

TE Vwgh Erkenntnis 1983/3/24 81/06/0162

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.1983

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Tirol;
L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;

Norm

BauO Tir 1978 §27;
BauO Tir 1978 §31 Abs9;
BauO Tir 1978 §31;
BauRallg impl;
BauRallg;
ROG Tir 1972 §15 Abs2 idF 1973/070 1976/063 1979/012;
ROG Tir 1972 §15;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte Mag Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Zepharovich, über die Beschwerde des FJ in X, vertreten durch Dr. Peter Greil, Rechtsanwalt in Innsbruck, Südtiroler Platz 8/IV, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 7. September 1981, Zl. Ve-550-570/5, betreffend Versagung der Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde X, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte Mag Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Zepharovich, über die Beschwerde des FJ in römisch zehn, vertreten durch Dr. Peter Greil, Rechtsanwalt in Innsbruck, Südtiroler Platz 8/IV, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 7. September 1981, Zl. Ve-550-570/5, betreffend Versagung der Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde römisch zehn, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer suchte als Eigentümer des geschlossenen Hofes in EZ 21, KG X, zu deren Gutsbestand u.a. die Grundparzelle 425 Wiese gehört, um die Baubewilligung für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäudes auf diesem Grundstück an. An dieser Stelle habe sich immer schon ein Stadel befunden, der nicht nur der Heulagerung, sondern auch dem Aufenthalt von Personen in Zeiten der Verrichtung land- und forstwirtschaftlicher Arbeiten gedient habe. Da der Beschwerdeführer nicht die Barmittel gehabt habe, den baufälligen Stadel zu sanieren, habe er mit HL im Jahre 1968 einen "Benützungsvertrag" geschlossen, wonach dieser auf seine Kosten einen dem heutigen Standard gemäßen Stadel wieder errichten solle; als Zweck des Baues wurde der Aufenthalt von Personen in Zeiten der Verrichtung land- und forstwirtschaftlicher Arbeiten, die Unterbringung von hiezu notwendigen landbzw. forstwirtschaftlichen Geräten sowie auch die Erholung der bäuerlichen Familie für Sommerfrischzwecke angegeben. In der Baubeschreibung wurde als Art und Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage "landw. Wohn- u. Wirtschaftsraum" angegeben. Das Ausmaß der überbauten Fläche beträgt 52,80 m², das Ausmaß des umbauten Raumes 200,60 m³. Das aufgehende Bauwerk ist als Holz-Fachwerkbau, die Geschoßdecken sind als Holztramdecken bezeichnet. Nach den Plänen besteht das Erdgeschoß im wesentlichen aus einem Raum, der mit der Widmung "landwirtschaftliche Geräte" versehen ist; ein teilweise abgetrennter Teil enthält eine Kochstelle. Er kann nur durch eine normale Tür unter einem Balkon gegenüber der Kochstelle betreten werden; es ist auch, abgesehen von der Kochstelle, in dem großen für landwirtschaftliche Geräte vorgesehenen Raum ein weiterer Kamin geplant. Im mansardenartig ausgebauten Dachgeschoß ist ein "Abstellraum" von 15,10 m² (oberhalb der Kochstelle) und ein Schlafraum von 19,40 m² vorgesehen. Der Beschwerdeführer suchte als Eigentümer des geschlossenen Hofes in EZ 21, KG römisch zehn, zu deren Gutsbestand u.a. die Grundparzelle 425 Wiese gehört, um die Baubewilligung für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäudes auf diesem Grundstück an. An dieser Stelle habe sich immer schon ein Stadel befunden, der nicht nur der Heulagerung, sondern auch dem Aufenthalt von Personen in Zeiten der Verrichtung land- und forstwirtschaftlicher Arbeiten gedient habe. Da der Beschwerdeführer nicht die Barmittel gehabt habe, den baufälligen Stadel zu sanieren, habe er mit HL im Jahre 1968 einen "Benützungsvertrag" geschlossen, wonach dieser auf seine Kosten einen dem heutigen Standard gemäßen Stadel wieder errichten solle; als Zweck des Baues wurde der Aufenthalt von Personen in Zeiten der Verrichtung land- und forstwirtschaftlicher Arbeiten, die Unterbringung von hiezu notwendigen landbzw. forstwirtschaftlichen Geräten sowie auch die Erholung der bäuerlichen Familie für Sommerfrischzwecke angegeben. In der Baubeschreibung wurde als Art und Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage "landw. Wohn- u. Wirtschaftsraum" angegeben. Das Ausmaß der überbauten Fläche beträgt 52,80 m², das Ausmaß des umbauten Raumes 200,60 m³. Das aufgehende Bauwerk ist als Holz-Fachwerkbau, die Geschoßdecken sind als Holztramdecken bezeichnet. Nach den Plänen besteht das Erdgeschoß im wesentlichen aus einem Raum, der mit der Widmung "landwirtschaftliche Geräte" versehen ist; ein teilweise abgetrennter Teil enthält eine Kochstelle. Er kann nur durch eine normale Tür unter einem Balkon gegenüber der Kochstelle betreten werden; es ist auch, abgesehen von der Kochstelle, in dem großen für landwirtschaftliche Geräte vorgesehenen Raum ein weiterer Kamin geplant. Im mansardenartig ausgebauten Dachgeschoß ist ein "Abstellraum" von 15,10 m² (oberhalb der Kochstelle) und ein Schlafraum von 19,40 m² vorgesehen.

