

Ehemaliger Hof wird zum Wohnhaus

Der Schweinezüchter nebenan sorgt sich um eventuelle Einschränkungen für seinen Betrieb

Ganz in der Nähe eines Schweinemastbetriebs in Niedersachsen liegt eine ehemalige Hofstelle. Nach einem Brand hatte der Eigentümer 1994 die Landwirtschaft aufgegeben. Das beschädigte Wohnhaus stand lange leer, dann kaufte es ein Ehepaar und setzte es instand.

Als der Landkreis 2014 den neuen Eigentümern erlaubte, das frühere Bauernhaus als Wohnhaus zu nutzen, klagte der Schweinezüchter gegen die Baugenehmigung. Er fürchtete, früher oder später würden die Hausbewohner wegen des Gestanks aus den Ställen für Einschränkungen seines Betriebs sorgen.

Dabei hatte das Paar bereits offiziell erklärt, es werde die "landwirtschaftlichen Gerüche" hinnehmen und weder gegenüber dem Betrieb, noch gegenüber dem Landkreis irgendwelche Forderungen erheben. Darauf sei kein Verlass, fand das Verwaltungsgericht und gab dem Landwirt Recht: Die Geruchsbelastung sei für ein Wohnhaus letztlich unzumutbar.

Doch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg bestätigte die Baugenehmigung des Landkreises für die Nutzungsänderung (1 LC 180/16). Trotzdem müsse sich der Schweinezüchter keine Sorgen machen, betonte das Gericht. Nicht nur wegen der Erklärung der Hauseigentümer, die ja bewusst in eine "immissionsbelastete Umgebung" gezogen seien.

Generell gelte: Wenn ein Wohnhaus der Landwirtschaft diene oder gedient habe, seien die Bewohner verpflichtet, Geruchsbelästigungen zu akzeptieren. Da gehe die Rechtsprechung von einer "Schicksalsgemeinschaft" landwirtschaftlicher Betriebe aus, die es verbiete, sich auf die für Wohnbauten geltenden Richtwerte zu berufen. Das gelte auch dann, wenn auf einem Grundstück im Außenbereich die Landwirtschaft aufgegeben wurde. Das Hausgrundstück bleibe sozusagen "belastet" mit der Pflicht, auf benachbarte landwirtschaftliche Betriebe Rücksicht zu nehmen.

In einer ganz und gar landwirtschaftlich geprägten Umgebung stelle ein Wohnhaus eine Art "Fremdkörper" mit geringerem Schutzanspruch dar. Die Käufer der ehemaligen Hofstelle könnten daher gegen den Schweinezüchter keine Ansprüche geltend machen — zumal sie ihre Wohnmöglichkeit im Außenbereich nur der Tatsache verdankten, dass sie ein landwirtschaftliches Gebäude umbauen durften. Für den Neubau eines Wohnhauses hätten sie dort keine Baugenehmigung erhalten.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/ehemaliger-hof-wird-zum-wohnhaus>