

Die Tücken des Baurechts

Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden (2): Wer eine neue Nutzungsmöglichkeit gefunden hat, muss prüfen, ob das Vorhaben auch genehmigt werden kann. Auch die rechtlichen Auswirkungen im Bereich Ehe- und Erbrecht sind zu bedenken.

Wer die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude anstrebt, ist gut beraten, sich vorab über die rechtlichen Voraussetzungen seines Vorhabens wie auch die daraus resultierenden Konsequenzen kundig zu machen. Je nach Art der Umnutzung können verschiedenste Genehmigungen, Erlaubnisse oder sonstige Anforderungen erforderlich sein. Die Bandbreite geht von der gaststättenrechtlichen Erlaubnis bei Einrichtung eines Bauernhofcafés über Denkmalschutzaufgaben bis hin zur Gestattung, einen bisher nur dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehaltenen Weg auch als Zufahrt für die neue gewerbliche Nutzung befahren zu dürfen.

Genehmigungspflicht vor Umnutzung klären

So unterschiedlich die einzelnen Erfordernisse im Einzelfall sein können, ist den meisten Umnutzungsvorhaben jedoch eines gemeinsam, dass sie einer baurechtlichen Nutzungsänderungsgenehmigung bedürfen. So wird durch Art. 55 der Bayerischen Bauordnung festgelegt, dass die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Baugenehmigung bedarf, soweit das Gesetz nichts anderes regelt.

Eine baurechtlich relevante Nutzungsänderung liegt immer dann vor, wenn einer baulichen Anlage eine andere Zweckbestimmung gegeben wird. Dabei kommt es nicht darauf an, welche tatsächliche Nutzung bisher ausgeübt wurde (z. B. Nutzung als Schleppergarage), sondern darauf, welche Nutzung bisher genehmigt war (z. B. landwirtschaftliche Lagerhalle).

Dringend ist hier anzuraten, die Frage der Genehmigungspflicht vorab mit der Baugenehmigungsbehörde (im Regelfall das Landratsamt oder die kreisfreie Stadt) zu klären. Wird mit der Umnutzung begonnen und fehlt eine erforderliche Genehmigung, so kann die Behörde eine Nutzungsuntersagung anordnen. Dann aber kann erheblicher Schaden drohen, wenn z. B. der Mieter schon eingezogen ist und nun seinen Geschäftsbetrieb einstellen soll.

Bebauungsplan gibt die Möglichkeiten vor

Wann kann mit der Erteilung einer eventuell erforderlichen Nutzungsänderungsgenehmigung gerechnet werden? Eine Genehmigung kommt dann in Betracht, wenn das Vorhaben sowohl bauplanungsrechtlich



FOTO: AGRAR-PRESS/ESSMANN

Baurecht: Für die neue Nutzung ist eine Genehmigung erforderlich.

als auch bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Das relevante Gebäude liegt im Geltungsbereich eines sogenannten qualifizierten Bebauungsplanes. Hier ist eine Nutzungsänderung nur dann möglich, wenn die neue Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Ein solcher Bebauungsplan regelt insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung wird meist Bezug genommen auf die Baunutzungsverordnung, in der verschiedene Gebietstypen mit den darin zulässigen Nutzungen festgelegt sind, z. B. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

In Dorfgebieten sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die da-

zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmsweise können Ver-

gnügnungsstätten mit gewissen Einschränkungen zugelassen werden.

Ist also das umzunutzende Gebäude in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Dorfgebiet gelegen, werden sich viele der typischen Umnutzungsvorhaben realisieren lassen.

In Wohngebieten sind zulässig: Anders ist dies, wenn eine Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) erfolgt ist. Hier sind neben Wohngebäuden nur ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Enthält der Bebauungsplan keine Festlegung über die Art der Nutzung (sogenannter einfacher Bebauungsplan), so richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (dazu unten).

Auch wenn das geplante Vorhaben mit den Festlegungen des Bebauungsplanes kollidiert, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass es nicht realisierbar ist. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Ausnahmen zugelassen werden, die häufig bereits im Bebauungsplan geregelt werden. Darüber hinaus können Befreiungen von den Festsetzungen gewährt werden, wenn unter anderem die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Gerade eine sinnvolle Nutzung leer stehender, sonst verfallender Gebäudesubstanz kann hier eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen. Darüber hinaus muss stets die Erschließung, d. h. die Zufahrt sowie der eventuelle erforderliche Anschluss an die Wasser- und Abwasser- und -entsorgung gesichert sein.

