

Praxisleitfaden

**Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
- Neue Perspektiven für alte Gemäuer**

Von der Idee
zur Umnutzung

Gelungene
Umnutzungs-
beispiele

Inhalt

1. Allgemeine Einführung	3
2. Ursachen und Folgen von Leerständen in ländlichen Räumen	4
3. Ziele der Umnutzung für das Dorf, für die Wirtschaft und den Hof selbst	5
4. Ressourcenermittlung - Einflussfaktoren auf die mögliche Umnutzung	6
4.1. Regionale und kommunale Faktoren	7
4.2. Betriebsindividuelle Faktoren	8
4.3. Gebäudeindividuelle Faktoren	10
5. Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen	11
5.1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	11
5.2. Innerhalb einer Gemeinde (§ 34 BauGB)	12
5.3. Im Außenbereich der Gemeinde (§ 35 BauGB)	13
5.3.1. § 35 Abs. 1 BauGB	13
5.3.2. § 35 Abs. 4 BauGB	15
6. Gelungene Umnutzungsbeispiele aus unterschiedlichen Regionen	18
6.1. Erweiterung des Metallbaubetriebes Bleker	19
6.2. Pferdescheune wird zur Bed & Breakfast Pension Eichstädt	21
6.3. Maschinenhalle wird zur Tischlerei Van den Berg	24
6.4. Schweinestall wird zum Sportzentrum „Hexkeshof“	27
6.5. Scheune wird zum kleinen Hotel „Bingers kleine Scheune“	30
6.6. Scheune wird zum Landgasthof „Westrich“	33
7. Hilfreiche Tipps und Hinweise für die Umsetzung des Projektes	37
7.1. Grundsätzliche Überlegungen	37
7.2. Steuern	38
7.3. Wirtschaftliche Überlegungen	38
7.4. Erben/Vererben	40
7.5. Versicherungen	41
7.6. Mietvereinbarungen	42
8. Anhang	44

1. Allgemeine Einführung

Die Landwirtschaft in NRW und sicherlich in ganz Deutschland steht vor neuen Herausforderungen:

Der ländliche Raum ist durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und zunehmend durch die Folgen des demografischen Wandels geprägt. 2020 hat sich die Gesamtzahl der landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber 2010 um 6,0 % verringert. Die verbleibenden Betriebe werden dafür immer größer: Die durchschnittliche Fläche je Betrieb lag 2020 bei 44,0 Hektar und ist damit seit 2010 um 3,1 Hektar gestiegen. (Landwirtschaftszählung 2010 & 2020).

Auch gehen im langjährigen Mittel in NRW täglich rund 10 Hektar wertvolle Natur- und Freifläche verloren. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt dafür inzwischen bereits einen Anteil von 23,5 % an der gesamten Landesfläche ein (Umweltministerium NRW).

Wo früher Tiere standen, herrscht heute oft gähnende Leere. Viele Landwirte und Landwirtinnen stehen vor der Entscheidung: was geschieht mit meinen leerstehenden Gebäuden? Dieser Leitfaden gibt Hinweise und Entscheidungshilfen bei der Suche nach einer neuen Nutzung für leerstehende Wirtschaftsgebäude. Die ausgewählten Beispiele von umgenutzten Gebäuden zeigen die vielfältigen Möglichkeiten der Umnutzung auf.



2. Ursachen und Folgen von Leerständen in ländlichen Räumen

Die Folgen der demografischen Entwicklung und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sind sehr vielschichtig. Zum einen ist mit einem Bevölkerungsschwund in den Dörfern zu rechnen und einer damit einhergehenden Überalterung der Dörfer. Die Aufgabe eines Betriebs ist meist mit einem Abwandern der Nachkommen verbunden, vor allem wenn vor Ort keine Erwerbsmöglichkeit zu finden ist. Nur die ältere Generation bleibt im Dorf zurück.

Viele Betriebe, die keine Hofnachfolgenden haben oder deren Kinder aufgrund ihrer Ausbildung dem Dorf den Rücken gekehrt haben, werden die Landwirtschaft beim Erreichen der Altersgrenze aufgeben.

Andere Betriebe mit zu geringer Produktionskapazität werden zwar in der Landwirtschaft bleiben, aber aus dem Vollerwerb in den Nebenerwerb wechseln. Das bedeutet dann zwangsläufig, es erfolgt nach und nach ein Rückzug aus der landwirtschaftlichen Produktion mit der entsprechenden Folge, dass Wirtschaftsgebäude ungenutzt bleiben.

Auch bei Betrieben im Haupterwerb können Wirtschaftsgebäude leer stehen, z. B. durch Modernisierungen im landwirtschaftlichen Bereich, eine Betriebsumstellung oder die Aufgabe einer Produktionsrichtung.

Die o. g. Veränderungen lassen eine Verschlechterung der Infrastruktur und des Dienstleistungsangebotes in den Dörfern erwarten. Für viele ländliche Räume sind geringe Wirtschaftskraft, mangelnde Infrastruktur, Abwanderung von qualifizierten Menschen in die Städte sowie ein zunehmender Anteil älterer Menschen die Folge.

Leerstehende Gebäude sind für die Besitzerin oder den Besitzer verbunden mit dem Wertverlust der Immobilie. Sie haben aber auch negative Auswirkungen auf die Orts- und Kulturlandschaft.

Dörfer mit großer Entfernung zu Ballungszentren bei gleichzeitiger geringer Bevölkerungsdichte sind ein Signal für einen unattraktiven Immobilienmarkt. In jedem Fall mindern sie die Attraktivität der Kommune.

3. Ziele der Umnutzung für das Dorf, die Wirtschaft und den Hof selbst

Mit der Umnutzung leerstehender Gebäude sind konkrete Ziele für den ländlichen Raum, aber auch für die landwirtschaftliche Familie selbst verbunden.

Langfristig ist es wünschenswert, die Wohn- und Lebensqualität des ländlichen Raumes zu erhalten, d. h. landwirtschaftliche Gebäude sollen erhalten werden, bevor sie verfallen. Das ist überall dort besonders wichtig, wo die Gebäude ortsbildprägend sind und den Charme eines Dorfes maßgeblich beeinflussen. Die Umnutzung nicht mehr benötigter Wirtschaftsgebäude ermöglicht Einkommen, ohne weitere landwirtschaftliche oder sonstige Flächen zu verbrauchen bzw. zu versiegeln. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes beträgt der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland 52 Hektar pro Tag (Durchschnitt der Jahre 2016-2019).

Unter Denkmalschutz stehende Hofanlagen prägen die Kulturlandschaft und die regionale Baukultur. Denkmäler sind einzigartige Zeitzeugen der Geschichte und deshalb schützenswert.

Die Umnutzung solcher Gebäude fördert die Entstehung und die Fortführung von Arbeits-, Freizeit-, Kultur- und Sozialangeboten auf dem Lande.

Die Motive und Beweggründe der Betriebsleitenden, ungenutzte Wirtschaftsgebäude zu erhalten bzw. umzunutzen, sind vielfältig - und doch eint sie das Bestreben, Werte erhalten bzw. erwirtschaften zu wollen.

Die Ziele der Betriebsleitenden, die leerstehende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude besitzen, können sehr unterschiedlich gelagert sein.

Einige Betriebsleitende möchten in erster Linie die Hofanlage mit ihren Gebäuden für ihre Nachkommen erhalten. Die entstehenden Kosten werden in Kauf genommen. Die Schönheit und Einzigartigkeit der Hofanlage stehen im Vordergrund.

Eine andere Gruppe von Landwirtinnen und Landwirten möchte auch bei Nichtnutzung auf jeden Fall die jährlich anfallenden Kosten erwirtschaften. Folgende Kosten sind dabei zu berücksichtigen: Instandhaltung, Feuer- und Sturmversicherung.

Die dritte Gruppe möchte neben den entstehenden Kosten auch zusätzliches Einkommen erwirtschaften. Wie viel Einkommen sich mit welcher Umnutzung erzielen lässt, ist sehr unterschiedlich: Schon nach wenigen Umbaumaßnahmen lassen sich diese Gebäude als Lager- oder Handwerkerräume vermieten. Der Umbau zu Mietwohnungen ist mit mehr Aufwand verbunden. Dafür lassen sich aber auch höhere Einnahmen erzielen.

4. Ressourcenermittlung - Einflussfaktoren auf die mögliche Umnutzung

Der Erfolg, die richtige Umnutzungsart zu finden, hängt von vielen Faktoren ab. Das sind

- Regionale und kommunale Faktoren
- Betriebsindividuelle Faktoren
- Gebäudeindividuelle Faktoren

Aus diesem Grund muss die Umnutzung als Teil eines Gesamtkonzeptes gesehen werden, in dem auch die Interessen des Gemeinwohlseins berücksichtigt werden.

Je nach Nutzung treten bestimmte Faktoren in den Vordergrund, die hinderlich oder förderlich für die geplante Umnutzung sind. So ist zum Beispiel eine direkte Autobahnanbindung für die Vermietung von Gewerbeobjekten höchst förderlich, während es sich für das Angebot Urlaub auf dem Bauernhof aufgrund hoher Lärmbelastung als ungünstig erweisen kann.

Fördernde Faktoren:

Art der Nutzung	Gute Verkehrsanbindung	Großstadtnähe	Einzelhoflage	Erholungsgebiet	Gute Infrastruktur	Leistungsstarkes Internet
Mietwohnungen	X	X			X	X
Übernachtungen für Urlaubsgäste	X		X	X		(X)
Übernachtungen für Geschäftsreisende, Monteure	X	X				X
Bauernhofcafé	X		X	X		X
Feierscheune	X	X	X			
Büroräume	X					X
Lagerräume	X	X				
Direktvermarktung	X	X		X		
Handwerksbetrieb	X					
Dienstleistungen	X					X

4.1. Regionale und kommunale Faktoren

Regionale und kommunale Faktoren sind Faktoren, die für das landwirtschaftliche Unternehmen vorgegeben sind.

- **Lage des Ortes**

Je nach neuer Nutzungsart stellen sich unterschiedliche Anforderungen an die Lage des Ortes. Die Nähe zu großen Metropolen und die gute Erreichbarkeit des Ortes wirken sich z. B. positiv auf alle Umnutzungsideen aus. Eine ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur Autobahn sind für fast alle Umnutzungen förderlich.

- **Wirtschaftliche Lage der Gemeinde**

Die wirtschaftliche Lage einer Gemeinde unterstützt die Möglichkeit der Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz direkt oder auch indirekt. Bei einer guten wirtschaftlichen Entwicklung besteht z. B. erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und gewerblichen Räumen, also auch nach Lagerkapazitäten. Die Nachfrage von kleinen Unternehmen und Existenzgründenden, die nach einem geeigneten Standort suchen, konkurrieren so mit schon vorhandenen Gewerbegebieten in der Region.

- **Demografie**

Die Bevölkerung wird älter, die junge Generation zieht in die großen Städte oder wohnt am Ort und findet den passenden Arbeitsplatz im Umland. Diese Tendenz zeichnet sich in den Regionen sehr unterschiedlich ab. Es gibt wachsende und schrumpfende Dörfer. So gibt es Dörfer, in denen sich junge Paare niederlassen, die das ruhige Dorfleben mit erschwinglichen Grundstücken und einer funktionierenden Dorfgemeinschaft schätzen. Die Nachteile (z.T. lange Wege) werden in Kauf genommen. So eine Entwicklung beeinflusst auch die Möglichkeit zur Nutzung von Gebäuden für Wohnzwecke.

