



24.08.2016

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Kein zweites Betriebsleitergebäude bei rechtsmissbräuchlichem Entzug eines bereits vorhandenen Betriebsleitergebäudes

§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 242 BGB analog

Begriff des „Dienens“

Treu und Glauben

Rechtsmissbrauch

Widersprüchliches Verhalten („venire contra factum proprium“)

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 12.08.2016, Az. 15 ZB 15.696

Orientierungssatz der LAB:

Ein Landwirt kann sich im Genehmigungsverfahren für ein dem landwirtschaftlichen Betrieb an sich mehr als förderliches Wohnhaus wegen widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB analog) nicht auf das Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB berufen, wenn er zuvor unter Verstoß gegen die an einen „vernünftigen Landwirt“ anzulegenden Maßstäbe – und deshalb rechtsmissbräuchlich – daran mitgewirkt hat, durch Ei-

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

gentumsübertragung ein für den landwirtschaftlichen Betrieb bereits bestehendes / genehmigtes Wohnhaus der unmittelbaren landwirtschaftsbezogenen Nutzung zu entziehen, und damit den Bedarf für ein (weiteres) betriebsbezogenes Wohnhaus erst (mit-)verursacht hat.

Hinweis:

Die Kläger begehrt einen Vorbescheid für den Bau eines Betriebsleiterwohnhauses für einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ihnen war bereits vor einigen Jahren der Neubau eines Betriebsleitergebäudes genehmigt worden. Sie übertrugen kurz darauf das Grundstück mit dem genehmigten Betriebsleitergebäude im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf einen ihrer Söhne als potenziellen Betriebsnachfolger. In der Zwischenzeit stellte sich heraus, dass der Betrieb von einem anderen Sohn übernommen werden soll, so dass sich der Bedarf für ein weiteres Betriebsleitergebäude ergab.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGh) stellte fest, dass das beantragte Wohnhaus dem landwirtschaftlichen Betrieb deswegen nicht „dient“, weil für den landwirtschaftlichen Betrieb bereits ein Betriebsleiterwohnhaus genehmigt und errichtet worden ist. Nach dem auch im Verwaltungsrecht entsprechend § 242 BGB geltenden Grundsatz von Treu und Glauben, der auch das Verbot widersprüchlichen Verhaltens („venire contra factum proprium“) umfasse, könnten sich die Kläger im vorliegenden Fall nicht darauf berufen, dass das Eigentum an dem vormals genehmigten Betriebsleiterwohnhaus bereits auf einen ihrer Söhne übertragen und deshalb das Wohnhaus dem unmittelbaren Zugriff für die landwirtschaftsbezogene Nutzung entzogen worden sei. Wer mit Blick auf niemals auszuschließende betriebliche und / oder persönliche Entwicklungen schon Jahre vor einer langfristig geplanten Betriebsübergabe ein zur betriebsbezogenen Nutzung genehmigtes Wohngebäude auf einen nur potenziellen Betriebsnachfolger übertrage, handle – selbst wenn ggf. nicht vorsätzlich – mit mangelndem Weitblick hinsichtlich der Schonung des Außenbereichs und mithin objektiv widersprüchlich, wenn er sich unter Berufung auf nicht außergewöhnliche, von der langfristigen Planung abweichende Entwicklungen später auf einen neuen Bedarf für ein Betriebsleiterwohnhaus für den „Ersatznachfolger“ berufe.

Der BayVGh setzt damit seine Rechtsprechung fort, wonach sich der Landwirt nach § 242 BGB analog nicht auf das Tatbestandsmerkmal des „Dienens“ in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB berufen kann, wenn er ein bereits genehmigtes Betriebsgebäude der landwirtschaftlichen

Nutzung entzieht (vgl. BayVGH, Urteil vom 30.11.2006, Az. 1 B 03.481, juris Rn. 22; BayVGH, Urteil vom 13.1.2011, Az. 2 B 10.269, juris Rn. 38). Die Erteilung des Vorbescheids ist damit bestandskräftig abgelehnt.

Egner
Oberlandesanwältin

15 ZB 15.696
RN 6 K 14.251

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

* *****
. ,
* *****
. ,
***** * ***** ,

- ***** -

*****.
.

***** **
 ,
***** * ***** ,
. , ***** ,

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch:
Landesanwaltschaft Bayern,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

wegen

Vorbescheids,
hier: Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg vom 9. Dezember 2014,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat,
durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgerichtshof Müller,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Seidel,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Gänslmayer

ohne mündliche Verhandlung am **12. August 2016**
folgenden

Beschluss:

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Kläger tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Kläger begehren einen Vorbescheid für den Bau eines Betriebsleiterwohnhauses für einen landwirtschaftlichen Betrieb im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie bewohnen zusammen mit zwei erwachsenen Kindern und deren Familien (Sohn F. und Tochter V.) ein Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück FINr. ***** der Gemarkung K*****. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf FINr. *** befindet sich die alte Hofstelle des bislang von den Klägern bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebs.
- 2 Im Grundbuch ist auf Basis einer notariellen Urkunde vom 31. Januar 2003 für die östlich der Hofstelle gelegene FINr. *** im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Hofgrundstücks FINr. *** sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Beklagten mit dem Inhalt eingetragen worden, dass der auf diesem Grundstück zu errichtende Wohnraum nur von Personen genutzt werden darf, die durch den jeweiligen Eigentümer des Hofstellengrundstücks (FINr. ***) mit Zustimmung des Beklagten bestimmt werden. Mit Bescheid vom 13. März 2003 erteilte das Landratsamt R**** den Klägern sodann eine Baugenehmigung für den „Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses“ auf FINr. ***. Unter dem 25. März 2003 schlossen die Kläger mit ihrem Sohn C. einen notariellen Vertrag, in dem geregelt ist, dass auf Sohn C. das Grundstück FINr. *** unter Verzicht auf den gesetzlichen Pflichtteil einschließlich Pflichtteilsergänzungsansprüche im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird. In dessen Vollzug wur-

de zunächst Sohn C. als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Eigentümer sind laut Grundbuch heute Sohn C. sowie K**** W**** zu je ½.

- 3 Auf Basis einer Baugenehmigung des Landratsamts R**** vom 9. August 2007 errichteten die Kläger in einer Entfernung von ca. 80 m (Luftlinie) zu dem vorgenannten Betriebsleiterwohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite (versetzt in nord-östlicher Richtung) einen neuen Rinderstall mit Güllegrube auf dem im Außenbereich gelegenen Grundstück FINr. ***. Unter dem 19. September 2013 stellten die Kläger einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für den „Bau eines Austragswohnhauses“ auf diesem Grundstück.
- 4 Das Landratsamt R**** lehnte mit Bescheid vom 13. Januar 2014 den Vorbescheidsantrag ab. Bei dem Bauvorhaben handele es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB. Ein Austragshaus diene dem Vollerwerbsbetrieb, wenn die bestehenden Gebäude nicht ausreichend Wohnraum für diese Zwecke böten. Im vorliegenden Fall stehe für den Altenteiler genügend Wohnraum zur Verfügung. Austragshäuser dienten allein der Versorgung des Altenteilers, nicht aber der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Als sonstiges Vorhaben sei das beantragte Wohnhaus nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig, weil Belange i.S. von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt würden.
- 5 Im Anschluss an die Erhebung der Verpflichtungsklage – zunächst mit dem schriftsätzlich gestellten Antrag, den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 13. Januar 2014 zu verpflichten, *„den beantragten Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. *** der Gemarkung K***** zu erteilen“* – richteten die Bevollmächtigten der Kläger unter dem 17. April 2014 ein Schreiben an den Landrat des Landkreises R**** mit dem Ziel, den Rechtsstreit im Rahmen eines Gesprächstermins einer einvernehmlichen Lösung zuzuführen. In diesem Schreiben ließen die Kläger ausführen, dass sie jedenfalls einen Anspruch auf ein Betriebsleiterwohnhaus hätten. Der Landrat führte in seinem Antwortschreiben vom 22. Mai 2014 aus, dass das genehmigte Betriebsleiterwohnhaus auf FINr. *** nach wie vor dem landwirtschaftlichen Betrieb diene und nicht gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB entprivilegiert werden könne. Da sich an der Rechtsauffassung des Landratsamts nichts geändert habe, sei ein weiteres Gespräch nicht zielführend.
- 6 Mit Urteil vom 9. Dezember 2014 wies das Verwaltungsgericht Regensburg die Klage mit dem in der mündlichen Verhandlung zuletzt gestellten Antrag, den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 13. Januar 2014 zu verpflichten, den beantragten Vorbescheid für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück

FINr. *** der Gemarkung K***** zu erteilen, ab. Die Voraussetzungen einer Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB seien mit Blick auf die Übertragung des genehmigten Betriebsleiterwohnhauses auf Sohn C. im Jahr 2003 wegen widersprüchlichen Verhaltens der Kläger nicht erfüllt. Vor diesem Hintergrund bedürfe die Frage der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit des bestehenden Wohnhauses auf FINr. *** keiner Vertiefung. Als sonstiges Vorhaben i.S. von § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt die geplante bauliche Anlage Belange i.S. von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB.

7 Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzbegehren weiter. Die Kläger haben im Laufe des Berufungszulassungsverfahrens mitgeteilt, dass Sohn F. den landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet habe und dass die Eigentumsumschreibung in die Wege geleitet worden sei (Bl. 53 ff., 97 ff. der VGH-Akte).

II.

8 Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg.