Bei der mündlichen Verhandlung über dieses Bauansuchen gab der ortsplanerische Sachverständige folgende Stellungnahme ab:

"Auf Grund der laufenden Ortsplanung, Bestandsaufnahme, Konzeptionen, mit zwischenzeitlich vorliegendem Flächenwidmungsplanentwurf, kann eindeutig festgehalten werden, daß das gegenständliche Grundstück im Freiland liegt. Im Freiland ist nach § 15 des Tiroler Raumordnungsgesetzes nur die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zulässig mit den dazu gehörigen Wohngebäuden. Der Standort (Bergwiesen) und die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse lassen im gegenständlichen Fall den Bestand eines landwirtschaftlichen Unterstandes (Kochhütte) nur bedingt für notwendig erscheinen. Die derzeit günstigen Erreichbarkeitsverhältnisse lassen eine Unterbringung von Schlafgelegenheiten nicht mehr als betriebsnotwendig erweisen. Die Sanierung des Altbestandes mit dem vorliegenden Zweck der Heulagerung sowie ein geringfügiger Umbau - Zubau ohne Zweckverfremdung wäre im Sinne des § 15 TROG zulässig." Auf Grund der laufenden Ortsplanung, Bestandsaufnahme, Konzeptionen, mit zwischenzeitlich vorliegendem Flächenwidmungsplanentwurf, kann eindeutig festgehalten werden, daß das gegenständliche Grundstück im Freiland liegt. Im Freiland ist nach Paragraph 15, des Tiroler Raumordnungsgesetzes nur die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zulässig mit den dazu gehörigen Wohngebäuden. Der Standort (Bergwiesen) und die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse lassen im gegenständlichen Fall den Bestand eines landwirtschaftlichen Unterstandes

(Kochhütte) nur bedingt für notwendig erscheinen. Die derzeitigen günstigen Erreichbarkeitsverhältnisse lassen eine Unterbringung von Schlafgelegenheiten nicht mehr als betriebsnotwendig erweisen. Die Sanierung des Altbestandes mit dem vorliegenden Zweck der Heulagerung sowie ein geringfügiger Umbau - Zubau ohne Zweckverfremdung wäre im Sinne des Paragraph 15, TROG zulässig.

Bei gegenständlichem Bauvorhaben muß aber auf Grund der baulichen Ausgestaltung der Nutzfläche und der Raumeinteilung eindeutig auf eine Funktionsveränderung geschlossen werden. Die Fremdnutzung und Zweckentfremdung als Wochenendhaus (siehe Baubeschreibung) ist naheliegend. Die Errichtung eines Wochenendhauses oder die Nutzung einer Baulichkeit als solche wäre aber wiederum an eine zweckorientierte Sonderflächenwidmung (Wochenendgebiet) gebunden, was hier auf Grund der Flächenwidmungsplanung und der derzeitigen Rechtslage nicht möglich ist. Aus raumplanerischer Sicht ist daher nur die Errichtung bzw. Sanierung der für die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung unbedingt erforderlichen Baulichkeiten zuzustimmen. Die vorliegende Einreichplanung greift aber über diese Erfordernisse hinaus und ist daher aus der Sicht der Ortsplanung abzulehnen."

Dazu führte der Vertreter des Bauwerbers aus, ergänzend zum Bauansuchen vom 28. Oktober 1980 wäre festzustellen, daß das Bauvorhaben auch Erholungszwecken des Bauwerbers zu dienen habe; durch die Möglichkeit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bzw. die Adaptierung der bereits in Natur gegebenen Räumlichkeiten für diese Zwecke seien die Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes in jeder Hinsicht erfüllt.