Was ist im unbeplanten Innenbereich möglich?

Gibt es keinen Bebauungsplan und liegt die Hofstelle im sogenannten Innenbereich, also innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,

Wann braucht man keine Genehmigung?

Von der grundsätzlichen Genehmigungspflicht regelt die Bayerische Bauordnung eine Reihe von Ausnahmen. So ist die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage dann genehmigungsverfahrensfrei, wenn für die geänderte Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen. Solche anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen aus dem Bereich des Baurechts können sich aus dem Bauplanungsrecht ergeben, wenn z. B. ein im Außenbereich gelegenes Gebäude umgenutzt werden soll, oder aber auch aus dem Bauordnungsrecht, wenn für die neue Nutzung andere bautechnische Anforderungen bestehen, deren Einhaltung durch be-

stimmte bautechnische Nachweise (z. B. Brandschutz) zu belegen ist.

Kommen für die Nutzungsänderung nur andere öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des Bauordnungsrechts, des Bauplanungsrechts und außerhalb bautechnischer Nachweise in Betracht, so ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei (z. B. Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Hauses ohne bauliche Veränderung). Verfahrensfrei ist darüber hinaus die Nutzungsänderung von Gebäuden mit einem Bruttorauminhalt bis zu 75 m³, außer sie liegen im Außenbereich.

Keiner Genehmigung bedarf darüber hinaus die Nutzungsänderung eines Gebäudes, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungspla-

nes liegt und die Änderung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften widerspricht sowie die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen erklärt, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung beantragt (sogenannte Genehmigungsfreistellung). Liegt also das umzunutzende Gebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem die Hofstelle z. B. als Dorfgebiet ausgewiesen ist, so kann die Umnutzung, z. B. eines Stalls in einen Handwerksbetrieb oder ein Getränkelager, im Freistellungsverfahren erreicht werden.

Vorgaben der Bauordnung

Neben der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit muss das Vorhaben auch bauordnungsrechtlich zulässig sein. Die Bayerische Bauordnung regelt eine Vielzahl von bautechnischen Anforderungen. Dies beginnt mit Abstandsflächen, die einzuhalten sind, geht über Fragen des Brandschutzes und Fragen der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Räume, bis hin zu Problemen der technischen Erschließung.

Die bauordnungsrechtlichen Fragen müssen jeweils im Einzelfall mit der zuständigen Genehmi-

gungsbehörde abgeklärt werden. Zwar bringen bauordnungsrechtliche Probleme im Regelfall ein Umnutzungsvorhaben rechtlich nicht zum Scheitern, sie können es aber ungemein verteuern, sodass es unrentabel wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn Umweltschutz-, Arbeitsschutz- und brandschutzrechtliche Auflagen erfüllt werden müssen. Für bestimmte Umnutzungsvorhaben ergeben sich darüber hinaus weitere Anforderungen aus dem Arbeits- und Sozialrecht, dem Gewerberecht sowie den einschlägigen Hygienebestimmungen.

in dem nur die vorgenannten Nutzungen zulässig sind. In letzterem Fall wird es sicherlich sehr schwierig sein, in einem landwirtschaftlichen Gebäude etwa einen Kfz-Reparaturbetrieb oder Ähnliches unterzubringen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Lärmbelastung oder sonstige Immissionsbelastung zunimmt. In der Praxis tauchen hier immer Probleme durch Zu- und Anlieferverkehr auf, insbesondere wenn Lkw eingesetzt werden müssen.

Hohe Hürden im Außenbereich

Außenbereich ist die Fläche, die nicht Innenbereich ist und nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurde, also z.B. der klassische Aussiedlerhof, unter Umständen aber schon ein Hof in Ortsrandlage oder ein Weiler.

Im Außenbereich gilt der Grundsatz, dass dieser möglichst von jeder Bebauung freizuhalten ist. Im Außenbereich sind daher im Regelfall nur sogenannte privilegierte Bauvorhaben zulässig, wenn ihnen keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Als Beispiele entgegenstehender öffentlicher Belange nennt das Gesetz das Hervorrufen schädlicher Umwelteinflüsse, das Entstehen einer Splittersiedlung oder die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes.

Im Außenbereich ist eine Bebauung im Regelfall nur zulässig, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Hier ist von erheblicher Bedeutung, ob das Gebäude nach der Umnutzung weiterhin dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden kann, oder ob es sich um eine von ihm losgelöste Nutzung handelt. Dient die neue Nutzung weiterhin dem landwirtschaftlichen Betrieb z. B. als Direktvermarktungseinrichtung oder Ähnliches (z. B. Ferien auf dem Bauernhof), so ist die Genehmigung relativ leicht zu erhalten.