- **Versorgungssituation**

Gute Versorgungsmöglichkeiten – wirtschaftlich, sozial und kulturell - haben unterschiedliche Einflüsse auf die Nutzungsmöglichkeiten. In den meisten Fällen sind diese eher förderlich. Allerdings kann z. B. die Umnutzung einer Scheune für die Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Produkte zu einer Konkurrenzsituation mit den ansässigen Handwerksbetrieben der Lebensmittelerzeugung führen.

Es können jedoch auch Synergieeffekte (z. B. Kooperationen bzgl. Sortiment) auftreten, die auf beiden Seiten zu einem Mehrwert führen. Eine gute Versorgungssituation ist aber definitiv förderlich für jegliche Form der Wohn- oder Geschäftsraumvermietung.

- **Touristisches Angebot**

Die bestehende touristische Erschließung einer Gemeinde spielt für die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden für Gästeunterkünfte eine Rolle. Bereits bestehende touristische Attraktionen (Natur-, Freizeitparks, Musicalhalls) erleichtern die Standortsicherung der zu Beherbergungszwecken umgenutzten Gebäude. Jegliche Form alternativer Einkommensquellen, die mithilfe der umgenutzten Räumlichkeiten erschlossen werden, profitieren von (Tages-)Touristen im Umfeld.

- **Gesellschaftliches Umfeld**

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor ist die ländliche Gesellschaft allgemein und ihre grundsätzliche Einstellung hinsichtlich der Versorgungsstruktur, der ländlichen Wirtschaft und des Dorflebens. Diese Fragen werden dann interessant, wenn aktuelle Dorferneuerungsverfahren angestrebt werden. Besonders für Gemeinschaftsprojekte wie Wohngemeinschaften, Dorfläden und Tagesbetreuung sind ehemalige Hofstellen interessant.

4.2. Betriebsindividuelle Faktoren

Neben den regionalen und kommunalen Faktoren sind die betriebsindividuellen Einflussfaktoren für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude von großer Bedeutung.

- **Lage des Betriebes**

Die Lage des Betriebes in der Gemeinde ist eine wichtige Voraussetzung für die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Lage des Gebäudes innerhalb einer Gemeinde birgt deutlich mehr Potential, als die Einzelhoflage außerhalb des Ortes. So erweist sich beispielsweise die Nutzung als Garage für PKWs häufig nur in der Nähe von Wohnbebauung als sinnvoll. Auch für eine Gewerberaumvermietung darf die Hofstelle nicht zu weit abseits liegen. Die Nähe zur Autobahn bzw. Bundesstraße hat hier klare Vorteile. Außerdem kann es von Vorteil sein, wenn größere LKWs auf dem Hof die Möglichkeit des Rangierens haben.

Eine Einzelhoflage bietet sich z. B. für Urlaub auf dem Bauernhof oder für die Vermietung von Räumen für Feiern an. So sind Ruhe und Erholung gewährleistet bzw. es ist keine Störung der umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner durch die Feiernden zu befürchten. Auch für die vielfältigen Formen der Bauernhofgastronomie ist eine Lage in weniger dicht besiedelten Regionen möglich. In diesem Fall ist es wichtig, dass der Hof und das Gebäude über ein entsprechendes Ambiente verfügen. Vorteilhaft sind außerdem Rad- und Wanderwege im Umfeld, um die Zielgruppe der Tagestouristen zu erreichen. Ruhe und Natur können in Verbindung mit der Möglichkeit einer Grundversorgung und einer guten Verkehrsanbindung ein ausschlaggebender Faktor für die Umnutzung zu Wohnraum sein.

- **Betriebsentwicklung**

Von größter Bedeutung, ob und in welcher Form ein nicht mehr benötigtes Wirtschaftsgebäude umgenutzt wird, ist die Frage, in welchem Umfang und in welcher Form landwirtschaftliche Produktion in Zukunft betrieben wird. Der Betrieb kann im Haupt- oder Nebenbetrieb (fort-)geführt werden oder er wird langfristig auslaufen. Wird die landwirtschaftliche Produktion weiter aktiv betrieben, so darf diese nicht durch die neue Nutzung eingeschränkt werden.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude sowie die Veränderung der (landwirtschaftlichen) Produktion kann zur Veränderung der vorhandenen Arbeitskapazitäten führen. Dies gilt sowohl für die Betriebsleitenden als auch für mitarbeitende Familienangehörige sowie ggf. vorhandene Angestellte.

- **Persönliche Faktoren der Betriebsleitenden**

Die Entscheidung für eine spezielle Umnutzungsalternative wird nicht unwesentlich von der voraussichtlichen Arbeitsintensität des Vorhabens beeinflusst. Mit der Einrichtung eines Bauernhofgastronomiebetriebes ist z. B. mehr Arbeitszeit gebunden als mit einer Vermietung und Verpachtung eines Wirtschaftsgebäudes.

Für den Erfolg der geplanten Umnutzung ist weiterhin entscheidend, dass das jeweilige Interesse und die individuellen Fähigkeiten vorhanden sind.

Betriebsleitende sollten offen gegenüber neuen Ideen und neuem Publikum sein, denn diese können für den Erfolg der geplanten Umnutzung hilfreich sein. Beispiel hierfür sind: eine Tanzschule auf dem Bauernhof, ein Theater-Proberaum oder ein Seminarraum.

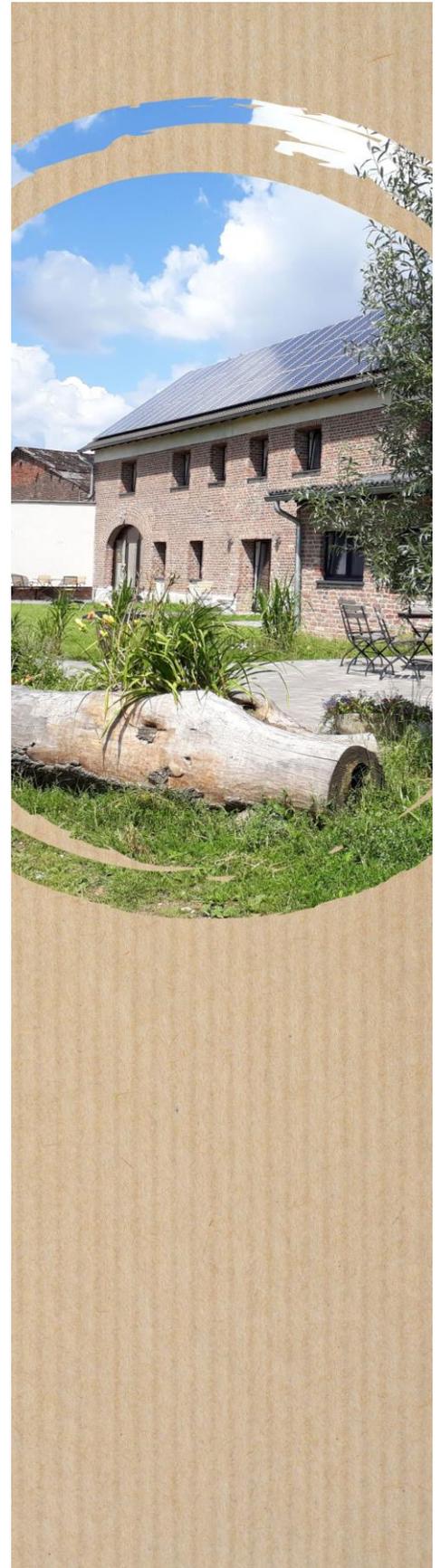
Die Öffnung des Hofes für den Kundenverkehr kann zu einer gewissen „Unruhe“ führen. Die konkrete Entscheidung für eine Umnutzung mit einer hohen Publikumsfrequenz sollte demnach von allen Familienmitgliedern mitgetragen werden. Oft lassen sich Kontakte aus vergangenen Arbeitsverhältnissen oder Mitgliedschaften nutzen, um neue Ideen auf dem Hof zu realisieren.

4.3. Gebäudeindividuelle Faktoren

Um die passende Umnutzung für ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude zu finden, ist es wichtig, die gebäudespezifischen Merkmale zu kennen und zu beachten.

So sind die Art des Gebäudes, die Bauweise sowie der Zustand des Gebäudes von Interesse. Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder als kulturhistorisch prägende Gebäude eingestuft sind, ergeben sich vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten, die unter Umständen einen größeren finanziellen Aufwand mit sich bringen. Während Massivbauten sich eher für Wohnungen eignen, sind Gebäude in Leichtbauweise auch als Unterstellplatz einsetzbar. Aus dem Zustand des Gebäudes ergeben sich wichtige Hinweise auf mögliche Maßnahmen bezüglich der Isolierung, der Belichtung und der Fassadenrenovierung.

Für gewerbliche Umnutzungen sind außerdem ausreichende Gebäude- und Einfahrtshöhen in das Gebäude und Wendeflächen vor dem Gebäude ein wichtiger Entscheidungsfaktor. Erforderlich sind weiterhin ausreichende sanitäre und elektrische Installationen. Von zunehmender Bedeutung ist nicht nur bei gewerblicher Nutzung auch ein ausreichender Internetanschluss.



5. Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen

Zunächst kann man bei der Suche nach der geeigneten Umnutzung der Fantasie freien Lauf lassen: Im Stall können ein Büro oder Wohnungen, eine Schreinerei oder ein Atelier untergebracht werden.

Wichtig zu wissen ist in jedem Fall: Jede Nutzungsänderung von Gebäuden ist genehmigungspflichtig. Die Vorschriften für eine Genehmigung sind im Baugesetzbuch sowie in den Bauordnungen der Länder festgelegt. Außerdem können für die Genehmigung der Denkmalschutz sowie die Straßen- und Wegegesetze der Länder von Bedeutung sein.

Entscheidend für die Genehmigung sind die **Lage des Betriebes** und die **Art der Umnutzung**.

Dabei wird von den Baugenehmigungsbehörden zwischen drei verschiedenen Zulässigkeitsgebieten unterschieden:

- Beplante Bereiche (§ 30 BauGB)
- Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Nicht beplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)

5.1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Als beplante Gebiete gelten solche Bereiche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und deren Zulässigkeit nach **§ 30 BauGB** geregelt wird.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, ob es sich z. B. um ein Gewerbe-, Wohn- oder Mischgebiet handelt. Dieser Plan gibt Auskunft darüber, welche Umnutzungen dort möglich sind. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnungen oder zur Unterbringung kleinerer Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, die zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner beitragen, wird in der Regel genehmigt. Daneben spielt das Maß der baulichen Nutzung (Höhe des Gebäudes, Anzahl der Geschosse) eine Rolle.

Eine einfache Umnutzung z. B. in eine Lagerhalle ist meistens unproblematisch. Anders sieht der Fall aus, wenn ein Gebäude um ein weiteres Geschoss erweitert werden soll und dies im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Bauaufsichtsbehörde hat dann die Möglichkeit, den Betrieb von den Vorschriften, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, zu befreien. Voraussetzung ist, dass durch die geplante Umnutzung keine Nachteile für die Allgemeinheit oder die nähere Umgebung zu befürchten sind.