Die Bezirkslandwirtschaftskammer Innsbruck gab am 27. April 1981 nachstehende Stellungnahme ab:

"Der Antragsteller, FJ, ist Eigentümer des ‚H-hofes‘ in X, Gasse 404. Der Gesamtbesitz liegt in EZL. 21 KG X und verfügt über eine Fläche von ca. 23,7 ha. Es entfallen davon auf Wald ca. 1,5 ha, landwirtschaftliche Intensivflächen ca. 5,7 ha (Heimgut) und 16,5 ha auf einmähliche Wiesen bzw. Bergmähder. Ein Teil dieser Bergmähder wurde aufgeforstet bzw. geht in Wald über. Auf dem Hof werden im Durchschnitt der letzten Jahre 24 Rinder, davon 7 - 9 Kühe, gehalten. Ein außerlandwirtschaftlicher Zuerwerb ist nicht vorhanden."Der Antragsteller, FJ, ist Eigentümer des ‚H-hofes‘ in römisch zehn, Gasse 404. Der Gesamtbesitz liegt in EZL. 21 KG römisch zehn und verfügt über eine Fläche von ca. 23,7 ha. Es entfallen davon auf Wald ca. 1,5 ha, landwirtschaftliche Intensivflächen ca. 5,7 ha (Heimgut) und 16,5 ha auf einmähliche Wiesen bzw. Bergmähder. Ein Teil dieser Bergmähder wurde aufgeforstet bzw. geht in Wald über. Auf dem Hof werden im Durchschnitt der letzten Jahre 24 Rinder, davon 7 - 9 Kühe, gehalten. Ein außerlandwirtschaftlicher Zuerwerb ist nicht vorhanden.

Das Umland bei der beantragten Baumaßnahme wird im Ausmaß von gut 4 ha als einmähiges Bergmahd genutzt und stellt sohin für den ‚H-hof‘ einen notwendigen Teil der Futtergrundlage für die Rinderhaltung dar. Das gegenständliche Bergmahd befindet sich in ca 5 km Entfernung von der Hofstelle und ist durch einen guten Wirtschaftsweg erschlossen.

Unabhängig von der bereits bestehenden Baulichkeit auf Gp. 425 ist vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt die Errichtung einer einfachen Unterkunftshütte mit Heubergeraum und eventuell einem Geräte- und Maschinenabstellraum wünschenswert und richtig. Die bestehende Baulichkeit könnte für diese für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendigen Zwecke hergerichtet werden. Es würde damit der ehemals vorhandene Zustand in verbesserter Form wiederhergestellt werden. Eine derartige Bauausführung entspräche auch dem § 15 des TROG, der die Errichtung von Baulichkeiten im Freiland vorsieht, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Unabhängig von der bereits bestehenden Baulichkeit auf Gp. 425 ist vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt die Errichtung einer einfachen Unterkunftshütte mit Heubergeraum und eventuell einem Geräte- und Maschinenabstellraum wünschenswert und richtig. Die bestehende Baulichkeit könnte für diese für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendigen Zwecke hergerichtet werden. Es würde damit der ehemals vorhandene Zustand in verbesserter Form wiederhergestellt werden. Eine derartige Bauausführung entspräche auch dem Paragraph 15, des TROG, der die Errichtung von Baulichkeiten im Freiland vorsieht, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Die Bezirkslandwirtschaftskammer Innsbruck befürwortet daher, daß dem Antragsteller die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung betriebswirtschaftlich wünschenswerte Baugenehmigung auf Gp 425 erteilt wird.

Der dem Bauansuchen beigelegte Bauplan entspricht unserer Ansicht nicht ganz den Erfordernissen. So sind insbesondere zwei Kamine vorgesehen und die Zwischendecke im Raum neben der Kochstelle behindert eher die

Nutzung für die vorgesehene Lagerung von Heu und das Einstellen der Gerätschaften.