Anders aber, wenn in eine Nutzung geändert werden soll, die nicht unmittelbar etwas mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zu tun hat, so z. B. wenn eine Scheune als Baustofflager vermietet werden soll oder ein Handwerksbetrieb sich im ehemaligen Stallgebäude einrichtet. Hier genügt es, wenn auch nur ein öffentlicher Belang als beeinträchtigt erscheint, um das Vorhaben zum Scheitern zu bringen. In der Praxis zeigt sich leider, dass die Baugenehmigungsbehörden häufig immer einen öffentlichen Belang finden können, der dem Vorhaben entgegengesetzt wird.

Gerade aber für die Umnutzung bestehender Gebäude hat der Gesetzgeber eine gewisse Erleichterung durch die Regelung im § 35 Abs. 4 BauGB geschaffen. Danach können



FOTO: AGRAR-PRESS/MIGLI AUER

Vorsicht beim Umbau: Im Außenbereich darf die äußere Gestalt nicht wesentlich verändert werden. Veränderungen bei Türen und Fenstern sind möglich, Anbauten sind jedoch problematisch.

so gilt die Vorschrift des § 34 BauGB. Hier ist die Genehmigung für die Umnutzung zu erlangen, wenn sich das Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche

- in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben,
- das Ortsbild durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird“.

Das Vorhaben muss sich also in die Umgebung einfügen. Vereinfacht ausgedrückt heißt dies: Sind bereits Gewerbebetriebe oder Ähnliches in der Nachbarschaft vorhanden, so fügt sich auch die Nutzungsänderung z. B. eines Stallgebäudes in einen Gewerberaum im Regelfall in die Umgebung ein. Maßstab ist dabei auch hier wieder die Baunutzungsverordnung, die die verschiedenen Gebietstypen charakterisiert.

Durch den Strukturwandel der letzten Jahrzehnte haben sich in vielen Orten die bisherigen Hofstellen zu reinen Wohnstätten gewandelt. Die letzten verbleibenden Landwirte sind dann „umzingelt“ von reiner Wohnbebauung, sodass der Gebietscharakter eines ehemaligen Dorfgebietes in ein allgemeines oder reines

Wohngebiet „umgekippt“ ist. In einem solchen reinen Wohngebiet wäre dann aber nur eine Umnutzung in Wohngebäude möglich.

Nur ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Zulässig sind auch Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese im Gebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vorhaben können nur realisiert werden, wenn die Voraussetzungen für Ausnahmen oder Befreiungen von den Festlegungen eines Bebauungsplanes vorliegen würden (vgl. dazu oben).

Welchem Gebietstyp man das umzunutzende Grundstück zuordnen kann, erfährt man aus einer Betrachtung der näheren Umgebung. Ist diese sehr gemischt strukturiert, etwa mit Gewerbebetrieben, landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden etc., so handelt es sich um ein Dorfgebiet oder um ein Mischgebiet. Ist es geprägt von einer reinen Wohnbebauung, so handelt es sich eben um ein reines Wohngebiet,



Zins Spiegel

Geldanlagen

	%
Tagesgeld ¹⁾	
täglich verfügbar	0,08
Festgeld ¹⁾	
bis 1 Jahr	0,33
bis 2 Jahre	0,61

Spargelder ¹⁾	
Kündigungsfrist	
– bis 3 Monate	0,27
– über 3 Monate	0,34

Kredite

	%
Kontokorrent ¹⁾	
ohne Sicherung	8,63
mit Sicherung 3 – 4 % weniger	
über Kreditlimit 2 – 3 % mehr	

Wohnungsbaukredite ¹⁾	
Festzins bis 5 Jahre	1,47
Festzins bis 10 Jahre	1,42
Festzins über 10 Jahre	1,67

Kredite an Selbstständige ¹⁾	
variabel oder bis 1 Jahr	1,99
1 – 5 Jahre	2,96
über 5 Jahre	1,89

Kredite Landw. Rentenbank	
Basis-Ratenkredit, Klasse A ²⁾	
Laufzeit/Zinsbindung	
4/4 Jahre	1,00
6/6 Jahre	1,00
10/5 Jahre	1,00
10/10 Jahre	1,00
15/10 Jahre	1,00
20/10 Jahre	1,00

Für Junglandwirte, Energie etc. gelten niedrigere Zinssätze.
Stand: 10. 10. 2016

¹⁾ Durchschnittliche Zinssätze deutscher Geldinstitute im Neugeschäft, ermittelt von der Deutschen Bundesbank.