5.2. Innerhalb einer Gemeinde (§ 34 BauGB)

In vielen Fällen existiert in den Gemeinden in Dorfgebieten kein Bebauungsplan. Dann gelten die Vorschriften nach **§ 34 BauGB** für den unbeplanten Innenbereich.

Der Innenbereich ist definiert als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Darunter versteht man einen Baukomplex innerhalb einer Gemeinde, der nach Anzahl der Gebäude eine gewisse Gewichtung innehat und eine gewisse Siedlungsstruktur aufweist. Einige wenige Häuser stellen noch keinen Ortsteil dar.

Eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden ist hier nur möglich, wenn sich die neue Nutzung in der Eigenart an die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung (verkehrs- und versorgungstechnisch) gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind.

Wichtigstes Kriterium für die Erteilung einer Genehmigung ist hier die Aussage, dass sich das Vorhaben „einfügt“. Das ist daran zu erkennen, ob in der Nachbarschaft schon ähnlich gelagerte Objekte zu finden sind. Als bedeutsames Kriterium, um festzustellen was „eingefügt“ bedeutet, ist Rücksicht auf das Vorhandene zu nehmen. Sollten sich nebenan wohnende Personen bei einer Umnutzung in eine Schlosserei von übermäßigem Lärm oder massiven Fahrzeugaufkommen belästigt fühlen, so wäre eine Genehmigung schwer zu erhalten.

Sollten Sie ein Blumengeschäft mit einer nur wöchentlichen Belieferung planen, wäre die Chance auf Zustimmung durch die Baugenehmigungsbehörde größer.



5.3. Im Außenbereich der Gemeinde (§ 35 BauGB)

Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe liegen im sogenannten Außenbereich. Dort ist eine Genehmigung für ein geplantes Vorhaben in der Regel entweder über § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB möglich, wenn das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, oder über § 35 Abs. 4 S.1 Nr.1 BauGB für Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude.

5.3.1. § 35 Abs. 1 BauGB

§ 35 Abs. 1 BauGB benennt Vorhaben, die als sogenannte "privilegierte Vorhaben" vorrangig dem Außenbereich zugewiesen sind. **In § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** werden Bauvorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, privilegiert. Zum Beispiel sind Ferienwohnungen als mitgezogene Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes zulässig, wenn dabei das „Leben auf dem Bauernhof“ und auch das „Mitmachen“ im Vordergrund steht. Die Räumlichkeiten müssen sich aber auf der Hofstelle befinden und sich dem Betrieb funktional unterordnen, d. h. bodenrechtliche Nebensache bleiben. Als weiteres Kriterium, ob sich die neue Nutzung dem privilegierten Betriebszweig unterordnet, sind das äußere Erscheinungsbild, der Umfang der baulichen Veränderungen, sowie der nötige Arbeitseinsatz, der mit der neuen Nutzung verbunden ist. Die zulässige Anzahl der neuen Ferienwohnungen ergibt sich somit aus dem Verhältnis des landwirtschaftlichen Betriebes (Hauptnutzung) zu der mitgezogenen Nutzung. Die Landwirtschaft muss dabei insgesamt das „Hauptgepräge“ auf dem Standort abgeben.

Auch Hofläden oder Gastronomiebetriebe können als mitgezogene Privilegierung genehmigt werden, wenn der Absatz der erzeugten landwirtschaftlichen Produkte im Vordergrund steht.



Wird zu einem späteren Zeitpunkt die privilegierte Nutzung aufgegeben, so genießt die mitgezogene Privilegierung Bestandsschutz und bedarf im Regelfall keiner erneuten Genehmigung der seinerzeit genehmigten Nutzung. Problematisch wird es allerdings bei einer Verpachtung, wenn die Bauernhofgastronomie zuvor als mitgezogene Privilegierung genehmigt wurde und der gastronomische Teil im Wesentlichen zur Vermarktung selbst erzeugter Produkte diente.

Für alle privilegierten Vorhaben gilt, dass eine ausreichende Erschließung gesichert sein muss. Das bezieht sich sowohl auf Wasser, Abwasser und Abfälle sowie auf die Stromversorgung.

Für die wegemäßige Erschließung bedeutet es, dass der Hof z. B. für Feuerwehr, Krankenwagen, Müllwagen erreichbar ist und der aufkommende Verkehr nicht zur Schädigung des Straßenzustandes führt.

Ist erkennbar, dass die Erschließung vor dem privilegierten Vorhaben nicht ausreicht, so kann der Bauherr bzw. die Bauherrin der Baugenehmigungsbehörde vorab ein konkretes Erschließungsangebot vorlegen, um so die ausreichende Erschließung zu gewährleisten.

Eine weitere Voraussetzung für privilegierte Umnutzungen ist, dass öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen. Das sind z. B. Darstellung des Flächennutzungs- oder Landschaftsplans, schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Verunstaltung des Landschaftsbildes, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Entstehung und Erweiterung von Splittersiedlungen. Besonders die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes spielen neben baurechtlichen Aspekten eine entscheidende Rolle. Im Rahmen eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage zur Umnutzung werden diese Aspekte mitgeprüft.



5.3.2. § 35 Abs. 4 BauGB

Der **§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB** erleichtert die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude.

Solche Vorhaben gelten als teilprivilegiert oder begünstigt. Sie sind selbst dann zulässig, wenn einer der folgenden öffentlichen Belange entgegensteht: Darstellungen des Flächennutzungs- oder Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder Bildung einer Splittersiedlung. Alle anderen öffentlichen Belange, z. B. die des Umweltschutzes, darf das Vorhaben aber nicht beeinträchtigen.

Diese Vorhaben müssen folglich außenbereichsverträglich sein. Mit der Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes darf z. B. keine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenflächen (Versiegelung) verbunden sein. Somit kann bei einer Umnutzung eines Gebäudes für Bauunternehmer und -unternehmerinnen, die in größerem Umfang Außenflächen für die Lagerung von Material benötigen, nicht mit einer Genehmigung gerechnet werden. Es ist kaum mit dem öffentlichen Belang des Schutzes des Landschaftsbildes vereinbar.

Der **§ 35 Abs. 4 S.1 Nr. 1 BauGB** trägt dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung und erleichtert die Nutzungsänderung von Gebäuden, die ursprünglich einem landwirtschaftlichen Betrieb gedient haben. Nach einer Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2021 ist inzwischen auch die mehrmalige Nutzungsänderung eines Gebäudes möglich, sofern dieses ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. Dabei ist für jede Nutzungsänderung eine erneute Genehmigung erforderlich.

Voraussetzung dafür ist, dass noch eine Hofstelle vorhanden ist, d. h. es darf sich nicht nur um einen untergeordneten Restbestand eines Hofes handeln, von dem sonst baulich nichts mehr vorhanden ist.

Weitere zu beachtenden Voraussetzungen:

- a. Eine Umnutzung ist nur dann begünstigt, wenn eine **erhaltenswerte** Bausubstanz vorhanden ist. Erhaltenswert bedeutet, dass das Gebäude noch einen wirtschaftlichen Wert darstellt und noch nicht verfallen ist. Kommen die Investitionskosten einem Neubau gleich, so kann nicht mehr von einer zweckmäßigen Verwendung der Bausubstanz gesprochen werden. Zweckmäßig wird die Verwendung eines Gebäudes dann sein, wenn es objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der neuen Nutzung genügt und die vorhandene Ausstattung der beabsichtigten Nutzung entgegenkommt.
- b. Die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. Sie betrifft in erster Linie die Kubatur und die Dachform. Umfangreiche Umgestaltungen im Gebäudeinneren wie Wärmedämmung, die Entkernung von Gebäudeteilen oder die Ersetzung von maroden tragenden Mauerteilen sind hingegen möglich. Auch Dachflächenfenster können zulässig sein, wenn diese die Wohnnutzung erst ermöglichen. Dachgauben sind

bei der Erschließung des Dachraumes zu Wohnzwecken nur dann erlaubt, wenn diese auch im früheren Wohnhaus oder auf Hofstellen in der näheren Umgebung zu finden sind

- c. Die Aufgabe der bisherigen Nutzung darf nicht länger als 7 Jahre zurückliegen. Allerdings ist diese Frist in NRW auf Dauer ausgesetzt, so dass auch landwirtschaftliche Gebäude umgenutzt werden können, die bereits länger als 7 Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden.
- d. Das Gebäude, welches umgenutzt werden soll, muss vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden sein. Das heißt, dass es irgendwann während seines Bestehens genehmigungsfähig war. Damit soll verhindert werden, dass sich Personen ohne Bezug zur Landwirtschaft im Außenbereich eine Privilegierung „erschummeln“. Zulässigerweise errichtet heißt: Eine Baugenehmigung muss vorliegen oder es muss „materiell rechtmäßig“ errichtet worden sein. Das kann z. B. ein 200 Jahre alter Stall sein. Die Beweispflicht liegt beim Bauherrn bzw. der Bauherrin. Sollte das umzunutzende Gebäude niemals für seinen privilegierten Zweck genutzt worden sein, so kommt eine Umnutzung nach § 35 Abs. 4 S.1 Nr.1 BauGB nicht in Frage.
- e. Das umzunutzende Gebäude muss in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden stehen. Von der Hofstelle entfernt liegende Gebäude wie Feldscheunen und Ställe sind nicht begünstigt. Allgemeingültige Entfernungsangaben, wie weit das umzunutzende Gebäude von der Hofstelle entfernt sein darf, lassen sich nicht geben. Es hängt von der Größe der Hofstelle und der Anordnung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ab.
- f. Neben der privilegierten Wohneinheit für die Betriebsleiterfamilie sowie evtl. Altenteiler/-teilerin und Landarbeitende sind maximal 5 Wohneinheiten je Hofstelle zulässig. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen wird die Baugenehmigungsbehörde stets die gesamte ehemalige Hofstelle bei der Anzahl der neugeschaffenen Wohnungen berücksichtigen.
- g. Außerdem muss sich die umnutzende Person verpflichten, keinen Neubau als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen. Das ist zum Beispiel durch eine Baulast sicherzustellen. Diese Verpflichtung gilt nicht für Fälle einer Neubebauung, wenn die Neubebauung im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs erforderlich wird. Gibt es Zweifel an der Erforderlichkeit des Neubaus, so ist vor der Genehmigung eine gutachtliche Stellungnahme durch die Landwirtschaftskammer NRW einzuholen.

Für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude ist auch der **§ 35 Abs. 4 S.1 Nr. 4 BauGB** von Bedeutung.

Dieser besagt, dass erhaltenswerte Gebäude, die das Bild der Kulturlandschaft prägen, erleichtert umgenutzt werden können.

Kulturhistorisch prägend sind Gebäude dann, wenn sie weitgehend ursprünglich erhalten sind, durch ihre Bauge- staltung und Baukultur einer Epoche die Landschaft mitgestalten und durch besondere Merkmale auf die Land- schaft wirken. In der Regel ist die Voraussetzung „das Bild der Kulturlandschaft prägend“ erfüllt, wenn das Ge- bäude unter Denkmalschutz steht. Durch die neue Nutzung darf die landwirtschaftsprägende Wirkung des Ge- bäudes nicht verloren gehen. Die Beweislast für die rechtsbegründeten Tatsachen trägt der bzw. die Antragstel- lende. Liegen kulturhistorisch prägende Gebäude vor, gelten bei der Anzahl der Wohneinheiten Sonderregelun- gen. Zudem ist der Umbau nicht an Fristen gebunden und auch nach langjähriger Hofaufgabe möglich.

