem Vorbescheidsantrag zu Grunde liegende Betriebskonzept nicht realisieren.

28

Nach der eingereichten Bauzeichnung vom 29. April 2021 besteht der Pferdehof aus einer Reithalle, einer Bergehalle, einem Maschinenstadel, Stallungen für insgesamt 33 Pferde, davon 18 Pferde in Boxen mit Paddocks und 15 Pferde in einem Offenstall mit Fressbereich und Auslauf, einem Reiterstübchen mit Sanitäranlagen, zwei Sattelräumen, einer Isolierbox mit Auslauf, einem offenen und einem überdachten Putzplatz, einem Parkplatz mit 20 Stellplätzen und im Obergeschoss einer gut 100 m² großen Betriebsleiterwohnung. Die einzelnen Kosten für diese verschiedenen baulichen Anlagen können dem Investitionskonzept vom Dezember 2018 nicht entnommen werden. So werden dort lediglich die Investitionskosten für den Pferdestall (569.0588 EUR), für die Bergehalle (9.520 EUR), für die Dunglege (9.520 EUR) und für die Position „Ersch. Nebenkos.“ (104.582 EUR) aufgeführt. Die Investitionskosten für die weiteren baulichen Anlagen, insbesondere für die Maschinenhalle, die Betriebsleiterwohnung und das Reiterstübchen sind offenbar in dem Gesamtinvestitionsbetrag nicht enthalten. Nach dem Betriebskonzept müssen alle geplanten baulichen Anlagen realisiert werden, sodass mit einer deutlich höheren Investitionssumme gerechnet werden muss.

29

Dieser Umstand ergibt sich auch aus Folgendem: Das Landratsamt hat versucht, für die Reithalle, die Bergehalle sowie den Maschinenstadel die Baukosten selbst zu berechnen bzw. nachzuvollziehen. Dabei hat es seinen – von der Klägerin unbestrittenen – Berechnungen die Baukostenrichtsätze für die Gebührenerhebung im Baugenehmigungsverfahren des Landkreises Ostallgäu (Stand 1.1.2021) zugrunde gelegt. Hierbei ist das Landratsamt zu dem Ergebnis gelangt, dass allein mit der Reithalle (Kosten i.H.v. 542.358 EUR), der Bergehalle und dem Maschinenstadel (zusammen Kosten i.H.v. 277.992 EUR) die in dem Investitionskonzept angegebene Investitionssumme nahezu erreicht wird. Nachdem die Baukosten seit 2021 deutlich gestiegen sind, liegt es auf der Hand, dass heute die Kosten für diese drei Bauvorhaben sogar noch höher wären. Demzufolge würde im maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung die von der Klägerin eingestellte Investitionssumme nicht einmal für den Bau der Reithalle, des Maschinenstadels und der Bergehalle ausreichen, ganz zu schweigen von der geplanten Betriebsleiterwohnung, den Stallungen oder dem Reiterstübchen.

30

Müssen insgesamt deutlich höhere Baukosten angesetzt werden, ist damit zu rechnen, dass auch der in dem Investitionskonzept zugrunde gelegte Kreditrahmen in Höhe von 320.000 EUR für die geplanten Investitionen nicht ausreicht und die Klägerin bei gleich hohem einzubringendem Eigenkapital einen deutlich höheren Kreditbedarf haben wird.

31

Gleiches gilt hinsichtlich des in die Berechnung eingestellten Zinssatzes von 2%. Angesichts der gestiegenen Zinsen für Baukredite ist derzeit mit einem deutlich höheren Zinssatz als 2% – realistisch ist ein Zinssatz von mindestens 3,7% – zu rechnen, nachdem sich der Leitzinssatz der EZB von 2018 bis 2025 um 2,15% erhöht hat (www.euriborrates.eu/ezb-leitzins).

