

Bestandsschutz für leere Ställe

Der Bestandsschutz für bauliche Anlagen ist gesetzlich weder im Bauplanungs- noch im Bauordnungsrecht geregelt. Umfang und Dauer der Bestandskraft einer Baugenehmigung richtet sich nach Landesrecht, das dazu keine Regelung vorsieht. Genehmigte bauliche Anlagen genießen aber grundsätzlich Bestandsschutz vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie. Das gilt auch, wenn sie zwischenzeitlich aufgrund einer geänderten Rechtslage nicht mehr genehmigungsfähig wären.

Die Erteilung einer Baugenehmigung ist zudem ein Verwaltungsakt, der nach § 43 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg so lange wirksam bleibt, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist.

Im Falle einer Nutzungsaufgabe einer Stallanlage wird damit die in der Regel unbefristet erteilte Baugenehmigung nicht aufgehoben. Die Grenze des Bestandsschutzes liegt aber da, wo eine bestimmte Nutzung nach außen erkennbar endet. Das ist der Fall

- beim tatsächlichen Beginn einer andersartigen Nutzung, sofern diese nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll
- mit Beseitigung oder Zerstörung der geschützten Anlage
- bei nach außen erkennbarer Nutzungsaufgabe - d.h., wenn ein Gebäude rein äußerlich der Verfall anzusehen ist und eine neuerliche Nutzung vom Eigentümer offensichtlich endgültig nicht mehr gewünscht ist

Eine kurzfristige Nicht-Nutzung / Nutzungsunterbrechung hat hingegen keinerlei Einfluss auf den Bestandsschutz. Hinzu kommt, dass das geltende Baurecht keine Nutzungsobliegenheit kennt.

Für eine Erledigung der Baugenehmigung „auf andere Weise“ genügt die bestimmte Dauer einer Nutzungsunterbrechung daher nicht. Es müssen vielmehr weitere Umstände hinzutreten. Hierzu ist die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte sehr unterschiedlich.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Landesregierung Baden – Württembergs eine Änderung der Landesbauordnung und die Einführung einer Regelung zur Beschränkung des Bestandsschutzes von leeren Ställen in Ortslagen, um den innerörtlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Vorgesehen ist ein Bestandsschutz von 6 Jahren mit einer 2jährigen Verlängerungsoption ohne und nochmaligen 2jährigen Verlängerungsmöglichkeit mit Begründung.

Das Kippen des Bestandsschutzes durch eine Regelung in der Landesbauordnung wurde unter den Referenten der Landesbauernverbände kontrovers diskutiert. Zum einen wird kritisch gesehen, dass eine zeitliche Begrenzung des Bestandsschutzes zum Nachteil landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen nunmehr landesgesetzlich verankert werden soll. Das Ansinnen wird aus eigentumsrechtlichen Gründen abgelehnt. Zum anderen wird das Problem erkannt, dass genehmigte, aber nicht genutzte Tierplätze in Gemeinden die Erteilung von Baugenehmigungen für bauwillige Landwirte bzw. Landwirte, die Stallanlagen tierschutzgerecht umbauen und modernisieren wollen, einschränken. Die genehmigten Tierplätze sind bei Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit insbesondere aus emissionsrechtlicher Sicht (z.B. für Geruchsbelastungen) zu berücksichtigen, solange die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit zur Wiederaufnahme des Tierhaltungsbetriebes besteht.

Teilweise ist es bereits üblich, genehmigte Tierplätze unter Landwirten mit fünfstelligen Summen „abzukaufen“, um ein Baurecht zu bekommen.

Aus diesem Grund hat sich der Vorstand des Landvolk Niedersachsen klar zur Einführung eines befristeten Bestandsschutzes ausgesprochen, um die Interessen aktiver Landwirte zu vertreten.

Diesbezüglich sollte auch der LBV eine Positionierung zur Einführung eines Bestandsschutzes erarbeiten, die im DBV vertreten werden kann.

K. Brösicke