Der **§ 35 Abs. 4 S.1 Nr. 6 BauGB** ermöglicht die Erweiterung eines z. B. durch Umnutzung errichteten gewerblichen Betriebes. Diese Erweiterung muss im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein. Die Umnutzung eines nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB genehmigten Gebäudes darf nicht mit der Erweiterung zu- sammenfallen, sondern kann erst nach einem Zeitraum von ca. 7 Jahren erfolgen. Erweiterungen, die mit einer qualitativen Änderung des Betriebes verbunden sind (z. B. Handwerksbetrieb in Industriebetrieb, kleines Geschäft zu einem Verbrauchermarkt), gelten als nicht zulässig.





Gelungene Umnutzungsbeispiele aus unterschiedlichen Regionen

Erfolg durch
Individualität!



6.1. Erweiterung des Metallbaubetriebes Bleker

Betriebsbeschreibung

Die Familie Bleker wohnt und arbeitet im Außenbereich im idyllischen Raesfeld-Erle. Sie hat sich langsam aber sicher fast ganz aus der Landwirtschaft verabschiedet und sich dem Metallbau zugewandt.

Schon frühzeitig nutzte Herr Bleker die Chance um eine Ausbildung zum Schmied zu absolvieren. Zusätzlich begann er nach der Arbeitsunfähigkeit seines Vaters eine landwirtschaftliche Lehre mit anschließender Landwirtschaftsschule. Die Arbeitsbelastung bewog ihn 1998 zur Abschaffung der Kühe und gleichzeitigem Umbau des Stalles zu einem Ferkelstall. Außerdem wurden auf dem Hof Bullen gemästet. 1999 absolvierte Herr Bleker erfolgreich die Meisterschule im Metallbereich. Danach folgte 2000 mit der Umnutzung des ersten Gebäudes der erste Schritt in die Selbstständigkeit. Lange Zeit liefen Landwirtschaft und Metallbau parallel bis die Arbeitsbelastung so groß war, dass die Entscheidung für den Metallbau fiel. Ferkel und Bullen wurden abgeschafft und zwei weitere Gebäude standen für die Erweiterung zur Verfügung. Mit der Betriebsentwicklung ging eine stetige Erhöhung der Arbeitskräfte einher.

Es zeigte sich, dass die Arbeitsabläufe im ersten umgenutzten Gebäude nicht mehr den aktuellen Ansprüchen genügte. Deshalb stand eine letzte Erweiterung an. Damit war laut Aussage des Betriebsleiters nun für seine Generation das Ende der Investitionen erreicht.

UNTERNEHMENSPORTRÄT

Werte und Ziele

- Gesund die nächsten Jahre im Betrieb arbeiten
- Weiterführen des Betriebes durch die nächste Generation

Rechtsform

- Einzelbetrieb | GmbH & Co KG

Investitionen - netto

- ca. 100 000 €
- Einkommensbeitrag:
- 95 % Metallbau
- 5 % Landwirtschaft

Nächstes Projekt

- Erweiterung des Metallbaubetriebes

Marktausrichtung | Zielgruppe

- Bauunternehmer & -unternehmerinnen | Bauträger
- Architekten & Architektinnen
- Industrie
- Privatwirtschaft

Kundenansprache

- Homepage
- Empfehlungsmarketing

Arbeitsplätze - Gewerbe

- 6 Gesellen & Gesellinnen
- 2 Aushilfen

Tipps für Neueinsteiger & Neueinsteigerinnen

- Frühzeitig das Gespräch mit den Behörden suchen
- Mit offenen Karten spielen

BETRIEBSENTWICKLUNG

Entwicklungsschritte

2000 Umnutzung Maschinenhalle für den Metallbau
2004 Umnutzung Lagerhalle für den Metallbau
2008 Mitglied in einem Windkraftprojekt
2010 Umnutzung des Bullenstalls für den Metallbau

Beratung

Fachzeitschriften und Landw. Kreisverband

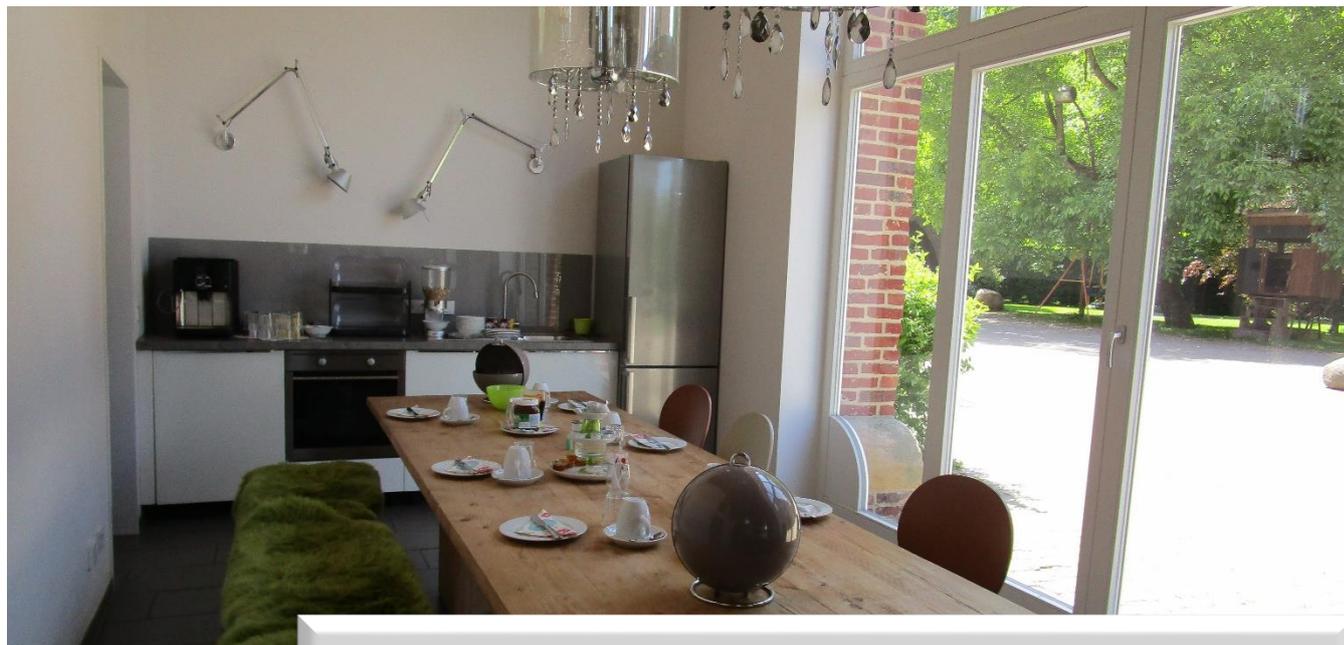
Probleme und Hindernisse bei der Realisierung der Umnutzungsidee

Keine

Starthilfen

Meisterdarlehn





6.2. Pferdescheune wird zur Bed & Breakfast Pension Eichstädt

Betriebsbeschreibung

Der Reiterhof der Familie Eichstädt liegt stadtnah am Ortseingang von Münster-Hiltrup. Seit 1975 werden Gastpferde auf dem Betrieb aufgenommen. Ihnen stehen neben Boxen und Weiden, eine Führenanlage sowie als Mitglied des Reit- und Fahrvereins Hiltrup zwei Reithallen und ein Außenreitplatz zur Verfügung.

Der Leerstand der Pferdescheune bewog die Schwiegertochter Nina Eichstädt sich mit dem Thema „Was kann mit diesem Gebäude geschehen“ auseinanderzusetzen. Durch Ihre Berufstätigkeit im Marketingbereich mit vielen Kontakten und Außendiensttätigkeiten erwachte der Wunsch nach einem einfachen Hotel. Der Besuch der Ausstellung „Bauen und Wohnen“ gab dann den entscheidenden Impuls.

2011 startete das Projekt „Umnutzung“. Es erfolgte eine komplette Kernsanierung. Als kulturhistorisch prägendes Gebäude mussten daher seitens der Genehmigungsbehörde einige Auflagen, wie z. B. im Hinblick auf die Größe der Fenster, erfüllt werden. Bei allen anfallenden Arbeiten wurde Wert darauf gelegt, vor Ort ansässige Handwerker bzw. Handwerkerinnen und Firmen zu beteiligen. Es entstand ein Bed & Breakfast, das 2013 eröffnet wurde. Geleitet wird es von der Schwiegertochter Nina Eichstädt. Ihr Ehemann ist außerhalb berufstätig und kümmert sich nach Feierabend um ausstehende Arbeiten (Instandhaltung). Der weiterhin existierende Reiterhof wird von Magda Eichstädt geleitet. Sie kümmert sich um das Wohlergehen der Pferde. Die Außenwirtschaft des Reiterbetriebes liegt in den Händen des Ehemannes und Ihres Sohnes. In der ehemaligen Pferdescheune entstanden sechs individuell gestaltete Zimmer, davon ein Familienzimmer sowie ein barrierefreies Zimmer. Das Frühstück wird in der großen Frühstücksküche serviert, welche auch als Konferenzraum genutzt werden kann.

Um Gäste für ihr Bed & Breakfast zu akquirieren, nutzt Nina Eichstädt ihr Netzwerk aus der bisherigen Berufstätigkeit.

UNTERNEHMENSPORTRÄT

Werte und Ziele

- Dienstleistungsorientiert arbeiten
- Den Gästen eine schöne Unterkunft bieten

Rechtsform

- Gewerbebetrieb

Investitionen - netto

- ca. 400 000 €

Nächstes Projekt

- Etablierung des Bed & Breakfast

Marktausrichtung | Zielgruppe

- Geschäftsleute
- Radfahrer & -fahrerinnen
- Touristen & Touristinnen

Kundenansprache

- Homepage
- Persönliche Ansprache
- Googlebusiness

Arbeitsplätze - Gewerbe

- 1 Familien-AK
- 2 Aushilfen

Tipps für Neueinsteiger & Neueinsteigerinnen

- Informationen aus erster Hand nutzen
- Sich nicht auf Andere verlassen

BETRIEBSENTWICKLUNG

Entwicklungsschritte

2010 erste Überlegungen zur Umnutzung der Pferdescheune
2011 Beginn der Umnutzungsarbeiten
2013 Eröffnung des Bed & Breakfast

Beratung

Gespräche mit Arbeitnehmern in verschiedenen Hotels

Probleme und Hindernisse bei der Realisierung der Umnutzungsidee

Kulturhistorisch prägende Auflagen der Genehmigungsbehörde

Starthilfen

Keine



Der Pferdestall wurde zum „Bed & Breakfast“



Terrasse



Innenansicht



Frühstücksraum



6.3. Maschinenhalle wird zur Tischlerei Van den Berg

Betriebsbeschreibung

Der „Bisselshof“ liegt im Ortsteil Sevelen-Vorst der Gemeinde Issum. Erstmals wurde er im Jahre 1369 urkundlich erwähnt. Seitdem befindet er sich im Besitz der Familie Bissels. Heute ist der Betrieb auf Milchviehhaltung (150 Milchkühe) mit dem dazugehörigen Futterbau sowie dem Spargelanbau (1,5 ha) nebst Vermarktung spezialisiert. Im Hofladen werden außerdem Milch, Eier von freilaufenden Hühnern und Gänsen, überwiegend regionales und saisonales Obst und Gemüse, sowie hausgemachten Spezialitäten angeboten. Außerhalb der Spargelsaison erfolgt der Verkauf in Selbstbedienung.