9 **1.** Dem den gerichtlichen Prüfungsumfang mit Blick auf das Darlegungserfordernis (§ 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO) begrenzenden Antragsvorbringen lässt sich ein Zulassungsgrund im Sinne des § 124 Abs. 2 VwGO nicht entnehmen. Die geltend gemachten Zulassungsgründe liegen entweder nicht vor oder wurden nicht ausreichend dargelegt.

10 **a)** Aus dem in offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) bei Gericht eingegangenen Vorbringen der Kläger ergeben sich keine Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung i.S. von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO.

11 Soweit das Verwaltungsgericht die Voraussetzungen des Privilegierungstatbestandes des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am Merkmal des „Dienens“ verneint, weil es widersprüchlich erscheine, wenn die Kläger ein Wohnhaus für den landwirtschaftlichen Betrieb beanspruchten, nachdem sie sich durch die Übertragung des Grundstücks FINr. *** an Sohn C. der Möglichkeit begeben hätten, das hierauf errichtete Wohngebäude als Betriebsleiterwohnhaus zu nutzen, ist die Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts nicht ernstlich zweifelhaft. Dabei kommt es nicht auf die – vom Verwaltungsgericht nicht näher untersuchte – Frage an, ob den Klägern trotz des Eigentumsübergangs an Sohn C. aus der im Jahr 2003 bestellten Grunddienstbarkeit noch ein Wohnbestimmungsrecht hinsichtlich des auf FINr. *** genehmigten und er-

richteten Betriebsleiterwohnhauses zusteht und diese (bzw. heute Sohn F. als Betriebsnachfolger) hierüber ggf. weiterhin kraft dinglichen Rechts die Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus für den landwirtschaftlichen Betrieb durchsetzen könnten.

- 12 Ein Vorhaben im Außenbereich ist nicht allein deshalb im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, weil der Bauherr im Haupt- oder Nebenberuf Landwirt ist. Es „dient“ nur dann einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ein „vernünftiger“ Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein Vorhaben mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Das Merkmal des Dienens ist zu verneinen, wenn das Vorhaben zwar nach seinem Verwendungszweck grundsätzlich gerechtfertigt ist, nach seiner Ausgestaltung, Beschaffenheit oder Ausstattung aber nicht durch diesen Verwendungszweck geprägt wird. Der eigentliche Zweck des Erfordernisses des „Dienstens“ liegt darin, Missbrauchsversuchen begegnen zu können. Nicht der behauptete Zweck des Vorhabens, sondern seine wirkliche Funktion ist entscheidend. Es sollen Vorhaben verhindert werden, die zwar an sich objektiv geeignet wären, einem privilegierten Betrieb zu dienen, mit denen aber in Wirklichkeit andere Zwecke verfolgt werden (BVerwG, U.v. 16.5.1991 – 4 C 2.89 – NVwZ-RR 1992, 400 f. = juris Rn. 17; BayVGh, U.v. 30.11.2006 – 1 B 03.481 – NVwZ-RR 2007, 664 f. = juris Rn. 18; U.v. 13.1.2011 – 2 B 10.269 – BayVBl. 2011, 410 ff. = juris Rn. 37).
- 13 Zwar dürfte ein Betriebsleiterwohnhaus in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den genehmigten landwirtschaftlichen Gebäuden des Betriebs förderlich sein. Das beantragte Wohnhaus auf dem Grundstück des Klägers „dient“ dem landwirtschaftlichen Betrieb aber deswegen nicht, weil für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück FINr. *** bereits ein Betriebsleiterwohnhaus genehmigt und errichtet worden ist. Die Kläger haben nicht substantiiert dargelegt, warum von dort aus die Bewirtschaftung des neuen Stallgebäudes auf FINr. *** (Luftlinie ca. 80 m) nur eingeschränkt möglich wäre und warum das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus – seine Nutzung zu diesem Zweck unterstellt – den Bedarf für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ohne weiteres decken könnte.
- 14 Nach dem auch im Verwaltungsrecht entsprechend § 242 BGB geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. BVerwG, B.v. 1.4.2004 – 4 B 17.04 – juris), der auch das Verbot widersprüchlichen Verhaltens („venire contra factum proprium“) umfasst (z.B. BayVGh, B.v. 16.11.2009 – Az. 2 ZB 08.2389 – juris Rn. 11), können sich die Kläger im vorliegenden Fall nicht darauf berufen, dass das Eigentum an dem vormals genehmigten Betriebsleiterwohnhaus auf Sohn C. übertragen und deshalb das Wohnhaus dem unmittelbaren Zugriff für die landwirtschaftsbezogene Nutzung entzogen