Ergänzend zu dieser fachlichen Beurteilung des Bauansuchens ist bei Durchsicht des bereitgestellten Aktes auch ein ‚Benützungsvertrag‘ von Bedeutung, in dem FJ Herrn HL das Recht einräumt, auf Gp 426 (richtigerweise wohl auf Gp 425) den Feldstadel auf seine Kosten auszubauen und mitzubেনutzen. Grundsätzlich könnte dem nichts entgegenstehen, da FJ durch den Neubau seines Wohnhauses beim ‚H-hof‘ derzeit nicht in der Lage ist, den Um- und Neubau auf dem Bergmahd durchzuführen und die Mitbenutzung durch HL zeitlich beschränkt ist."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X vom 2. Juni 1981 wurde das Bauansuchen des Beschwerdeführers gemäß § 31 Abs. 4 lit. a der Tiroler Bauordnung abgewiesen und gleichzeitig der Abbruch der baulichen Anlage gemäß § 44 Abs. 3 lit. a TBO angeordnet. Begründend wies die Baubehörde erster Instanz nach Wiedergabe des Gutachtens des raumplanerischen Sachverständigen auf den Benützungsvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und HL in I hin, aus dem hervorgehe, daß dieser das Recht zum Ausbau, zur Erhaltung und Mitbenutzung der baulichen Anlage, wenn auch zeitlich beschränkt, erhalte und der Ausbau ausschließlich auf seine Kosten erfolge. Erst der Rechtsnachfolger des Beschwerdeführers sei an diese Vereinbarung nicht mehr gebunden. Es sei auch ein Gutachten der Bezirkslandwirtschaftskammer Innsbruck eingeholt worden, in dem diese befürwortet habe, daß dem Beschwerdeführer die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung betriebswirtschaftlich wünschenswerte Baugenehmigung erteilt werde. Dem Gutachten sei jedoch zu entnehmen, daß die beabsichtigte Bauausführung nicht ganz den Erfordernissen entspreche, so seien insbesondere zwei Kamine vorgesehen und die Zwischendecke im Raum neben der Kochstelle behindere eher die Nutzung für die vorgesehene Lagerung von Heu und das Einstellen der Gerätschaften. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde römisch zehn vom 2. Juni 1981 wurde das Bauansuchen des Beschwerdeführers gemäß Paragraph 31, Absatz 4, Litera a, der Tiroler Bauordnung abgewiesen und gleichzeitig der Abbruch der baulichen Anlage gemäß Paragraph 44, Absatz 3, Litera a, TBO angeordnet. Begründend wies die Baubehörde erster Instanz nach Wiedergabe des Gutachtens des raumplanerischen Sachverständigen auf den Benützungsvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und HL in römisch eins hin, aus dem hervorgehe, daß dieser das Recht zum Ausbau, zur Erhaltung und Mitbenutzung der baulichen Anlage, wenn auch zeitlich beschränkt, erhalte und der Ausbau ausschließlich auf seine Kosten erfolge. Erst der Rechtsnachfolger des Beschwerdeführers sei an diese Vereinbarung nicht mehr gebunden. Es sei auch ein Gutachten der Bezirkslandwirtschaftskammer Innsbruck eingeholt worden, in dem diese befürwortet habe, daß dem Beschwerdeführer die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung betriebswirtschaftlich wünschenswerte Baugenehmigung erteilt werde. Dem Gutachten sei jedoch zu entnehmen, daß die beabsichtigte Bauausführung nicht ganz den Erfordernissen entspreche, so seien insbesondere zwei Kamine vorgesehen und die Zwischendecke im Raum neben der Kochstelle behindere eher die Nutzung für die vorgesehene Lagerung von Heu und das Einstellen der Gerätschaften.

Gemäß § 31 Abs. 4 lit. a TBO sei ein Bauansuchen abzuweisen, wenn sich bei der mündlichen Verhandlung ergebe, daß das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan widerspreche. Die Grundparzelle 425 liege im Freiland, in dem nach § 15 TROG nur die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit den dazugehörigen Wohngebäuden zulässig sei. Im gegenständlichen Fall handle es sich um einen Holzstadel, der ursprünglich ein Ausmaß von 6 x 7 m gehabt habe. Dieser Heustadel solle nun auf eine Größe von 52,80 m² ausgebaut werden. Wie jedoch der ortsplanerische Sachverständige bereits bei der Bauverhandlung ausgeführt habe, ließen Standort und landwirtschaftliche Bewirtschaftsverhältnisse den Bestand eines landwirtschaftlichen Unterstandes nur bedingt notwendig erscheinen. Infolge der Technisierung in der Landwirtschaft sei eine Unterbringung von Schlafgelegenheiten nicht mehr betriebsnotwendig. Das Gebäude wurde daher nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, sondern vielmehr zum Zweck der Unterkunft des Benützungsberechtigten, wie aus dessen Vertrag hervorgehe. Auch wenn der Rechtsnachfolger des Beschwerdeführers daran nicht mehr gebunden sei, habe die Baubehörde auf Grund der derzeitigen Rechts- und Sachlage zu entscheiden, da es sich beim Baubescheid um einen konstitutiven Akt handle. Aus der geplanten Bauausführung, wie den vorgesehenen zwei Kaminen und der Zwischendecke im Raum neben der Kochstelle, gehe eindeutig hervor, daß es nicht primär land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen solle. Daher sei das Bauansuchen wegen Widerspruchs zu § 15 TROG abzuweisen gewesen. Gleichzeitig sei der Abbruch der baulichen Anlage gemäß § 44 Abs. 3 lit. a anzuordnen gewesen. Gemäß Paragraph 31, Absatz 4, Litera a, TBO sei ein Bauansuchen abzuweisen, wenn sich bei der mündlichen Verhandlung ergebe, daß das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan widerspreche. Die Grundparzelle 425 liege im Freiland, in dem nach Paragraph 15, TROG nur die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit den dazugehörigen Wohngebäuden zulässig sei. Im gegenständlichen Fall