Der Betrieb ist nach wie vor ein reiner Familienbetrieb, alle anfallenden Arbeiten werden weitestgehend von den Familienmitgliedern erledigt. Lediglich einige Erntearbeiten werden vom Lohnunternehmer ausgeführt.

Die Umnutzung der 1995 errichteten Maschinenhalle ist eher einem Zufall zu verdanken. Zum Zeitpunkt der Anfrage durch den Nachbarn und Schreiner Herr van den Berg wurde die Maschinenhalle nur noch als Abstellraum für alles, was auf dem Hof anfiel, genutzt. Das Gebäude war zu niedrig, um mit Maschinen hereinzufahren.

UNTERNEHMENSPORTRÄT

Rechtsform

- Einzelunternehmen

Investitionen - netto

- 50 000 € (getragen durch den Tischler)

Nächstes Projekt

- Umbau eines Söllers

Arbeitsplätze - Gewerbe

- Tischlerei: 2 Gesellen

Einkommensbeitrag aus ...

- Mieteinnahmen: ca 1% des Gesamteinkommens

Tipps für Neueinsteiger & Neueinsteigerinnen

- Offen über Alles reden
- Ehrlich bleiben

BETRIEBSENTWICKLUNG

Entwicklungsschritte

03/2004 Anfrage zur Umnutzung durch Herrn Van den Berg
 07/2004 Bauvoranfrage zur Umnutzung der Mehrzweckhalle
 09/2004 Ablehnung der Bauvoranfrage wegen Lärm-
 belästigung und Emissionen
 12/2004 Antrag auf Umnutzung einer Mehrzweckhalle
 zur Tischlerei
 06/ 2005 Genehmigung des Projektes
 11/2005 Einzug der Tischlerei mit einem festen Mietver-
 trag für 10 Jahre
 11/2015 Erhöhung des Pachtpreises ohne feste
 Mietdauer
 2017 Erweiterung der Tischlerei um eine Lagerstätte

Beratung

Keine

Probleme und Hindernisse bei der Realisierung der Umnutzungsidee

Zusätzliches Gutachten bzgl. der zu erwartenden Lärmbe-
 lästigung

Starthilfen

Keine



Innenbereich der Tischlerei



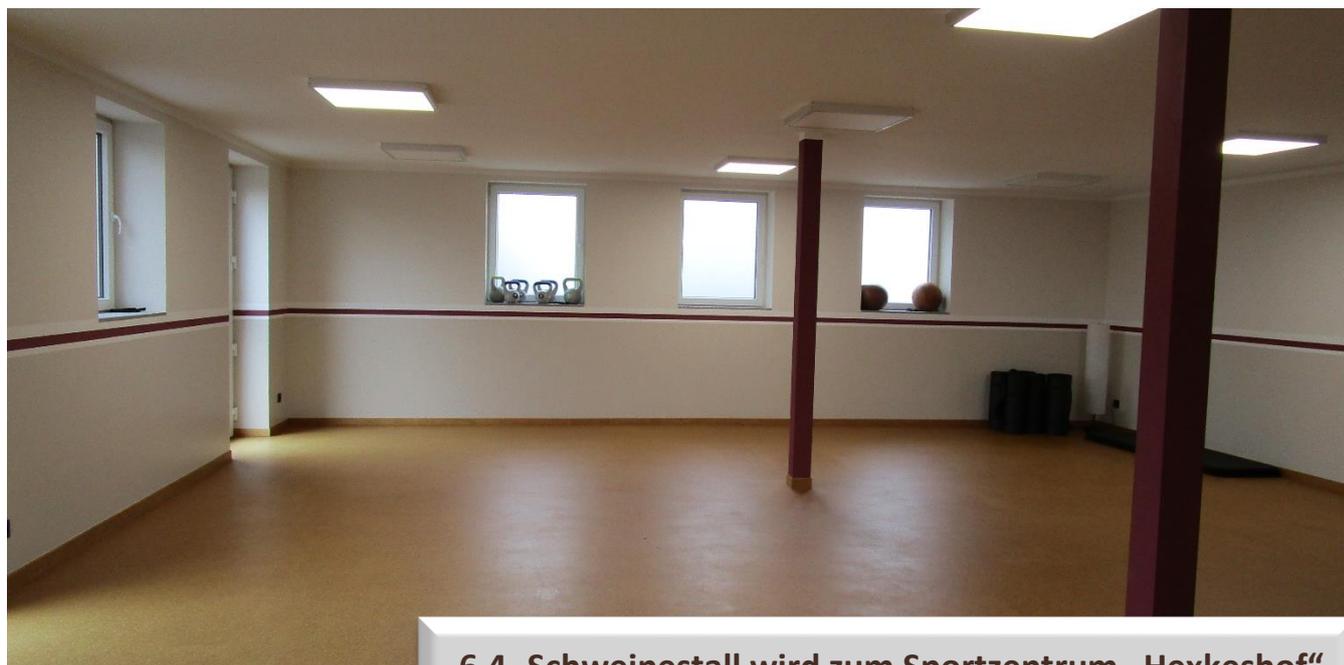
Eingang zur Tischlerei



**Erweiterung der Tischlerei
um eine Lagerstätte**



Hofschild



6.4. Schweinestall wird zum Sportzentrum „Hexkeshof“

Betriebsbeschreibung

Der Hexkeshof liegt in Kempen im Ortsteil Oedt. Seit 35 Jahren wird der Hof von Herrn Koth trotz eines starken Handicaps - Verlust eines Beines - bewirtschaftet. Auf den 30 ha Ackerland werden unter anderem Vertragsgemüse wie z.B. Rote Beete, Weiß- und Rotkohl angebaut. Weiter gehören 10 ha Grünland sowie eine Photovoltaikanlage zum Betrieb.

Über den Verein BSG Kempen e.V. (Bleib Sportlich und Gesund) haben sich die jetzigen Ehepartner kennengelernt. Dort unterrichtete Frau Koth-Rohn in ihrer Freizeit Wirbelsäulen-Gymnastik im Rahmen der Rehabilitation. Mit der Geburt der Tochter gab Frau Koth-Rohn, gelernte Textilfachverkäuferin, ihr Bekleidungsgeschäft auf, welches sie hauptberuflich betrieb. Frau Koth-Rohn übernahm den Vorsitz des Vereins und qualifizierte sich permanent weiter. Erste Überlegungen zur Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden traten 2008 mit der Rückgabe einiger Pachtflächen ins Augenfeld. Konkret wurden die Überlegungen aber erst als 2010 ein Übungsraum der BSG wegfiel.

Nach einer Umbauphase findet nun ein Großteil der Reha-Kurse des Vereins in den Räumlichkeiten auf dem Hof statt. Außerdem werden die Räumlichkeiten mittlerweile auch von drei anderen Therapeuten für gesundheitsfördernde Kurse genutzt.

UNTERNEHMENSPORTRÄT

Rechtsform

- Einzelbetrieb und Gewerbebetrieb

Investitionen - netto

- 120 000 €

Einkommensbeitrag aus ...

- 10 % des Gesamteinkommens

Nächstes Projekt

- Festigen der REHA Sportgruppen

Marktausrichtung | Zielgruppe

- Personen, die körperlich fit bleiben möchten
- Kundenkreis: Mitglieder des REHA Sports

Kundenansprache

- Homepage
- Mund zu Mund

Arbeitsplätze -Gewerbe

- 1 AK

Tipps für Neueinsteiger & Neueinsteigerinnen

- Bauantrag neutral formulieren
- Zeit und Geduld haben
- Unvorhersehbares einplanen
- Frühzeitig die weitere Betriebsentwicklung planen

BETRIEBSENTWICKLUNG

Entwicklungsschritte

2010 erste konkrete Überlegung zur Umnutzung des Schweinestalls in ein Sportzentrum
 07/2015 Erstes informative Gespräch mit der Baugenehmigungsbehörde
 09/2015 Antragstellung auf Umnutzung des Schweinestalls in ein Sportzentrum
 03/2016 Positiver Umnutzungsbescheid
 11/2016 Fertigstellung des Sportzentrums
 01/2017 Start der ersten REHA Kurse

Beratung

Vortrag zum Thema „Umnutzung“
 Steuerberater

Probleme und Hindernisse bei der Realisierung der Umnutzungsidee

Keine

Starthilfen

Keine





Der Schweinestall ist jetzt
zu einem Sportzentrum geworden



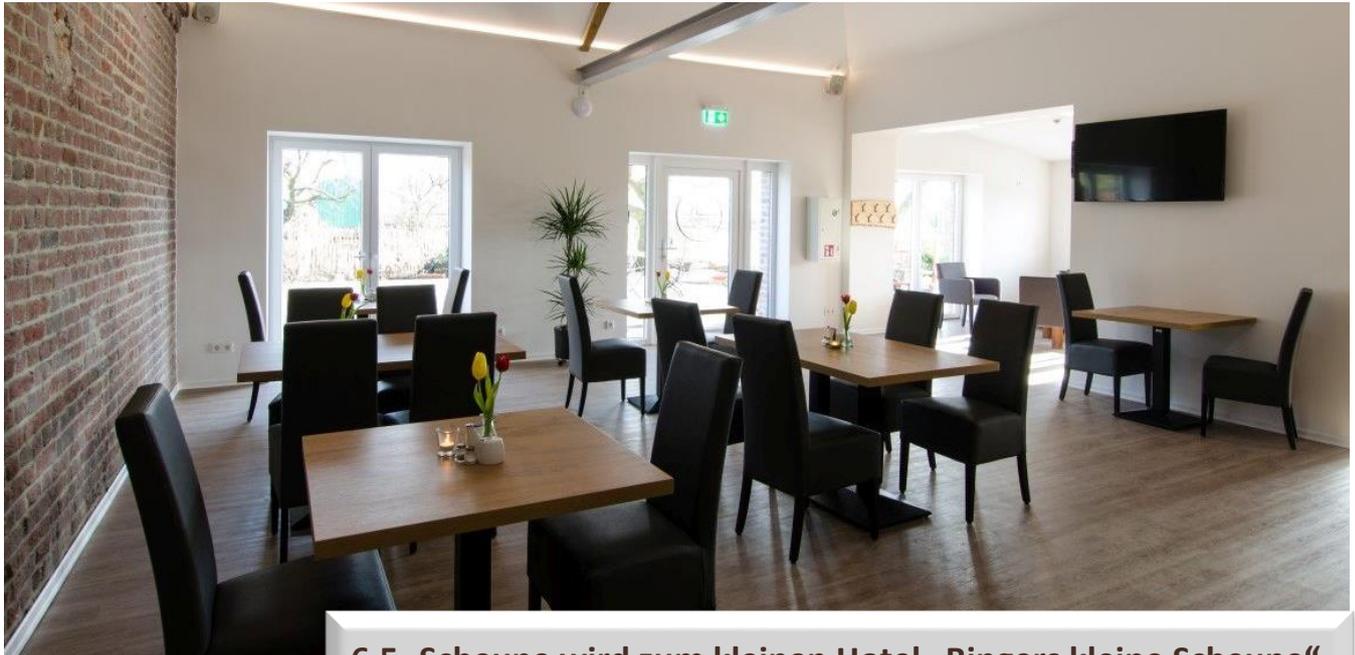
REHA-Sportraum



Hinweisschild



Hofanlage



6.5. Scheune wird zum kleinen Hotel „Bingers kleine Scheune“

Betriebsbeschreibung

Im Außenbereich von Willich, in Fellerhöfe liegt der landwirtschaftliche Betrieb Binger, seit Generationen im Familienbesitz. Seit 2005 bewirtschaftet Andreas Binger ca. 31 ha Ackerland im Nebenerwerb. Neben seiner Ausbildung als Landwirt hat er ausgebildeter Vermessungsingenieur und betreibt ein Gewerbe.