worden ist (vgl. BayVGH, U.v. 30.11.2006 – 1 B 03.481 – NVwZ-RR 2007, 664 f. = juris Rn. 22; U.v. 13.1.2011 – 2 B 10.269 – BayVBl. 2011, 410 ff. = juris Rn. 38). Die Kläger können nicht mit Erfolg darauf verweisen, den vorher zitierten Entscheidungen BayVGH, U.v. 30.11.2006 a.a.O. und U.v. 13.1.2011 a.a.O. hätten ganz andere Sachverhalte zugrunde gelegen. Diesen Entscheidungen ist unabhängig von der jeweils konkreten Sachverhaltskonstellation als allgemeiner Grundsatz zu entnehmen, dass sich ein Landwirt im Genehmigungsverfahren für ein dem landwirtschaftlichen Betrieb an sich mehr als förderliches Wohnhaus wegen widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB analog) nicht auf Tatbestandsmerkmal des „Dienen“ in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB berufen kann, wenn er zuvor unter Verstoß gegen die o.g. Maßstäbe eines „vernünftigen Landwirts“ – und deshalb rechtsmissbräuchlich – daran mitgewirkt hat, durch Eigentumsübertragung ein für den landwirtschaftlichen Betrieb bereits bestehendes / genehmigtes Wohnhaus der unmittelbaren landwirtschaftbezogenen Nutzung zu entziehen, und damit den Bedarf für ein (weiteres) betriebsbezogenes Wohnhaus erst (mit-) verursacht hat.

- 15 So liegt der Fall hier: Als „vernünftige“, auf Schonung des Außenbereichs bedachte Landwirte hätten die Kläger schon nicht im Jahr 2003 ihren Sohn C. in dem errichteten Betriebsleiterwohnhaus wohnen lassen und erst Recht nicht diesem vor Übernahme der Rolle des Betriebsleiters das genehmigte Betriebsleiterwohnhaus im Weg vorweggenommener Erbfolge zu Eigentum übertragen dürfen. Es hätte den Klägern im Genehmigungs- und Übertragungsjahr 2003 klar sein müssen, dass sie das gerade genehmigte Betriebsleiterwohnhaus einem Sohn, der nach der Planung im Übertragungszeitpunkt erst zu einem nicht näher fixierten späteren Zeitpunkt hätte Betriebsleiter werden sollen, nicht zur Nutzung als schlichtes Wohngebäude ohne Zweckbezug zum landwirtschaftlichen Betrieb überlassen und erst Recht nicht auf diesen bedingungslos das Eigentum überschreiben durften (ähnlich auch VG München, U.v. 15.5.2008 – M 11 K 07.5781 – juris Rn. 44; U.v. 7.10.2008 – M 1 K 07.5728 – juris Rn. 16).
- 16 Aus dem Vortrag der Kläger, ein rechtsmissbräuchliches Verhalten liege deshalb nicht vor, weil die gegebenen Situation nicht auf einer willkürlichen Entscheidung, sondern auf nachvollziehbaren, später entstandenen Gründen (Betriebsvergrößerung und -modernisierung, geänderte Lebensplanung der Söhne) beruhe, ergibt sich nichts anderes. Die Nichtumsetzung einer vormals geplanten Betriebsübergabe auf einen zunächst designierten Nachfolger und eine entsprechende Umplanung der Betriebsübergabe zugunsten eines anderen ist zwar für sich gesehen nicht als grundsätzlich rechtsmissbräuchlich, widersprüchlich oder vorwerfbar zu bewerten. Es mag nachvollziehbar sein, dass der bisherige Betriebsleiter noch auf Jahre bis zum Errei-