handle es sich um einen Holzstadel, der ursprünglich ein Ausmaß von 6 x 7 m gehabt habe. Dieser Heustadel solle nun auf eine Größe von 52,80 m² ausgebaut werden. Wie jedoch der ortsplanerische Sachverständige bereits bei der Bauverhandlung ausgeführt habe, ließen Standort und landwirtschaftliche Bewirtschaftsverhältnisse den Bestand eines landwirtschaftlichen Unterstandes nur bedingt notwendig erscheinen. Infolge der Technisierung in der Landwirtschaft sei eine Unterbringung von Schlafgelegenheiten nicht mehr betriebsnotwendig. Das Gebäude wurde daher nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, sondern vielmehr zum Zweck der Unterkunft des Benützungsberechtigten, wie aus dessen Vertrag hervorgehe. Auch wenn der Rechtsnachfolger des Beschwerdeführers daran nicht mehr gebunden sei, habe die Baubehörde auf Grund der derzeitigen Rechts- und Sachlage zu entscheiden, da es sich beim Baubescheid um einen konstitutiven Akt handle. Aus der geplanten Bauausführung, wie den vorgesehenen zwei Kaminen und der Zwischendecke im Raum neben der Kochstelle, gehe eindeutig hervor, daß es nicht primär land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen solle. Daher sei das Bauansuchen wegen Widerspruchs zu Paragraph 15, TROG abzuweisen gewesen. Gleichzeitig sei der Abbruch der baulichen Anlage gemäß Paragraph 44, Absatz 3, Litera a, anzuordnen gewesen.

Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 6. Juli 1981 als unbegründet abgewiesen und der Bescheid des Bürgermeisters vollinhaltlich bestätigt. Unter einem landwirtschaftlichen Betrieb sei nur ein solches Gebäude zu verstehen, das als Hofstätte zur Bewirtschaftung des umliegenden Kulturgrundes diene. Es könne daher keinesfalls der Ansicht des Beschwerdeführers beigetreten werden, daß ein Landwirt im Freiland für Erholungszwecke bauliche Anlagen errichten dürfe. Diese Ansicht würde zur Verhüttelung des Freilandes führen, ein vom Gesetzgeber unerwünschter Zustand, weshalb auch § 15 Abs. 2 TROG eine solche Bauführung nicht zulasse. Soweit der Beschwerdeführer auf die Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer verweise, wonach Teile des Objektes bereits jetzt landwirtschaftlich nutzbar wären, müsse darauf hingewiesen werden, daß das Objekt als ganzes zu beurteilen sei und nicht bloß Teile davon für die Beurteilung als landwirtschaftlicher Betrieb herangezogen werden dürften. Wenn der Bürgermeister gemäß § 45 Abs. 2 AVG "im Rahmen der freien Beweiswürdigung" den verfahrensgegenständlichen Bau als "keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb" beurteilt habe, so könne dem nur beigetreten werden, da einerseits die bauliche Ausgestaltung der baulichen Anlage, andererseits der Benützungsvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem Benützungsberechtigten keinen anderen Schluß zulasse als die Zweckentfremdung als Wochenendhaus bzw. Unterkunft für den Benützungsberechtigten. Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 6. Juli 1981 als unbegründet abgewiesen und der Bescheid des Bürgermeisters vollinhaltlich bestätigt. Unter einem landwirtschaftlichen Betrieb sei nur ein solches Gebäude zu verstehen, das als Hofstätte zur Bewirtschaftung des umliegenden Kulturgrundes diene. Es könne daher keinesfalls der Ansicht des Beschwerdeführers beigetreten werden, daß ein Landwirt im Freiland für Erholungszwecke bauliche Anlagen errichten dürfe. Diese Ansicht würde zur Verhüttelung des Freilandes führen, ein vom Gesetzgeber unerwünschter Zustand, weshalb auch Paragraph 15, Absatz 2, TROG eine solche Bauführung nicht zulasse. Soweit der Beschwerdeführer auf die Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer verweise, wonach Teile des Objektes bereits jetzt landwirtschaftlich nutzbar wären, müsse darauf hingewiesen werden, daß das Objekt als ganzes zu beurteilen sei und nicht bloß Teile davon für die Beurteilung als landwirtschaftlicher Betrieb herangezogen werden dürften. Wenn der Bürgermeister gemäß Paragraph 45, Absatz 2, AVG "im Rahmen der freien Beweiswürdigung" den verfahrensgegenständlichen Bau als "keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb" beurteilt habe, so könne dem nur beigetreten werden, da einerseits die bauliche Ausgestaltung der baulichen Anlage, andererseits der Benützungsvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem Benützungsberechtigten keinen anderen Schluß zulasse als die Zweckentfremdung als Wochenendhaus bzw. Unterkunft für den Benützungsberechtigten.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die gegen den Bescheid der Baubehörde zweiter Instanz erhobene Vorstellung als unbegründet ab. Begründend wies sie darauf hin, daß mit dem Bauansuchen die Bewilligung eines Bauvorhabens im Freiland erlangt werden solle und eine solche Bewilligung nur bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 15 Abs. 2 TROG erteilt werden könne. Darnach sei im Freiland, ausgenommen in Sonderflächen, nur die Errichtung von Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, einschließlich der zu diesen Betrieben gehörenden Wohnungen und Wohnräume zulässig. Die Zulässigkeit der Errichtung eines Baues im Freiland hänge also davon ab, ob der Bau seiner planerischen und baulichen Ausführung und Ausgestaltung nach für die angegebene Zweckwidmung geeignet sei, und der Bau nach dem Antrag samt Anlagen dazu bestimmt sei, einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu dienen. Nach dem Verhandlungsprotokoll über die mündliche Verhandlung vom