Auf der Hofstelle stand der ca. 200 Jahre alte, nicht mehr genutzte Schweinestall mit einer Grundfläche von ca. 140 m² schon seit mehr als 20 Jahren leer. Nach dem Sturm Kyrill bekam das Gebäude ein neues Dach, ansonsten war es insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Es musste etwas geschehen. So nahm die eigene Idee, hieraus ein kleines, aber feines Landhotel zu machen, immer mehr Gestalt an. Ende 2014 begann die konkrete Planung und am 13. Dezember 2016 wurde der erste Gast willkommen geheißen.

Die Umnutzung entsprach dem „Bau eines Hauses“ im Haus, dazu kam die Sanierung der gesamten Fassade. Es entstanden sechs Zimmer und eine Ferienwohnung mit insgesamt 15 Betten. Die Zimmer im Erdgeschoß haben alle eine eigene Terrasse. Im Erdgeschoß befindet sich ein großer Aufenthalts- und Frühstücksraum.

Aufgrund der nahe gelegenen Städte Köln und Düsseldorf, sind Geschäftsreisende die Hauptzielgruppe. Von Anfang an wurde auf Qualität gesetzt. Dies zeigt sich in der gehobenen Ausstattung der Zimmer und Bäder, selbstverständlich gibt es kostenloses W-LAN und ein leckeres, reichhaltiges Frühstück.

Träger der Umnutzung ist der Landwirt selbst. Seine Berufslage hatte sich verändert, daher war es sein Ziel, die Landwirtschaft zum Vollerwerb auszubauen, die vorhandenen Gebäude zu erhalten und einen weiteren Arbeitsplatz auf dem Betrieb zu schaffen.

Die Rahmenbedingungen für die Umnutzung waren gut: Die ganze Familie zog mit, mit dem Bauamt gab es eine gute Zusammenarbeit und mit dem Förderprogramm Diversifizierung gab es ein Instrument, dass die finanzielle Belastung reduzierte.

UNTERNEHMENSPORTRÄT	
Werte und Ziele <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualität des Angebotes zu halten und weiter zu entwickeln ▪ Überlastung der Familie vermeiden 	Marktausrichtung Zielgruppe <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftsreisende
Rechtsform <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaft: Einzelbetrieb ▪ Vermietung: Gewerbe 	Kundenansprache <ul style="list-style-type: none"> ▪ Homepage ▪ booking.com ▪ Google ▪ Mailing an Firmen im Umkreis
Investitionen - netto <ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 320.000 € Baumaßnahme ▪ ca. 70.000 € Einrichtung/Ausstattung 	Arbeitsplätze - Gewerbe <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Familien AK ▪ 1 festangestellte AK
Nächstes Projekt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellung Au-Pair (Entlastung im Privatbereich) 	Tipps für Neueinsteiger & Neueinsteigerinnen <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Machen!!

BETRIEBSENTWICKLUNG	
Entwicklungsschritte	2005 Übernahme des landwirtschaftlichen Betriebes 2015 Umnutzung des ehemaligen Schweinestalls zu Zimmern / Ferienwohnung
Beratung	LWK Baubehörde
Probleme und Hindernisse	Keine
Starthilfen	Förderprogramm Diversifizierung





Scheunenansicht nach dem Umbau



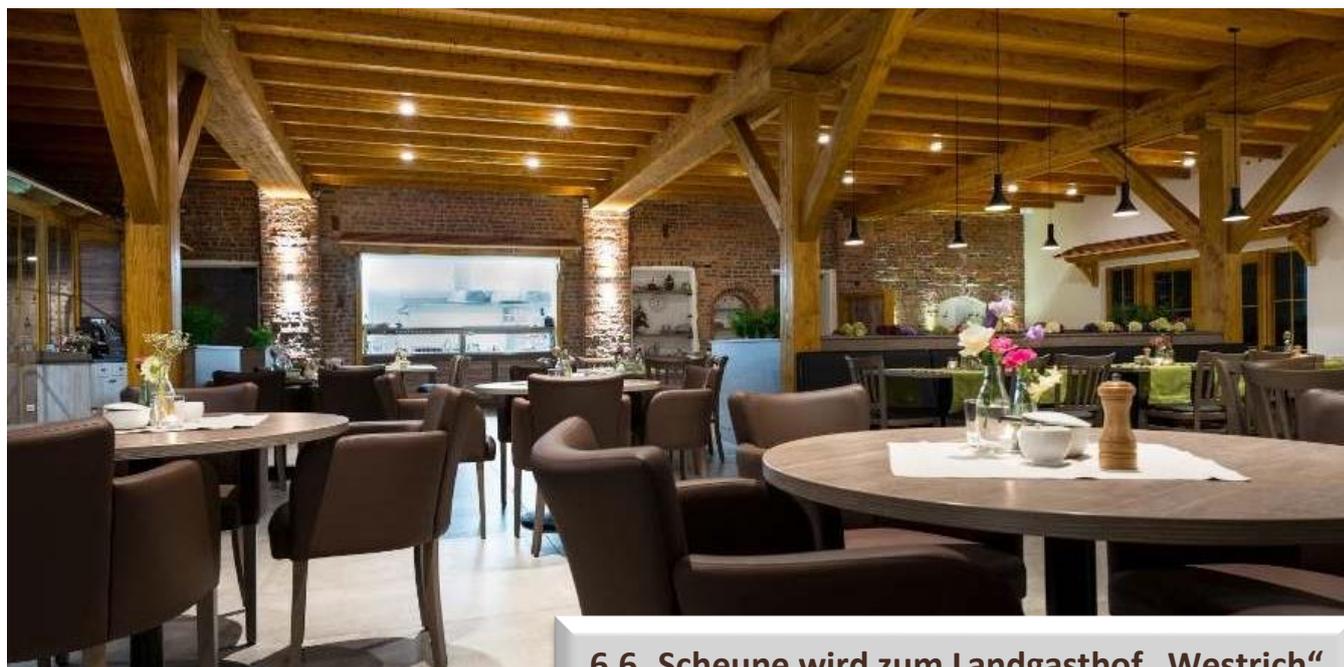
Frühstücksraum



Doppelzimmer



... mit Bad



6.6. Scheune wird zum Landgasthof „Westrich“

Betriebsbeschreibung

In einer alten Scheune auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes ihrer Eltern hat sich Anette Opge-noorth zusammen mit ihrem Mann Thorben Schröder mit dem Landgasthof Westrich einen Traum verwirklicht. Teil des Konzeptes ist es, die Verbindung von Landwirtschaft und „Genuss“ zu präsentieren. Der Haupterwerbsbetrieb der Eltern mit Milchkühen und Jungvieh umrahmt das Projekt.

Entstanden ist die Idee durch den eigenen beruflichen Werdegang: Beide haben eine Kochausbildung absolviert und Frau Opge-noorth hat zusätzlich eine Restaurantfachausbildung gemacht. Danach haben sie an verschiedenen Berufsstationen Erfahrung gesammelt.

Geplant wird lange, zum einen um die Idee reifen zu lassen und alle Aspekte einer großen Investition zu berücksichtigen, zum anderen braucht es lange, bis die Baugenehmigung erteilt wird und dann vor allem auch die Bank überzeugt wird, die Finanzierung zu übernehmen. Denn gerade die Gastronomie ist eine Branche, die nicht als sicher angesehen wird.

Nach ca. 3,5 Jahren Planungszeit begann im Januar 2016 der Umbau der 150 Jahre alten ursprünglichen Scheune, die später bis zum Umbau für die Jungviehaufzucht genutzt wurde. Der Zustand des Gebäudes war altersentsprechend, die Grundbausubstanz in Ordnung, aber der Boden z.B. bestand nur aus gestampftem Lehm. Der Dachstuhl und die Mauern wurden erhalten.

Schon im Juni 2016 konnten die ersten Gäste im Landgasthof begrüßt werden. Entstanden ist ein Gastraum mit einer Fläche von 170 m², dazu kommt ein zweiter kleiner Gastraum mit 30 m². Die Nebenräume mit Küche, Vorbereitung, Spülküche, Umkleiden, Personalraum, Büro und Toiletten umfassen mit 150 m² fast noch einmal dieselbe Fläche. Draußen gibt es eine Terrasse und ausreichenden Parkraum.

Das finanzielle Risiko der gesamten Investition von ca. 1,2 Millionen € liegt zu 95 % beim Betreiberhepaar. Die Kredite werden durch die Bürgschaftsbank NRW abgesichert. Eine Förderung erfolgt über das Förderprogramm Diversifizierung der Tätigkeiten im ländlichen Raum NRW.

Unterstützung haben die beiden vor allem durch ihre Familien und Freunde erfahren. Hier wurde auch so manches Tief aufgefangen, das es zu unterschiedlichen Zeiten gab. Auch die meisten Handwerker und Handwerkerinnen haben durch gute Arbeit zum Gelingen beigetragen.

Heute ist der Landgasthof mit der Ausrichtung seiner Küche auf regionale Produkte gefragt für Feiern aller Art, insbesondere Hochzeiten, aber auch ein Treffpunkt für Vereine und Gremien.

Das Tagesgeschäft mit monatlich wechselnder Abendkarte zieht Einheimische und Gäste am Niederrhein an.

Auch die Landwirtschaft hat sich gewandelt: So gibt es Limousin-Rinder, deren Fleisch in leckere Gerichte verwandelt wird, im Bauerngarten werden seltene Gemüsesorten wie Urmöhren und Ringelbeete angebaut, die sich auf der Speisekarte wiederfinden.

Wandel in der Landwirtschaft heißt aber auch Rücksicht auf die Gäste: Gülle wird nach Möglichkeit an den Ruhetagen dienstags und mittwochs ausgebracht.

Wenn sie ein Projekt planen, schauen Sie sich Gutes von anderen ab, rät Anette Opgenoorth. Besuchen sie vergleichbare Objekte, machen sie ein Praktikum und nehmen sie sich für die Planung ausreichend Zeit, um die Ideen reifen zu lassen. Und diese Ideen am besten im „Ideenbuch“ verschriftlichen.

Vergessen sie darüber hinaus aber sich selber nicht, nicht als einzelner Mensch und nicht als Paar.