chen des Rentenalters zunächst nicht zurücktreten wollte, dass im Laufe der Zeit der ursprünglich gewollte Nachfolger (hier Sohn C.) kein Interesse mehr an der Übernahme zeigte und dass deshalb ein anderer (hier Sohn F.) nunmehr in der Planung an dessen Stelle trat und sogar Betriebsprojekte über die Aufnahme eines Darlehens mit Blick auf die geänderte Nachfolgeplanung zu finanzieren half. Es ist aber – selbst wenn die Kläger gutgläubig gehandelt hatten – als objektiv widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich zu bewerten, dass sie ein weiteres Wohnhaus für den landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich beanspruchten, obwohl sie das Grundstück FINr. *** schon im Jahr 2003 – und insbesondere zeitnah im Anschluss an den Erhalt der Baugenehmigung für das Betriebsleiterwohnhaus – im Weg vorweggenommener Erbfolge an Sohn C. übertragen hatten, obwohl Letzterer zum Übertragungszeitpunkt auf lange Sicht nicht die Funktion des Betriebsleiters übernehmen sollte und obwohl damit sowohl der Übertragungsakt als auch die tatsächliche Nutzung von vornherein nicht auf eine zeitnahe genehmigte Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus (und nicht als schlichtes Wohnhaus) hinausliefen. Die Pflichtwidrigkeit oder ein schuldhaftes Verhalten sind nicht zwingend Voraussetzung für die Unzulässigkeit einer Rechtsausübung am Maßstab von § 242 BGB. Vielmehr kann sich rechtsmissbräuchliches Verhalten auch auf der Grundlage lediglich objektiver Kriterien ergeben; es kommt darauf an, ob bei objektiver Betrachtung ein Verstoß gegen Treu und Glauben vorliegt (vgl. BGH, U.v. 12.11.2008 – XII ZR 134/04 – NJW 2009, 1343 ff. = juris Rn. 41; Schubert in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2016, § 242 Rn. 54 und 214 ff.; Mansel in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch, 16. Aufl. 2015, § 242 Rn. 37). Das ist hier der Fall. Wer mit Blick auf niemals auszuschließende betriebliche und / oder persönliche Entwicklungen schon Jahre vor einer langfristig geplanten Betriebsübergabe ein zur betriebsbezogenen Nutzung genehmigtes Wohngebäude auf einen nur potenziellen Betriebsnachfolger überträgt, handelt – selbst wenn ggf. nicht vorsätzlich – mit mangelndem Weitblick hinsichtlich der Schonung des Außenbereichs und mithin objektiv widersprüchlich, wenn er sich unter Berufung auf nicht außergewöhnliche, von der langfristigen Planung abweichende Entwicklungen später auf einen neuen Bedarf für ein Betriebsleiterwohnhaus für den „Ersatznachfolger“ beruft. Es hätte den Klägern schon im Jahr 2003 klar sein müssen, dass die schlichte Wohnnutzung eines Gebäudes, das mit Blick auf § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zweckgebunden als Betriebsleiterwohnhaus genehmigt wurde, illegal ist. Vor diesem Hintergrund ist ein Vertrauen, der von der Eigentumsübertragung begünstigte Sohn C. werde den landwirtschaftlichen Betrieb irgendwann später übernehmen und die illegal aufgenommene schlichte Wohnnutzung in eine legale Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus überführen, am Maßstab von Treu und Glauben analog § 242 BGB nicht schutzwürdig. In diesem Zusammenhang ist ferner der Hinweis der Kläger, dass eine Hofübergabe an Sohn C. im Jahr 2003 mangels Erreichens der Altersgrenze noch

nicht möglich gewesen wäre, unbehelflich. Im Gegenteil: Da Sohn C. im Übertragungsjahr 2003 auch nach dem eigenen Vortrag der Kläger mit aktiven Betriebsleiterfunktionen auf lange Sicht zunächst nicht betraut werden sollte und auch tatsächlich nicht betraut wurde, wäre es Sache der Kläger gewesen, das genehmigte Betriebsleiterwohnhaus zunächst selbst zu nutzen und dieses erst bei tatsächlicher Betriebsübergabe – als Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs – der Person zu übergeben, die tatsächlich als Betriebsnachfolger die Betriebsleiterrolle übernommen hätte.

- 17 Es kann offen bleiben, ob das widersprüchliche Verhalten der Kläger ohne Folgen für die Frage der Privilegierung eines zweiten Wohnhauses bliebe, wenn die gegenwärtige Nutzung des dem Sohn C. übertragenen Hauses materiell legal wäre. Nach dem allein gem. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO ausschlaggebenden Zulassungsvortrag sind diese Voraussetzungen nämlich nicht erfüllt (vgl. auch BayVGH, U.v. 30.11.2006 – 1 B 03.481 – NVwZ-RR 2007, 664 f. = Rn. 23). Soweit sich – wovon beide Parteien offensichtlich ausgehen – das genehmigte Betriebsleiterwohnhaus auf FINr. *** weiterhin im Außenbereich liegt, scheiterten die Voraussetzungen einer Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB – unabhängig davon, dass das Gebäude mit Blick auf Buchst. c) dieser Regelung tatsächlich niemals im Sinne der genehmigten Privilegierung genutzt wurde – jedenfalls an ihrem Buchst. g), weil die Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus vorzunehmen, gerade mit Blick auf das vorliegend streitgegenständliche Ziel der Kläger nicht abgegeben werden kann (vgl. ebenso BayVGH, U.v. 30.11.2006 a.a.O.). Zwar mag anhand der vorliegenden Lagepläne eruiert werden, ob sich das Gebäude auf FINr. *** – auch unter Einbezug des sich östlich anschließenden Gebäudes auf FINr. *** – mittlerweile im Innenbereich befindet, sodass ein schlichtes Wohnhaus dort auch ohne Privilegierungsbezug gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nunmehr gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig sein könnte. Hierzu wurde aber seitens der Kläger in der Zulassungsbegründung nichts vorgetragen.
- 18 **b)** Der Rechtsstreit weist auch keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO), die die Durchführung eines Berufungsverfahrens erfordern. Der Zulassungsantrag sieht die besonderen Schwierigkeiten der Rechtsache in denselben Fragen, die auch zu dem Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts angeführt wurden. Diese Fragen sind jedoch – wie sich aus vorstehenden Darlegungen ergibt – weder komplex noch fehleranfällig (vgl. zu diesem Maßstab BayVGH, B.v. 3.11.2011 – 8 ZB 10.2931 – BayVBI 2012, 147 ff. = juris Rn. 28 m.w.N.). Sie können vielmehr ohne weiteres an-

hand der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und der Rechtsprechung bereits im Zulassungsverfahren geklärt werden.

