

RiVG Anton Meyer, München*

„Betriebsleiterwechsel“

THEMATIK	Baurecht, Verwaltungsprozessrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Gehoben
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Kopp/Schenke, VwGO; Kopp/Ramsauer, VwVfG; Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB/BauNVO; Kroiß/Neurauter, Formularsammlung

■ SACHVERHALT

Auszug aus dem Mandantenakt der Rechtsanwältin Dr. Kieslinger mit Sitz in Rosenheim

Aktenvermerk über Mandantenangaben bei der Vorsprache von Herrn Josef Baumgartner am 9.9.2016:

* Der *Autor* ist Richter am Verwaltungsgericht München und im Nebenamt Arbeitsgemeinschaftsleiter für Rechtsreferendare. Die vorliegende Aufgabe entspricht nach Art und Schwierigkeit den Gepflogenheiten der Zweiten Juristischen Staatsprüfung in Bayern. Bearbeiter in anderen Bundesländern können statt der Prüfung und Darstellung der aufgeworfenen Rechtsfragen im Rahmen der zu erstellenden Schriftsätze diesen ggf. auch eine umfangliche gutachtliche Prüfung voranstellen.

„Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin,

ich benötige heute Ihre eilige Hilfe in einer baurechtlichen Angelegenheit und hoffe damit nicht zu spät zu kommen!

Ich bin 56 Jahre alt und Vollerwerbslandwirt auf meinem Anwesen Waldering 7 im Außenbereich der Gemeinde Amerberg im Landkreis Rosenheim, Regierungsbezirk Oberbayern. Dieses Anwesen besteht aus einer ca. 150 Jahre alten Hofstelle mit Wohnteil aus den 1960er Jahren und zahlreichen landwirtschaftlichen Stallungen und Nebengebäuden auf meinem ca. 50 ha großen Betriebs-, Acker- und Grünlandgrundstück FlNr. 111 der Gemarkung Acherding sowie einem Wohnhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche auf dem ca. 1.500 m² großen Grundstück Fl. 111/1. Ich wohne zusammen mit meiner Frau und meinem 23jährigen Sohn Quirin sowie dessen Frau und ihren zwei Kindern sehr beengt im Wohnteil der Hofstelle. Dort stehen uns nur ca. 130 m² Wohnfläche zur Verfügung. Mein erstgeborener Sohn Sebastian, der heute 26 Jahre alt ist, bewohnt das Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. 111/1; dieses Vorhaben wurde mir vom Landratsamt Rosenheim mit bestandskräftigem Bescheid vom 17.3.2009 als Betriebsleiterwohnhaus genehmigt und sodann im Sommer des Jahres 2010 von mir errichtet. Im November des Jahres 2010 schloss ich mit meinem Sohn Sebastian einen notariellen Vertrag, in dem wir geregelt haben, dass Sebastian das bebaute Grundstück FlNr. 111/1 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge zu Besitz und Eigentum übertragen wird. Sebastian ist nunmehr seit der Eintragung im Grundbuch, die im Dezember 2010 erfolgt ist, Alleineigentümer dieses Grundstücks. Es war zum Zeitpunkt der Besitz- und Eigentumsübertragung vorgesehen, dass Sebastian als designierter Betriebsnachfolger in etwa im Jahre 2025 – also wenn ich das Rentenalter erreiche – den Hof von mir übernehmen und fortführen soll. Dies war auch sehr wahrscheinlich, da Sebastian zu diesem Zeitpunkt gerade seine landwirtschaftliche Ausbildung mit Prädikat abgeschlossen hatte und bereits im Betrieb intensiv mitarbeitete. Als Sebastian allerdings im Jahre 2014 seine Lebensplanung aufgrund privater Umstände gänzlich geändert und dadurch das Interesse an der Landwirtschaft völlig verloren hat – er arbeitete seither als selbstständiger Paketbote –, habe ich zusammen mit meinem Sohn Quirin beschlossen, dass er nunmehr den Hof übernehmen soll. Wir haben seither bereits eine Vielzahl von Maßnahmen zur Betriebsvergrößerung und -modernisierung in die Wege geleitet und dazu erhebliche Investitionen getätigt, an denen sich auch Quirin maßgeblich beteiligt und dazu sogar ein Darlehen über 55.000 EUR aufgenommen und vollständig in die Finanzierung der Maßnahmen eingebracht hat.