UNTERNEHMENSPORTRÄT

Werte und Ziele

- Wertschöpfung in der Region
- Nachhaltigkeit
- Menschlichkeit gegenüber MA und Gästen

Rechtsform

- Landwirtschaft: Einzelbetrieb
- Landgasthof: Gewerbl. GbR

Investitionen - netto

- insgesamt ca. 1,2 Mio. €

Nächstes Projekt

- Gästezimmer

Marktausrichtung | Zielgruppe

- Menschen, die gutes Essen schätzen

Kundenansprache

- Homepage
- Mund zu Mund

Arbeitsplätze - Gewerbe

- 12 festangestellte AK
- 12 Aushilfs-AK

BETRIEBSENTWICKLUNG

Entwicklungsschritte 2012 Beginn der Planungen
2016 Realisierung des Projektes

Beratung Keine

Probleme und Hindernisse Lange Bearbeitungszeiten der Baugenehmigung
Skepsis der Bank

Starthilfen Förderprogramm Diversifizierung



Unser Konzept der Regionalität und Individualität konsequent weiter zu verfolgen.



Scheune wird zum Landgasthof „Westrich“



Innenansicht Gastraum I



Innenansicht - Gastraum II

7. Hilfreiche Tipps und Hinweise für die Umsetzung des Projektes

Neben den wichtigsten baurechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten, die vor der Umnutzung zu betrachten sind, gibt es weitere Gesichtspunkte, die bei einer Umnutzung zu beachten sind.

7.1. Grundsätzliche Überlegungen

- Nutzungsänderungen gründlich und langfristig planen. Dabei mit der Familie genau analysieren, welche Wünsche hinsichtlich Betriebsentwicklung und arbeitswirtschaftlicher Entwicklungen bestehen und welche Konsequenzen mit dem neuen Vorhaben verbunden sind.
- Ist es unsicher, ob die Umnutzungsidee genehmigungsfähig ist, so sollte eine Bauvoranfrage gestellt werden. Sie spart in dieser Phase des Projektes Kosten, da noch keine Architekturpläne eingereicht werden müssen. Es sollten folgende Unterlagen eingereicht werden: formloser Antrag, Lageplan, Fotos zur Dokumentation des baulichen Zustands des umzunutzenden Gebäudes, kurze Maßnahmenbeschreibung mit baulicher Skizze.
- Selbst die Initiative ergreifen und frühzeitig den Kontakt zu Beraterinnen, Beratern und Baugenehmigungsbehörden suchen.
- Offene Kommunikation ist die Basis für eine erfolgreiche Betriebsentwicklung. Das gilt für den Kontakt zu zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern der Gebäude, aber auch für den Umgang mit Genehmigungsbehörden oder Geldgebenden. Transparenz und menschlicher Respekt versprechen den größten Erfolg.
- Nicht durch erste negative Gespräche oder Bescheide von der Umnutzungsidee abbringen lassen. Innovative Ideen benötigen einen sehr langen Atem, bevor sie realisiert werden können, da die Ideen häufig auch für die Entscheidenden neu sind.

7.2. Steuern

Die sich aus der Umnutzung ergebenden steuerlichen Konsequenzen sollten frühzeitig mit einem Steuerberater oder einer Steuerberaterin bzw. der landwirtschaftlichen Buchstelle erörtert werden, damit es später durch Unkenntnis nicht zu einer erheblichen Steuerlast kommt.

Solange der landwirtschaftliche Betrieb noch aktiv bewirtschaftet wird, ist die Umnutzung einzelner Wirtschaftsgebäude steuerlich unproblematisch. Sollte aber die Fremdvermietung gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb überwiegen, so könnte es zu einer steuerlichen Entnahme des Gebäudes kommen, die eine Besteuerung nach sich zieht.

Steuerbelastungen sind möglich im Bereich:

- der **Einkommenssteuer**, falls es zu einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen kommt.
- der **Erbschaft- und Schenkungssteuer**, wenn Wirtschaftsgüter ihre land-/forstwirtschaftliche Zweckbestimmung verlieren (z.B. durch gewerbliche Nutzung von Gebäuden), unterstehen diese voll der Steuer und unterliegen dann nicht mehr der Verschonungsregelung.
- der **Grund- und Umsatzsteuer**, wenn eine andere Einheitsbewertung seitens des Finanzamtes vorgenommen wurde.

Wirtschaftsgebäude, die z. B. für gewerbliche Zwecke (Mietwohnungen) umgenutzt werden, bleiben häufig einkommensteuerlich im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Sie scheiden aus dem Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen aus. Das bedeutet, dass das Gebäude dem Grundvermögen zugerechnet wird und einen gesonderten Einheitswert erhält. Die Konsequenz: für das nicht mehr dem landwirtschaftlichen Zweck dienende Gebäude fällt zusätzlich zur Grundsteuer A auch Grundsteuer B an und damit erhöht sich die gesamte Grundsteuerbelastung. Diese Art der Grundsteuer kann jedoch bei Vermietungen auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

7.3. Wirtschaftliche Überlegungen

Sind auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Gebäude vorhanden, die nicht mehr genutzt werden, so sollte bedacht werden, dass auch eine Nichtnutzung Geld kostet. Will man das Gebäude nicht verfallen lassen, so fallen in jedem Fall jährliche Kosten für die Unterhaltung an. Außerdem werden häufig auch weiterhin Beiträge für Feuer- und Sturmversicherung fällig. Ziel einer Umnutzung ist es, das Gebäudevermögen zu erhalten und zusätzliche Einkommensquellen zu erschließen.

In Abhängigkeit vom Umnutzungsvorhaben sind in der Regel Veränderungen an der Bauhülle notwendig. Lager Räume oder Stellplätze sind schnell und kostengünstig hergerichtet, während Mietwohnungen mehr Aufwand erfordern, aber auch höhere Einnahmen mit sich bringen. Soll eine Umnutzung rentabel sein, müssen diesen Investitionen entsprechende Einnahmen gegenüberstehen.

Um eine präzise Aussage über Rentabilität, Stabilität und Liquidität machen zu können, ist die Erstellung eines **Businessplanes** zu empfehlen, der z. B. später als Basis für Kreditüberlegungen herangezogen werden kann.

Die Landservice-Beratung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen kann Sie dabei unterstützen. Nehmen Sie rechtzeitig Kontakt auf.

Unter anderem sollten bei der Erstellung des Businessplans auch die Fördermöglichkeiten des Vorhabens berücksichtigt werden.

Für NRW stehen öffentliche Fördermittel zur Verfügung. In erster Linie kommen zwei Programme in Frage:

- Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Diversifizierung der Tätigkeiten im landwirtschaftlichen und landwirtschaftsnahen Bereich
- Förderprogramm „Strukturentwicklung des ländlichen Raums“ (Stand 12/2020)

Zur Entscheidungsfindung finden Sie im Anhang einen Überblick über diese Fördermöglichkeiten.

Erkundigen Sie sich rechtzeitig nach Fördermöglichkeiten, damit die evtl. zu erwartenden Zuschüsse in der Kalkulation berücksichtigt werden können und die Vor- und Nachteile der einzelnen Fördermöglichkeiten detailliert gegeneinander abgewogen werden können. Sollten Sie Fördermittel in Anspruch nehmen, so bedenken Sie, dass Sie mit der Umnutzungsmaßnahme nicht ohne Förderzusage beginnen dürfen.

Folgende Hinweise dienen als erste Richtschnur bei der Beurteilung der Rentabilität:

- Falls für die Umnutzung des Gebäudes keine Investitionen anfallen, so sollte der Erlös aus der neuen Nutzung des Gebäudes mindestens die laufenden Kosten für Reparaturen und wichtige Versicherungen für das Gebäude decken.

- Muss für die Umnutzung des Gebäudes investiert (Eigen-, Fremdkapital) werden, so sollte der Erlös aus der neuen Nutzung des Gebäudes die laufenden Kosten decken und darüber hinaus noch die Verzinsung des eingesetzten Kapitals gewährleisten.
- Bei Aufnahme von Fremdkapital sollte auch die Liquidität des gesamten Betriebes im Auge behalten werden, denn die Begleichung der laufenden Rechnungen des Haushaltes und Betriebes sollte sichergestellt sein.
- Auch die steuerlichen Aspekte sollten berücksichtigt werden. Bei der Umnutzung eines Stalls zu Wohnungen, die unentgeltlich von Angehörigen genutzt werden, können sich mit der Entnahme aus dem Betriebsvermögen stille Reserven aufbauen. Sprechen Sie hierbei frühzeitig mit Ihrem Steuerberater.

Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit sollte auch eine Risikobetrachtung zur Abschätzung des Marktrisikos nicht außer Acht gelassen werden. Der Landwirt bzw. die Landwirtin, die oder der Gebäude zu Wohnungen oder Gewerberäumen umgenutzt hat, steht im Wettbewerb zu gewerblichen Anbietern von Wohnungen und Gewerberäumen.

Wie bei jeglicher Investition in Immobilien sind auch für den Einbau von Wohnraum in landwirtschaftliche Gebäude die Lage, die Investitionskosten sowie die Ausstattung und die damit mögliche Miete entscheidend für das Ergebnis. Bei guten Rahmenbedingungen und durchschnittlichen Investitionskosten kann mit einer Verzinsung des eingesetzten Kapitals von ca. 3 % gerechnet werden. Die Liquidität kann jedoch erst mit Einbringung höherer Eigenkapitalanteile gehalten werden. Sie kommt somit erst der nachfolgenden Generation zugute oder dient eventuell der Altersversorgung. Zudem sollten Sie sich als Investor bzw. Investorin fragen, ob Ihnen der Umgang mit mietenden Personen (und deren Wünschen und Problemen) liegt.

7.4. Erben/Vererben

Im Zuge der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude müssen eigentums-, pacht- und erbrechtliche Fragen geklärt werden, damit die entsprechenden Konsequenzen bei der Realisierung berücksichtigt werden können. Häufig kommen z. B. auf Hofnachfolger und -nachfolgerinnen Nachabfindungen zu. Dies trifft dann zu, wenn der Hof oder Teile eines Hofes, welcher erbrechtlich unter die Höfeordnung fällt zu landwirtschaftsfremden Zwecken umgenutzt wurden. Die Fälle, in denen mit einer Nachabfindung gerechnet werden muss, sind vielfältig

und in der Höfeordnung nicht abschließend geklärt. Als Beispiel kann die Vermietung eines Hofgebäudes zu Wohnzwecken aufgeführt werden.

Grundsätzlich gilt, wenn der Erbfall nicht länger als 20 Jahre zurückliegt und die landwirtschaftsfremde Nutzung erhebliche Gewinne einbringt, muss mit einer Nachabfindung gerechnet werden. Nicht nachabfindungspflichtig sind landwirtschaftliche Nebenbetriebe, die sich eindeutig dem Hauptbetrieb unterordnen, z. B. Urlaubs- oder Direktvermarktungsbetrieb.

Handelt es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb um einen Hof im Sinne der Höfeordnung nach § 1 der Höfeordnung, sollte grundsätzlich vorab geklärt werden, ob die Umnutzungsmaßnahmen den Status eines Hofes im Sinne der Höfeordnung gefährden könnten.

7.5. Versicherungen

Sollten Sie die für die Umnutzung erforderlichen Baumaßnahmen selbst durchführen, so sollte dabei der Versicherungsschutz nicht zu kurz kommen.

Überprüfen Sie, ob eine Bauherrenhaftpflicht in der landwirtschaftlichen Betriebshaftpflicht enthalten ist.