- 19 **c)** Die Zulassungsbegründung erfüllt schließlich nicht die Anforderungen einer Darlegung (vgl. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO) des Zulassungsgrundes gem. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO. Grundsätzliche Bedeutung kommt einer Rechtssache zu, wenn eine Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblich, bislang höchstrichterlich oder obergerichtlich nicht geklärt und über den zu entscheidenden Einzelfall hinaus bedeutsam ist; die Frage muss ferner im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts einer berufungsgerichtlichen Klärung zugänglich sein und dieser Klärung auch bedürfen (vgl. BVerwG, B.v. 16.11.2010 – 6 B 58.10 – juris Rn. 3; vom 17.12.2010 – 8 B 38.10 – juris Rn. 7 f.). Um den auf die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache gestützten Zulassungsantrag zu begründen, muss der Rechtsmittelführer (1.) eine konkrete Rechts- oder Tatsachenfrage formulieren, (2.) ausführen, weshalb diese Frage für den Rechtsstreit entscheidungserheblich ist, (3.) erläutern, weshalb die Frage klärungsbedürftig ist und (4.) darlegen, weshalb der Frage eine über die einzelfallbezogene Rechtsanwendung hinausgehende Bedeutung zukommt (Happ in Eyermann, VwGO, § 124a Rn. 72). Die Zulassungsbegründung führt hierzu nichts Substanziertes aus, insbesondere werden keine entsprechenden grundsätzlichen Fragen im vorgenannten Sinne aufgeworfen oder deren Bedürfnis für eine obergerichtliche Klärung näher dargelegt. Im Übrigen ergibt sich aus den Ausführungen zu 1. a) (also bzgl. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), dass der Rechtssache keine über die einzelfallbezogene Rechtsanwendung hinausgehende Bedeutung zukommt, die zur Klärung grundsätzlicher Fragen die Durchführung eines Berufungsverfahrens bedürfte.
- 20 **2.** Ohne dass es noch darauf ankäme, weist das Gericht darauf hin, dass die Klage bereits unzulässig gewesen sein dürfte und sie mithin schon deswegen – unabhängig vom Vortrag der Parteien im Zulassungsverfahren – im Ergebnis zu Recht abgewiesen wurde (zum Rückgriff auf den Rechtsgedanken aus § 144 Abs. 4 VwGO im Berufungszulassungsverfahren bei offensichtlicher Ergebnisrichtigkeit der angefochtenen Entscheidung unabhängig vom Zulassungsvortrag: BayVGh, B.v. 30.9.2014 – 20 ZB 11.1890 – juris Rn. 19; B.v. 10.11.2014 – 20 ZB 14.251 – juris Rn. 3; OVG NW, B.v. 4.7.2014 – 1 A 891/13 – juris Rn. 3; vgl. auch BayVGh, B.v. 20.4.2016 – 15 ZB 14.2686 u.a. – juris Rn. 45; zur Ergebnisbezogenheit des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO auch Happ in Eyermann, VwGO, § 124 Rn. 12).
- 21 Die Kläger haben mit ihrem Klageantrag in der mündlichen Verhandlung vom 9. Dezember 2014 ausdrücklich klargestellt, eine Verpflichtung der Beklagten auf Erteilung

eines Vorbescheids für ein Austragshaus nicht zu verfolgen. Soweit die Klage aufgrund der ausdrücklichen Antragstellung in der mündlichen Verhandlung ausschließlich auf die Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung eines Vorbescheids für ein Betriebsleiterwohnhaus gerichtet ist, fehlt es an einer entsprechenden Sachbehandlung der Behörde, für die auch kein Anlass bestand. Da der Beklagte bislang mangels diesbezüglichen Antrags die Erteilung eines Vorbescheids für ein Betriebsleiterwohnhaus nicht durch Verwaltungsakt abgelehnt hat, kann es der Klägerin insoweit nur um die Verpflichtung des Beklagten zum Erlass eines unterlassenen Verwaltungsakts und somit der Sache nach um eine Untätigkeitsklage (§ 75 VwGO) gehen. Diese ist mangels vorheriger Stellung eines entsprechenden Bauantrags unzulässig.