32

(4) Es ist weiter nicht zu erkennen, dass dem Betriebs- bzw. Investitionskonzept eine ausreichende Rücklagen- bzw. Eigenkapitalbildung zugrunde liegt. Denn die in den Berechnungen eingestellte Abschreibungssätze (afa) erscheinen dem Senat als zu niedrig. Aufgrund der besonderen Betriebsform der Pferdepensionshaltung erwarten die Pferdebesitzer regelmäßig aufgrund des gängigen Pensionspreises einen gewissen Standard bei den Pferdeställen und der Reithalle, was dazu führt, dass häufiger als im Übrigen landwirtschaftlichen Bereich Erneuerungsinvestitionen durchgeführt werden müssen. Es ist Standard, dass die Anlagen in einem guten Zustand sind und alte durch neue ersetzt werden (vgl. BayVGh, U.v. 20.3.2001 – 20 B 00.2501 – juris Rn. 22). In dem Investitionskonzept ist eine Abschreibung auf Investitionen i.H.v. 27.500 EUR eingestellt, was bei einem Nettoinvestitionsbetrag von 711.474 Euro einem Prozentsatz von unter 4% entspricht. Erhöht man die Abschreibung auf Investitionen auf 4% – zum Teil wird auch von höheren Abschreibungssätzen ausgegangen (vgl. BayVGh, U.v. 20.3.2001 a.a.O. juris Rn. 22) – und legt die erhöhten Investitionskosten zugrunde, so erhöht sich auch der Abschreibungsbedarf. Dies würde zu einer Verringerung der bereits ohnehin niedrigen Eigenkapitalbildung von 2.679 EUR führen. Die Eigenkapitalbildung ist einerseits notwendig, um Erweiterungsinvestitionen zu finanzieren, andererseits aber auch, um Erneuerungen abgeschriebener Anlagen bzw. Maschinen zu bezahlen.

33

(5) Nichts Gegenteiliges ergibt sich aus der klägerseits vorgelegten Stellungnahme der B.. ... Dieses Klägergutachten enthält lediglich pauschale Äußerungen, ohne dabei auch nur ansatzweise konkrete Zahlen oder Berechnungen vorzulegen. Die Stellungnahme enthält weder eine konkrete Darstellung der tatsächlich anfallenden Investitionskosten, noch wird dargelegt oder mit konkreten Zahlen belegt, wie die Klägerin langfristig einen höheren Gewinn erwirtschaften kann, um den Arbeits- und Kapitaleinsatz in ein angemessenes Verhältnis zum erwirtschafteten Ertrag zu setzen und wie langfristig eine höhere Eigenkapitalbildung erzielt werden kann, um die Lebensfähigkeit des Betriebes dauerhaft sicherzustellen.

34

(6) Insgesamt obliegt es dem Bauherrn darzulegen, dass sowohl die Betriebsführung als solche als auch ihre landwirtschaftliche Ausprägung zur Überzeugung von Behörden und Gericht verlässlich gewährleistet sind (vgl. BayVGh, U.v. 8.8.2019 – 2 B 19.457 – BayVBI 2020, 91; B.v. 18.2.2013 – 1 ZB 11.1389 – juris Rn. 15; VGh BW, U.v. 7.8.1991 – 3 S 1075/90 – BauR 1992, 208). Derjenige, der als Nebenerwerbslandwirt in den Genuss der gesetzlichen Privilegierung kommen möchte, trägt die Beweislast für das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen (vgl. BVerwG, B.v. 17.11.1998 – 4 B 100.98 – juris Rn. 13; BayVGh, B.v. 7.11.2018 – 9 ZB 15.679 – juris Rn. 12). Die Klägerin hatte im Anschluss an die mündliche Verhandlung, in der ihr aufgegeben wurde, ein Betriebskonzept unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte vorzulegen, ausreichend Zeit, ein auf aktuellen, nachvollziehbaren und plausiblen Zahlen beruhendes Betriebs- und Investitionskonzept vorzulegen, woran es aus den oben ausführlich dargestellten Gründen aber fehlt.

35

2. 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 (vgl. BVerwG, B.v. 9.9.2004 – 4 B 58.04 – juris Rn. 6 m.w.N.). So liegt es hier, die Klägerin plant nach dem Dargelegten lediglich Hobbypensionspferdehaltung.

36

3. Als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt das Vorhaben der Klägern öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, weil es die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Variante 4 BauGB) 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 geplanten Bauten nicht für einen landwirtschaftlichen Betrieb nutzen würde, qualifiziert sie daher als wesensfremd in der natürlichen Landschaft.

38

Die Entstehung einer Splittersiedlung ist ebenso zu befürchten, weil das Bauvorhaben – auch soweit es nicht Wohnzwecken 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

3. Die Klägerin trägt die Kosten der erfolglosen Berufung, § 154 Abs. 2 VwGO.

40

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

41

Gründe für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.