Am 10.5.2016 habe ich bei der Gemeinde Amerberg den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück FlNr. 111 eingereicht. Das beantragte Haus soll dort mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² in ca. 100 m Abstand sowohl zur Hofstelle als auch zum Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. 111/1 errichtet werden. Die Gemeinde hat hierzu auch ihr Einvernehmen erteilt und den Antrag dem Landratsamt Rosenheim vorgelegt.

Nach vorheriger Anhörung hat das Landratsamt nunmehr mit Bescheid vom 5.8.2016, der mir mit eingeschriebenem Brief am 9.8.2016 zuzuging, meinen Antrag allerdings abgelehnt. Zur Begründung hat es sich dabei darauf gestützt, dass bereits ein genehmigtes Betriebsleiterwohnhaus auf meiner Hofstelle vorhanden sei und es dabei sein Bewenden haben müsse. Es sei unredlich gewesen, dass ich im Jahre 2010 das neu errichtete Haus auf meinen Sohn Sebastian überschrieben hätte und dieser nunmehr Eigentümer sei. Daher würde das neue Vorhaben nicht meinem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Ich finde all dies aus den oben genannten Erwägungen heraus allerdings nicht überzeugend. Soweit das Landratsamt dazu unter anderem auf Urteile des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs verweist, sind diese doch allesamt zu anderen Sachverhalten ergangen. Ich habe meinem Betrieb doch auch nicht vorsätzlich und in unredlicher Weise das damals neu gebaute Betriebsleiterwohnhaus entzogen. Vielmehr hat sich aufgrund veränderter Umstände bei der Betriebsnachfolgeplanung die Grundlage der familieninternen Verteilung des vorhandenen Wohnraums auf der Hofstelle nachträglich geändert. Ich halte das keinesfalls für rechtsmissbräuchlich. Eine von der früheren Planung abweichende Entwicklung mit einem nunmehr neu entstehenden Bedarf von Wohnflächen für meinen Sohn Quirin als ‚Ersatznachfolger‘ sowie dessen Familie bedarf vielmehr auch einer entsprechend angepassten betrieblichen Disposition bei der Schaffung von neuem Wohnraum auf der Hofstelle. Im Übrigen ist es meines Wissens durchaus üblich und auch rechtlich nicht zu beanstanden, wenn landwirtschaftlich privilegierter Wohnraum, der bis auf Weiteres vom Betreiber nicht selbst benötigt wird, an Familienangehörige überlassen wird.“

Herr Baumgartner gibt den Auftrag, die Rechtslage und die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs unverzüglich zu prüfen. Im Falle hinreichender Erfolgsaussichten erteilt er Frau Dr. Kieslinger hierzu entsprechende (Prozess-)Vollmacht und den Auftrag, den Rechtsbehelf in seinem Namen und Auftrag zu erheben und ggf. auch sofort zu begründen. Sollten sich die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs allerdings nicht als hinreichend erweisen bzw. sonstige rechtliche Hinweise erforderlich erscheinen, erbittet er ein Schreiben (ggf. per Telefax), in dem ihm die Rechtslage ausführlich erörtert wird.

Eine telefonische Nachfrage beim Landratsamt Rosenheim ergab, dass der Bescheid vom 5.8.2016 als Einschreiben durch Übergabe am 8.8.2016 zur Post gegeben und der Tag der Aufgabe zur Post so auch in den Akten vermerken worden war.

Vermerk für die Bearbeiter:

Der Auftrag des Mandanten ist auszuführen. Der Sachbericht bzw. die Darstellung des Sachverhalts ist erlassen.

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angaben des Mandanten sowie die Angaben des Landratsamts Rosenheim zutreffend sind. Vollmachten und sonstige Formalien, insbesondere die Rechtsbehelfsbelehrung zum Bescheid vom 5.8.2016, sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt. Soweit die vorliegenden Informationen nach Ansicht der Bearbeiter für die Beurteilung des Falles nicht ausreichen, ist zu unterstellen, dass eine weitere Sachaufklärung nicht erzielt werden kann.