22 Leistungsklagen können allgemein unter dem Gesichtspunkt des fehlenden Rechtsschutzinteresses verfrüht sein, wenn es das einschlägige Recht – wie Art. 64, Art. 71 Satz 4 BayBO für das baurechtliche Genehmigungsverfahren und das Vorbescheidverfahren (im Wege der Einreichung über die Gemeinde) – gebietet, die geforderte Leistung zunächst bei der Behörde zu beantragen (Wysk, VwGO, 2. Aufl. 2016, Vorbem. Zu §§ 40 – 53 Rn. 42; Rennert in Eyermann, VwGO, 14. Aufl. 2014, Vor §§ 40-53 Rn. 13). Für die Verpflichtungsklage ist anerkannt, dass ihre Zulässigkeit grundsätzlich von einem vorher im Verwaltungsverfahren erfolglos gestellten Antrag auf Vornahme des eingeklagten Verwaltungsakts abhängt. Diese Zulässigkeitsvoraussetzung folgt aus § 68 Abs. 2, § 75 Satz 1 VwGO („Antrag auf Vornahme“) und zusätzlich aus dem Grundsatz der Gewaltenteilung, nach dem es zunächst Sache der Verwaltung ist, sich mit Ansprüchen zu befassen, die an sie gerichtet werden (vgl. BVerwG, U.v. 31.8.1995 – 5 C 11.94 – BVerwGE 99, 158 ff. = juris Rn. 14; U.v. 28.11.2007 – 6 C 42/06 – BVerwGE 130, 39 ff. = juris Rn. 23; VGH BW, B.v. 19.4.1999 – 6 S 420/97 – juris Rn. 4; U.v. 13.4.2000 – 5 S 1136/98 – NVwZ 2001, 101 ff. = juris Rn. 21). Es ist dem einschlägigen materiellen Recht (hier dem Baurecht) auch nicht zu entnehmen, dass von dem in der Rechtsprechung allgemein anerkannten prozessualen Grundsatz der Notwendigkeit der vorherigen Antragstellung abzuweichen wäre (zu diesem Vorbehalt vgl. BVerwG, U.v. 28.11.2007 a.a.O. juris Rn. 24). Im Gegenteil spricht die Existenz des Art. 64 BayBO mit dem dort ausdrücklich formulierten schriftlichen Antragserfordernis eindeutig für die strikte Geltung des o.g. Prozessgrundsatzes (selbst ein unvollständiger Bauantrag bzw. Antrag auf Bauvorbescheid könnte die Frist des § 75 VwGO nicht in Gang setzen: BayVGH, B.v. 3.6.2016 – 15 BV 15.2441 – juris Rn. 14 ff.).

23 Im vorliegenden Fall haben die Kläger ihren Vorbescheidsantrag ausdrücklich auf ein Austragshaus (= Altenteilerwohnhaus) bezogen. Dementsprechend bezieht sich die Antragsablehnung im Bescheid vom 13. Januar 2014 eindeutig und konsequenter-

weise ebenso auf ein Austragshaus. Anders als es die Klägerseite erstinstanzlich in der Klagebegründung vom 14. Juli 2014 darlegt, ist es nicht unerheblich, dass die Kläger eigentlich ein Betriebsleiterwohnhaus wollten, aber im Antrag das Bauvorhaben unzutreffend als Austragshaus bezeichnet haben. Ein Bauantrag oder – wie hier – ein Bauvorbescheidsantrag für ein Austragshaus umfasst nicht auch einen Antrag für ein Betriebsleiterwohnhaus. Es handelt sich, auch wenn es in beiden Fällen um bauliche Anlagen zur Wohnnutzung geht, um gegenständlich unterschiedliche Bauvorhaben. Betriebsleiterwohnhäuser müssen mit Rücksicht auf den Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs zum Betrieb angemessen sein (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2016, § 35 Rn. 39 m.w.N.; Sander in Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 2. Aufl. 2014, zu § 35 BauGB Rn. 28). Demgegenüber dienen Austrags- bzw. Altenteilerhäuser dazu, dem scheidenden bzw. früheren Betriebsinhaber (Altenteiler) nach Übergabe des Betriebs als Wohnung zu dienen sowie auf Dauer für den Generationenwechsel dem Betrieb zur Verfügung zu stehen (Söfker a.a.O. Rn. 41). Austraghäuser müssen gemessen an diesem Zweck nach Größe, innerer und äußerer Ausstattung verkehrsüblich sein, was ausschließlich auf die allgemeinen – tendenziell flächenmäßig begrenzten – Wohnbedürfnisse eben eines Altenteilers auszurichten ist (vgl. – jeweils m.w.N. – Roeser in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., Stand: Mai 2016, § 35 Rn. 20; Sander a.a.O. Rn. 28 – Stichwort „Altenteilerhäuser“; Söfker a.a.O. Rn. 44 m.w.N.). Daraus folgt u.a., dass landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnhäuser und Austrags- / Altenteilerhäuser eine jeweils andere baurechtliche Zweckbestimmung haben und divergierende Bedarfe abdecken, sodass z.B. ein Vorbescheid für ein Austragshaus keine Bindungswirkung gem. Art. 71 Satz 1 BayBO im späteren Genehmigungsverfahren haben kann, wenn dort nunmehr statt eines Austragshaus ein (in der Regel flächenmäßig größeres) Betriebsleiterwohnhaus beantragt wird.