22. Dezember 1980 solle mit dem Bauansuchen der derzeitige konsenslose Bestand rechtmäßig gemacht werden. Darnach befänden sich im Obergeschoß zwei getrennte Schlafräume sowie ein Balkon, im Erdgeschoß seien eine Küche mit Herd und Kamin sowie ein Wohnraum mit Kachelofen und einem zweiten Kamin untergebracht. Da auch aus dem Bauansuchen hervorgehe, daß der Bauwerber das bereits errichtete Gebäude genehmigt haben wolle, sei bei der Beurteilung des Vorhabens vom Bestand auszugehen gewesen. Es habe daher auch bei der Beurteilung der Frage, ob es sich im Erdgeschoß tatsächlich um einen landwirtschaftlichen Geräteraum handle, darauf Bedacht genommen werden müssen, daß im Erdgeschoß unbestritten eine Küche und ein Wohnraum mit Kachelofen errichtet worden seien. Auch wenn es möglich sei, in jenem Wohnraum einzelne landwirtschaftliche Geräte abzustellen, so könne ein so eingerichteter Raum doch nicht als der Landwirtschaft dienend angesehen werden. Dies gelte auch für die behauptete Heulagerung in diesem "in der Bauverhandlung unbestritten als Wohnraum zu qualifizierenden" Gebäudeteil. Das zur Genehmigung beantragte Gebäude sei daher nicht als für landwirtschaftliche Zwecke geeignet anzusehen. Aber auch die zweite Voraussetzung für die Bewilligung einer baulichen Anlage gemäß § 15 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes sei nicht gegeben. Vorerst sei festzustellen, daß die geringe Entfernung und die Tatsache, daß ein guter Wirtschaftsweg zwischen dem Wohnort des Landwirtes und den zu bewirtschaftenden Grundflächen bestehe, derartige wohnraumschaffende Maßnahmen in einem verhältnismäßigen Umfang für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht als erforderlich erscheinen ließen. Wenn dieser Umstand allein auch noch nicht für die Ablehnung eines Bauansuchens gemäß § 15 Abs. 2 TROG genügen würde, so decke er doch auf, wozu der Bau in Wirklichkeit bestimmt sei, nämlich, die ursprüngliche Funktion der Almhütte, wie sie auch der Rechtsfreund des Beschwerdeführers richtig sehe - und zwar als Heulager und Aufenthaltsraum für Personen in Zeiten der Verrichtung von land- und forstwirtschaftlichen Arbeiten am Sberg -, zu ändern. Diese Funktionsänderung komme auch deutlich im schriftlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer (dem Beschwerdeführer) und HL vor, wenn darin ausgeführt werde, daß in Zukunft die (ehemalige) Almhütte als Urlaubs- und Sommerfrischequartier des HL, der Arbeitskraft und Kapital für den Umbau zur Verfügung stelle, dienen solle. Wohl sei dem Beschwerdeführer ein Mitbenützungsrecht zugestanden worden. Dabei stelle sich aber die Frage, wie die bauliche Anlage ausschließlich einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen solle, wenn das gesamte Objekt auch mit den landwirtschaftlich angeblich nutzbaren Teilen im Rahmen eines