²⁾ Nominalzins. In den Preisklassen B bis I Zuschläge bis zu 6,4 %.

Trend

Ein Ende der niedrigen Zinsen ist weiterhin nicht in Sicht. Wegen der hohen Arbeitslosigkeit in der EU und der niedrigen Inflationsrate von 0,25 % pumpt die Europäische Zentralbank weiter Geld in den Markt. Mit einer Trendwende ist erst zu rechnen, wenn die amerikanische Notenbank den Leitzins anhebt. Das könnte noch in diesem Jahr erfolgen. Ob dies dann auch auf die Eurozone ausstrahlt, wird sich zeigen.

Die Tücken des ...

Fortsetzung von Seite 35

bestimmte öffentliche Belange der Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes nicht entgegengehalten werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Ausnahmen im Außenbereich

1 Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz. Ist die Bausubstanz allerdings bereits verfallen, so bleibt in begründeten Einzelfällen auch die Möglichkeit für die Neuerrichtung eines Gebäudes, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

2 Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt. Dies schließt nicht aus, dass das Gebäude entkernt wird, marode Teile ersetzt werden oder z. B. zusätzliche Fenster eingebaut werden.

3 Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück. Von dieser Voraussetzung konnte der Landesgesetzgeber abweichen. Dies ist in Bayern geschehen. Diese Voraussetzung gilt also in Bayern nicht.

4 Kein Schwarzbau, kein Neubau: Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden.

5 Das Gebäude besteht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des Land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs. Feste Höchstabstände gibt es zwar nicht, eine von der Hofstelle entfernt liegende Feldscheune wird aber diese Voraussetzung nicht erfüllen.

6 Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle. Neben einer vorhandenen Betriebsleiterwohnung und einer Alten-teilerwohnung können drei weitere Wohnungen errichtet werden.

7 Schließlich muss die Verpflichtung übernommen werden, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich. Diese Verpflichtung wird im Regelfall durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Baugenehmigungsbehörde abgesichert.

Erschließung muss immer gesichert sein

Wie bei allen Bauvorhaben besteht des Weiteren das Erfordernis der ausreichenden Erschließung. Hier ist insbesondere an die Abführung des

Abwassers zu denken. Wenn kein ausreichender Kanalanschluss vorhanden ist, so wird eine geeignete Kleinkläranlage Voraussetzung für die Genehmigung sein.

Erschließung bedeutet allerdings nicht nur die abwassermäßige Erschließung, sondern auch die Sicherstellung einer ausreichenden Zufahrt. Die Zufahrtsmöglichkeit kann je nach Umnutzungsvorhaben von ganz entscheidender Bedeutung sein. Probleme können sich aus der Tonnagefähigkeit eines Weges sowie einem erhöhten Verkehrsaufkommen ergeben. Oft wird von der Straßenbaubehörde einem Umnut-

zungsvorhaben entgegengehalten, dass durch die erhöhten Ein- und Ausfahrten auch eine erhöhte Unfallgefahr entsteht. Dies gilt insbesondere bei Straßen mit überörtlicher Verkehrsbedeutung.

Wichtig für die praktische Durchsetzung des Umnutzungsvorhabens ist natürlich auch, dass vonseiten der Nachbarn nicht mit beachtenswerten Einsprüchen zu rechnen ist. So wird sicherlich ein Nachbar, der auf seinem Grundstück intensive Schweinemast betreibt, alles unternehmen, um zu verhindern, dass in das bisher als Kuhstall genutzte Gebäude in seinem Immissionsradius nunmehr

Wohnungen eingebaut werden. Er sieht hier zu Recht die Gefahr einer Beschränkung der Betriebsführung und Betriebsentwicklung, wenn sich die neuen Mieter über die Geruchs- und Lärmimmissionen aus seinem landwirtschaftlichen Betrieb beschweren. Aber auch umgekehrt muss man als Bauherr mögliche Nachbareinwendungen berücksichtigen, wenn die Umnutzung zu vermehrten Immissionen (Lärm durch einen geräuschintensiven Handwerksbetrieb etc.) führt.