- 24 Auch wenn sich die Kläger schon vor der Ablehnung des Vorbescheidantrags für ein Austragshaus an den Landrat wegen eines weiteren Betriebsleiterwohnhauses für den Betriebsnachfolger gewandt hatten (vgl. Bl. 17 der Behördenakte V0078-O13) sowie in einer von der Baugenehmigungsbehörde eingeholten Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten R**** vom 29. November 2013 angesprochen wird, dass seitens der Kläger geplant sei, dass der künftige Hofübernehmer (Sohn F. der Kläger) in das neue Austragswohnhaus einziehen werde, kann hieraus nicht der Schluss gezogen werden, dass auch in der Sache ein Betriebsleiterwohnhaus beantragt war. Denn mit der Bezeichnung des Vorhabens in den dem Bauantrag bzw. dem Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen legt der Bauherr den Gegenstand des Verfahrens fest (Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 64 Rn.

2). Gemäß Art. 64, Art. 71 Satz 4 BayBO müssen Bauantrag und Bauvorbescheid schriftlich gestellt und inhaltlich bestimmt und eindeutig formuliert sein (Molodovsky in Molodovsky/Famers, BayBO, Stand: März 2016, Art. 64 Rn. 10). Hieraus folgt, dass sich der Antragsteller – hier die Kläger – am Wortlaut des Antrags festhalten lassen muss, zumal sich hieran auch Dritte im Rahmen der Nachbarbeteiligung (Art. 66, Art. 71 Satz 4 BayBO) sowie die Gemeinde im Rahmen der Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens (§ 36 BauGB) orientieren müssen (zum Wortlaut als Grenze der Auslegung eines Bauantrags vgl. auch Gaßner in Simon/Busse, Bay-BO, Stand: Januar 2016, Art. 64 Rn. 13c m.w.N.).

25 Ein vorheriger Antrag bei der zuständigen Behörde ist bereits Zugangsvoraussetzung, d.h. eine im gerichtlichen Verfahren nicht nachholbare Sachurteilsvoraussetzung (VGH BW, B.v. 19.4.1999 – 6 S 420/97 – juris Rn. 4; U.v. 13.4.2000 – 5 S 1136/98 – NVwZ 2001, 101 ff. = juris Rn. 22; Wysk, VwGO, 2. Aufl. 2016, § 75 Rn. 4; Happ in Eyermann, § 42 Rn. 36; Rennert in ebenda, § 68 Rn. 22; Kopp/Schenke, VwGO, 22. Aufl. 2016, § 75 Rn. 7), sodass eine Antragsnachholung entgegen den Ausführungen in der Klagebegründung nicht in der Klageerhebung gesehen bzw. mit dieser oder im laufenden Klageverfahren nachgeholt werden kann (Rennert in Eyermann, VwGO, § 75 Rn. 5; Happ in ebenda § 42 Rn. 37). Mit dem in der Klagebegründung zitierten anwaltlichen Schreiben vom 17. April 2014 an das Landratsamt (Anlage K2 zum erstinstanzlichen Klageverfahren) konnte daher der Vorbescheidsantrag für ein Betriebsleiterwohnhaus als Prozessvoraussetzung des bereits anhängigen Klageverfahrens nicht wirksam nachgeholt werden. Im Übrigen müssen gemäß § 1 Abs. 3 BauVorIV für den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung bzw. den Antrag auf Vorbescheid die vom Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr öffentlich bekannt gemachten Vordrucke bei der Antragstellung verwendet werden (Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 64 Rn. 11). Neben der nicht eingehaltenen Form spricht im Übrigen auch der (keinen konkreten Antrag formulierende, sondern maßgeblich die Bitte um persönliche Vorsprache äußernde) Inhalt des Schreibens vom 17. April 2014 dagegen, dieses als nunmehr gestellten Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für ein neues Betriebsleiterwohnhaus auszulegen, zumal es insofern auch an einer Nachbar- und Gemeindebeteiligung fehlt. Vor diesem Hintergrund kann auch das formlose Schreiben des Landrats vom 22. Mai 2014, das sich im Wesentlichen auf die inhaltliche Aussage begrenzt, die Voraussetzungen einer „Entprivilegierung“ nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB lägen für das bereits genehmigte Betriebsleiterwohnhaus auf FINr. *** nicht vor, als verwaltungsaktsmäßige Ablehnung eines (nicht gestellten) Antrags auf Vorbescheid für ein Betriebsleiterwohnhaus ausgelegt werden.

- 26 **3.** Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47, § 52 Abs. 1 GKG. Sie orientiert sich an Nr. 9.2 i.V. mit Nr. 9.1.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (NVwZ-Beilage 2013, 57). Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.
- 27 **4.** Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).

28 Müller

Dr. Seidel

Gänslmayer