Bestandverhältnisses HL überlassen worden sei. Wem die Almhütte wirklich diene, erhellte auch aus der Feststellung des genannten Benützers in der Verwaltungsgerichtshofbeschwerde vom 13. September 1978, daß er und nicht der Grundeigentümer (nunmehriger Beschwerdeführer) als Objekteigentümer anzusehen sei. Dem Umfang nach sei demnach das Mitbenützungsrecht des Beschwerdeführers wohl nichts anderes als eine Art Besuchsrecht. Diese Aufenthalte im umgebauten Objekt würden nach den Feststellungen des Beschwerdeführers der Erholung des Landwirtes und seiner Familie dienen. Wenn auch Bauern ein Recht auf Urlaub hätten und sich im Hinblick auf die geringen Erträge aus der Landwirtschaft ausgedehnte Auslandsurlaube nicht leisten könnten, könne aus diesem Grund noch nicht eine Interpretation des § 15 Abs. 2 TROG in die Richtung als gesetzeskonform betrachtet werden, daß ein Landwirt im Freiland ohne weiteres für Erholungszwecke bauliche Anlagen errichten dürfe. Eine solche Gesetzesbestimmung würde auf Grund einer sachlich nicht gerechtfertigten Differenzierung dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen und wäre somit verfassungswidrig. Es würde zu einer totalen Verhüttelung des Freilandes führen, ein Zustand, der vom Gesetzgeber nicht gewünscht sei. Aber selbst, wenn diese Gesetzesbestimmung Landwirte gegenüber anderen Mitbürgern so entscheidend privilegieren wollte, käme diese Privilegierung dann sicher nicht zum Tragen, wenn die bauliche Anlage ausschließlich anderen Personen als dem Landwirt für Zwecke der Sommerfrische überlassen werde. Damit stehe das Bauvorhaben auch nicht im Zusammenhang mit einem tatsächlich bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Nach herrschender Verkehrsauffassung sei unter einem landwirtschaftlichen Betrieb ein Gebäude zu verstehen, das als Hofstelle zur Bewirtschaftung des umliegenden Kulturgrundes diene, nicht aber eine Urlaubsunterkunft für den Landwirt und dessen etwaigen Bestandnehmer. Die Sanierung des Altbestandes mit dem vorwiegenden Zweck der Möglichenmachung der Heu- und Gerätelagerung sowie ein geringfügiger Umbau ohne Zweckverfremdung wäre im vorliegenden Fall nach § 15 TROG zulässig, nicht aber die Zweckentfremdung einer Almhütte als Wochenendhaus für Städter. Damit ergebe sich, daß der Beschwerdeführer in keinem subjektiv-öffentlichen Recht, das in der Tiroler Bauordnung begründet sei, verletzt worden sei. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die gegen den Bescheid der Baubehörde zweiter Instanz erhobene Vorstellung als unbegründet ab. Begründend wies sie darauf hin, daß mit dem Bauansuchen die Bewilligung eines Bauvorhabens im Freiland erlangt werden solle und eine solche Bewilligung nur bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Paragraph 15, Absatz 2, TROG erteilt werden könne. Darnach sei im Freiland,