Bei Baumaßnahmen, die eine dauerhafte außerlandwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftsgebäudes zur Folge haben, ist nicht mehr die landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft zuständig, sondern die Bauberufsgenossenschaft.

Durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude sind Anpassungen der betrieblichen Versicherungen erforderlich.

- **Gebäudeversicherung und Inventarversicherung:** Die Nutzungsänderung sollte der Versicherung gemeldet werden. Eventuell sind eine Anpassung der Versicherungssumme und eine Tarifänderung erforderlich und es müssen neue Prämiensätze vereinbart werden.
- **Betriebsunterbrechungsversicherung:** Der Absicherungsbedarf sollte geprüft werden, um Einkommensverluste durch Betriebsunterbrechung (Feuer) zu vermeiden.

- **Betriebshaftpflichtversicherung:** Die Nutzungsänderung sollte der Versicherung gemeldet werden. Bei einem eigenen Gewerbebetrieb im umzunutzenden Gebäude ist eventuell eine Extrapolice erforderlich. Außerdem sollte ein Haftungsausschuss für untergestellte Gegenstände vereinbart werden.
- **Rechtsschutzversicherung:** Auch hier sollte der Absicherungsbedarf mit dem Versicherungsunternehmen abgeklärt werden.

7.6. Mietvereinbarungen

Um dauerhaft auf der sicheren Seite zu sein, ist es wichtig konkrete Absprachen mit der mietenden Person des umgenutzten Gebäudes zu treffen. Dabei sind individuell mit der mietenden Person vereinbarte Mietverträge sinnvoll. Bei der Vermietung von Scheunen oder Hallen gelten weniger strenge Regeln als bei der Vermietung von Wohnraum.

Trotzdem sollten folgende Punkte im Mietvertrag vereinbart werden:

- **Mietende Personen/Mieträume**
 - ▶ Eine genaue Auflistung der gesamten mietenden Personen, die genaue Bezeichnung der gemieteten Räume und die Raumgröße sollten im Mietvertrag festgehalten sein.
- **Mietdauer**
 - ▶ In der Regel wird eine Mietdauer auf unbestimmte Zeit festgelegt, aber auch ein befristetes Mietverhältnis kann vereinbart werden. Dies kann sinnvoll sein, wenn z. B. nach drei oder fünf Jahren die Hofübergabe ansteht und der Hofnachfolger oder die Hofnachfolgerin das Gebäude benötigt.
- **Mietpreis**
 - ▶ Der Mietpreis wird vom Vermieter bzw. von der Vermieterin festgelegt. Orientierungshilfen bieten bei Wohnungen der Mietspiegel der Kommune, sonst wird der Mietpreis nach Marktlage festgelegt.
- **Kündigungsfrist**
 - ▶ Wenn Scheunen, Hallen oder Lagerräume vermietet werden, so orientiert sich die Kündigungsfrist an der Höhe der Zahlung.

Die Kosten für den Umbau trägt in der Regel der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, können aber - wenn das finanzielle Risiko dem Vermieter oder der Vermieterin zu hoch erscheint - auf die mietende Person umgelegt

werden. Sollte die zukünftig mietende Person den Umbau finanzieren, dann sollten sich beide Parteien vertraglich genau absichern. Die Baukosten könnten z. B. für einen bestimmten Zeitraum auf die zu zahlende Miete angerechnet werden.

Im Mietvertrag sollte ein Hinweis über die vertragliche Zuständigkeit der mietenden Person festgehalten werden, dass sie z. B. die feuerschutzrechtlichen Bestimmungen einhält.

Zudem sollte in den Mietverträgen vereinbart sein, dass der Eigentümer bzw. die Eigentümerin das Gebäude mit seinen Bestandteilen versichert, während die mietende Person den eigenen Besitz, z. B. abgestellte Wohnwagen, selbst versichert.

Ferner sollte festgelegt werden, dass Schäden an untergestellten Gegenständen nur auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt sind.

Neben festgelegten Vereinbarungen, können auch gute und dauerhafte Geschäftsbeziehungen das Mietverhältnis positiv beeinflussen.

8. Anhang

● Rechtquellen

Hier finden Sie die Gesetzestexte zum Bauen im Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) und zum Bauen im Außenbereich § 35 Baugesetzbuch)

https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html

https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_35.html

Der Außenbereichserlass als planungsrechtliche Grundlage von Bauvorhaben im Außenbereich ist seit dem 01.01.2017 außer Kraft gesetzt. Die mit der Durchführung des Baugesetzbuchs betrauten Behörden sind dennoch gehalten, ihn weiterhin anzuwenden.

<http://nrw-baurecht.de/viewtopic.php?t=1101#p2308>

● Fördermöglichkeiten für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

„Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Diversifizierung der Tätigkeiten im landwirtschaftlichen und landwirtschaftsnahen Bereich“

Wer kann gefördert werden?	Landwirte und Landwirtinnen, oder deren Ehegatten, Kooperationen, mitarbeitende Familienangehörige, die im Zusammenhang mit dem landw. Betrieb erstmals eine Existenzgründung planen.
Wozu soll die Förderung dienen?	<p>Entwicklung und Aufbau zusätzlicher Beschäftigungsmöglichkeiten und neuer Einkommensquellen sowie die Erweiterung und Stärkung der Erwerbsgrundlage im ländlichen Raum. Investitionen in Landservice-Unternehmen/Einkommenskombinationen wie z.B. Direktvermarktung, Urlaub auf dem Bauernhof, Bauernhofcafé, Pferdepenstionshaltung.</p> <p>Gegenstände der Förderung können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgaben für die Beratung, Konzeption sowie Geschäftsausgaben für die Gründung/Entwicklung neuer Einkommensquellen im landwirtschaftlichen/landwirtschaftsnahen Bereich - Startbeihilfe für Personalausgaben zur Einführung und Umsetzung eines Strategiekonzepts für die neue Einkommensquelle

	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwendungen für Einrichtung, Ausstattung, Marketingmaßnahmen für die neue Einkommensquelle - Investitionen für bestimmte langlebige Wirtschaftsgüter - Ausgaben für Zusatzqualifikationen, die dem Ziel des neuen Betriebszweigs dienen <p><i>Bei der Erweiterung bestehender Einkommenskombinationen sind ausschließlich die Kosten für Baumaßnahmen inklusiv notwendiger Technik förderfähig. Beim Einstieg in neue Landservice-Betriebszweige sind darüber hinaus Kostenbereiche wie Einrichtung und Ausstattung förderfähig.</i></p>
Art der Förderung	Zuschuss zwischen 20 % und 80% je nach Modul. Die Höchstfördergrenze insgesamt liegt bei 200 000 €
Wer informiert über Details?	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
Wo bekommt man weitere aktuelle Informationen?	https://www.landwirtschaftskammer.de/foerderung/laendlicherraum/investition/diversifizierung.htm

Stand: 15.12.2021

„Förderung der Strukturentwicklung des ländlichen Raums“

Wer kann gefördert werden?	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Sinne des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG), die die Mindestgröße erreichen und die Merkmale eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des Einkommensteuerrechtes erfüllen. Die Förderung erfolgt ausschließlich (...) in Orten und Ortsteilen bis zu 10 000 Einwohnern.
Wozu soll die Förderung dienen?	Die Umnutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz <ul style="list-style-type: none"> ▪ für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, kulturelle, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke ▪ Gebäude zur Bereitstellung von Tourismusdienstleistungen ▪ zur Sicherung eines Zusatzeinkommens neben der Landwirtschaft
Art der Förderung	Zuschuss von i.d.R. 35 % bei allen Umnutzungen, maximal 250 000 € bei einer Mindestinvestition von 20 000 €.
Wer informiert über Details?	Bezirksregierungen, Dezernat 33, „Ländliche Entwicklungen, Bodenordnung“ in Arnsberg, Düsseldorf, Detmold, Köln und Münster.
Aktuelle Förderrichtlinie	https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2019-11/foerderrichtlinie-strukturentwicklung.pdf
Befristung	Die Förderung ist bis zum 31.12.2023 befristet.

Stand: 04.12.2020

Weitere Adressen, die Ihnen bei der Suche nach geeigneten Förderprogrammen für Ihre Maßnahme helfen können:

<http://www.foerderdatenbank.de/>

<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/>

<https://www.kfw.de/kfw.de.html>

● **Checkliste und Ansprechpartner bei der Realisierung des Umnutzungsvorhabens**

Aufgabe	Ansprechpartner
▶ Faktencheck und Ideenfindung	<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaftskammer NRW
▶ Marktanalyse	<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaftskammer NRW
▶ Wirtschaftlichkeits-/Rentabilitätsberechnung	<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaftskammer NRW
▶ Coaching bei der Umsetzung des Projektes	<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaftskammer NRW
▶ Genehmigungsrechtliche Beurteilung der Umnutzungsidee	<input checked="" type="checkbox"/> Baugenehmigungsbehörden
▶ Einschätzung des baulichen Zustandes des Gebäudes	<input checked="" type="checkbox"/> Architekten / Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Beurteilung, ob die Idee zum Gebäude passt	<input checked="" type="checkbox"/> Architekten / Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Berechnung der Kosten für die Umnutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Architekten / Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Erstellung der Antragsunterlagen für die Genehmigungsbehörde	<input checked="" type="checkbox"/> Architekten / Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Klärung der Eigentums-, Pacht- und erbrechtlichen Fragen	<input checked="" type="checkbox"/> Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband <input checked="" type="checkbox"/> Rheinischer Landwirtschaftsverband
▶ Klärung der Fragen zur vertraglichen Bindung	<input checked="" type="checkbox"/> Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband <input checked="" type="checkbox"/> Rheinischer Landwirtschaftsverband
▶ Klärung von Versicherungsfragen (Gebäude-, Inventar-, Betriebshaftpflicht-, Rechtsschutzversicherung ...)	<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaftskammer NRW <input checked="" type="checkbox"/> Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband <input checked="" type="checkbox"/> Rheinischer Landwirtschaftsverband
▶ Klärung der vielfältigen steuerrechtlichen Konsequenzen der Umnutzung (Einheitsbewertung, Grundsteuer, Einkommenssteuer bis zur Umsatzsteuer)	<input checked="" type="checkbox"/> BSB-GmbH, Landw. Buchstelle <input checked="" type="checkbox"/> PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau GmbH <input checked="" type="checkbox"/> Steuerberater / Steuerberaterinnen mit Schwerpunkt Landwirtschaft

Ihr Kontakt zum Thema Umnutzung

Ann-Kathrin Steinmann

Fachbereich 52 - Landservice, Regionalvermarktung

Gartenstraße 11 | 50769 Köln-Auweiler

Tel.: 0221 5340 – 114

Email: Ann-Kathrin.Steinmann@LWK.NRW.de

HERAUSGEBER

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Fachbereich 52 - Landservice, Regionalvermarktung

Nevinghoff 40 | 48147 Münster

Texte: Maria Frerick, Birgit Biermann, Nicole Janz, Ann-Kathrin Steinmann

Stand: 07 / 2023

Diese Broschüre wurde erstellt im Rahmen der nordrhein-westfälischen Landesinitiative „Erschließung neuer Aktivitätsfelder für landwirtschaftliche Unternehmerfamilien und Beitrag zur Verbraucherinformation“

Fotos: interpas © Fotolia | Landservice-Höfe



Broschüre zum Download