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht
Augsburg

Die Konsequenzen der Umnutzung

Die Auswirkungen auf den Alltag sowie das Ehe- und Erbrecht

1 Die Auswirkungen im täglichen Leben

Jeder sollte sich bewusst sein, dass eine Umnutzung meist auch zu Veränderungen auf dem Hof für einen selbst und seine Familie führt. Wer eine Unterstellhalle für eine Spedition einrichtet, muss eben in Kauf nehmen, dass auch einmal in der Nacht oder am frühen Morgen Lärm entstehen kann. Wer Mietwohnungen einrichtet, muss sich im Klaren sein, dass er künftig mit anderen Leuten auf dem Hof zusammenlebt. Hier gilt es abzuwägen, ob man lieber auf die Einkünfte aus der Umnutzung verzichtet oder die daraus entstehenden Belastungen in Kauf nimmt.

Bei einer Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden sollte besonderer Wert auf die Ausarbeitung des Mietvertrages gelegt werden. Durch eine auf den Einzelfall bezogene Ausgestaltung des Mietvertrages kann einem allzu weit gehenden Anspruchsdenken der Mieter ein Riegel vorgeschoben werden.

2 Die Auswirkungen auf das Erbrecht

Für landwirtschaftliche Betriebe gibt es erbrechtliche Besonderheiten, die bei einer Nutzungsänderung bedacht werden sollten. Zwar gilt in

Bayern nicht die norddeutsche Höfeordnung, sondern das Bürgerliche Gesetzbuch. Aber danach kann der Vererbende anordnen, dass ein Erbender ein zum Nachlass gehörendes Landgut zum Ertragswert übernehmen kann. Der Ertragswert ist in Bayern das 18-Fache des jährlichen Reinertrages und damit im Regelfall viel geringer als der tatsächliche Wert (Verkehrswert) des Hofes. Der Sinn der gesetzlichen Regelung liegt darin, dass durch die Anordnung der Übernahme eines Landgutes zum Ertragswert eine übermäßige Belastung des Hoferben durch Pflichtteilsansprüche seiner weichenden Geschwister vermieden werden soll. Dieses Privileg ist jedoch nur auf einen landwirtschaftlichen Betrieb und nicht auf einen Gewerbebetrieb oder die nicht mehr zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnungen bezogen.

Was noch unter dem Begriff des Landgutes oder des landwirtschaftlichen Betriebes fällt, kann im Einzelfall streitig sein. Das Gesetz trifft hier keine klare Abgrenzung zwischen einem erbrechtlich privilegierten Landgut und einem nichtprivilegierten Gewerbeanteil. Aus dem Schutzzweck der gesetzlichen Regelung er-

gibt sich aber, dass nur das, was dem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen bestimmt und dazu erforderlich ist, als dem Landgut zugehörig angesehen werden kann. So fällt z. B. eine Selbstvermarktungseinrichtung noch in das Landgutprivileg. Wird aber aus einem Gebäude ein selbstständiger Gewerbebetrieb gemacht, so nimmt dieser nicht mehr am Landgutprivileg teil und ist daher mit seinem vollen Verkehrswert bei einer Erbauseinandersetzung zu berücksichtigen.

Bei der Vermietung einer leer stehenden Halle dürfte je nach Einzelfall auch diese noch dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzurechnen sein. Dies dann, wenn die Vermietung nur vorübergehend ist und die Wiedereingliederung des umgenutzten Raums in den landwirtschaftlichen Betrieb jederzeit wieder möglich wäre.

Kritisch wird es allerdings, wenn erkennbar das Betriebsgebäude ein für alle Mal aus der landwirtschaftlichen Produktion ausgegliedert wird. Dies gilt insbesondere bei langfristigen Pachtverträgen oder wenn umfangreiche bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Vor einer Maßnahme sollte also auch hieran gedacht werden und gegebenenfalls mit den Erben entsprechende Regelungen durch einen Erbvertrag oder eine Pflichtteilsverichtsvereinbarung getroffen werden.

3 Die ehrechten Konsequenzen

Eine ähnliche Privilegierung des Landgutes kennt das Gesetz auch für den Scheidungsfall. Für die Berechnung des Zugewinnausgleichs ist ein Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bei der Berechnung des Anfangs- und Endvermögens mit dem Ertragswert anzusetzen. Auch hier gilt, dass nur der Kern des landwirtschaftlichen Betriebes privilegiert ist. Die Umnutzung von Teilen des Hofes führt damit im Regelfall zu einer Erhöhung des Zugewinns im Scheidungsfall. Ähnlich wie im Erbrecht sind hier die nicht mehr landwirt-



FOTO: LANDPIXEL.DE

Neue Mitbewohner: Wer Gebäude vermietet, muss bedenken, dass man künftig nicht mehr alleine auf dem Hof ist.