ausgenommen in Sonderflächen, nur die Errichtung von Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, einschließlich der zu diesen Betrieben gehörenden Wohnungen und Wohnräume zulässig. Die Zulässigkeit der Errichtung eines Baues im Freiland hänge also davon ab, ob der Bau seiner planerischen und baulichen Ausführung und Ausgestaltung nach für die angegebene Zweckwidmung geeignet sei, und der Bau nach dem Antrag samt Anlagen dazu bestimmt sei, einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu dienen. Nach dem Verhandlungsprotokoll über die mündliche Verhandlung vom 22. Dezember 1980 solle mit dem Bauansuchen der derzeitige konsenslose Bestand rechtmäßig gemacht werden. Darnach befänden sich im Obergeschoß zwei getrennte Schlafräume sowie ein Balkon, im Erdgeschoß seien eine Küche mit Herd und Kamin sowie ein Wohnraum mit Kachelofen und einem zweiten Kamin untergebracht. Da auch aus dem Bauansuchen hervorgehe, daß der Bauwerber das bereits errichtete Gebäude genehmigt haben wolle, sei bei der Beurteilung des Vorhabens vom Bestand auszugehen gewesen. Es habe daher auch bei der Beurteilung der Frage, ob es sich im Erdgeschoß tatsächlich um einen landwirtschaftlichen Geräteraum handle, darauf Bedacht genommen werden müssen, daß im Erdgeschoß unbestritten eine Küche und ein Wohnraum mit Kachelofen errichtet worden seien. Auch wenn es möglich sei, in jenem Wohnraum einzelne landwirtschaftliche Geräte abzustellen, so könne ein so eingerichteter Raum doch nicht als der Landwirtschaft dienend angesehen werden. Dies gelte auch für die behauptete Heulagerung in diesem "in der Bauverhandlung unbestritten als Wohnraum zu qualifizierenden" Gebäudeteil. Das zur Genehmigung beantragte Gebäude sei daher nicht als für landwirtschaftliche Zwecke geeignet anzusehen. Aber auch die zweite Voraussetzung für die Bewilligung einer baulichen Anlage gemäß Paragraph 15, Absatz 2, des Tiroler Raumordnungsgesetzes sei nicht gegeben. Vorerst sei festzustellen, daß die geringe Entfernung und die Tatsache, daß ein guter Wirtschaftsweg zwischen dem Wohnort des Landwirtes und den zu bewirtschaftenden Grundflächen bestehe, derartige wohnraumschaffende Maßnahmen in einem verhältnismäßigen Umfang für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht als erforderlich erscheinen ließen. Wenn dieser Umstand allein auch noch nicht für die Ablehnung eines Bauansuchens gemäß Paragraph 15, Absatz 2, TROG genügen würde, so decke er doch auf, wozu der Bau in Wirklichkeit bestimmt sei, nämlich, die ursprüngliche Funktion der Almhütte, wie sie auch der Rechtsfreund des Beschwerdeführers richtig sehe - und zwar als Heulager und Aufenthaltsraum für Personen in Zeiten der Verrichtung von land- und forstwirtschaftlichen Arbeiten am Sberg -, zu ändern. Diese Funktionsänderung komme auch deutlich im schriftlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer (dem Beschwerdeführer) und HL vor, wenn darin ausgeführt werde, daß in Zukunft die (ehemalige) Almhütte als Urlaubs- und Sommerfrischequartier des HL, der Arbeitskraft und Kapital für den Umbau zur Verfügung stelle, dienen solle. Wohl sei dem Beschwerdeführer ein Mitbenützungsrecht zugestanden worden. Dabei stelle sich aber die Frage, wie die bauliche Anlage ausschließlich einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen solle, wenn das gesamte Objekt auch mit den landwirtschaftlich angeblich nutzbaren Teilen im Rahmen eines Bestandverhältnisses HL überlassen worden sei. Wem die Almhütte wirklich diene, erhelle auch aus der Feststellung des genannten Benützers in der Verwaltungsgerichtshofbeschwerde vom 13. September 1978, daß er und nicht der Grundeigentümer (nunmehriger Beschwerdeführer) als Objekteigentümer anzusehen sei. Dem Umfang nach sei demnach das Mitbenützungsrecht des Beschwerdeführers wohl nichts anderes als eine Art Besuchsrecht. Diese Aufenthalte im umgebauten Objekt würden nach den Feststellungen des Beschwerdeführers der Erholung des Landwirtes und seiner Familie dienen. Wenn auch Bauern ein Recht auf Urlaub hätten und sich im Hinblick auf die geringen Erträge aus der Landwirtschaft ausgedehnte Auslandsurlaube nicht leisten könnten, könne aus diesem Grund noch nicht eine Interpretation des Paragraph 15, Absatz 2, TROG in die Richtung als gesetzeskonform betrachtet werden, daß ein Landwirt im Freiland ohne weiteres für Erholungszwecke bauliche Anlagen errichten dürfe. Eine solche Gesetzesbestimmung würde auf Grund einer sachlich nicht gerechtfertigten Differenzierung dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen und wäre somit verfassungswidrig. Es würde zu einer totalen Verhüttelung des Freilandes führen, ein Zustand, der vom Gesetzgeber nicht gewünscht sei. Aber selbst, wenn diese Gesetzesbestimmung Landwirte gegenüber anderen Mitbürgern so entscheidend privilegieren wollte, käme diese Privilegierung dann sicher nicht zum Tragen, wenn die bauliche Anlage ausschließlich anderen Personen als dem Landwirt für Zwecke der Sommerfrische überlassen werde. Damit stehe das Bauvorhaben auch nicht im Zusammenhang mit einem tatsächlich bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Nach herrschender Verkehrsauffassung sei unter einem landwirtschaftlichen Betrieb ein Gebäude zu verstehen, das als Hofstelle zur Bewirtschaftung des umliegenden Kulturgrundes diene, nicht aber eine Urlaubsunterkunft für den Landwirt und dessen etwaigen Bestandnehmer. Die Sanierung des Altbestandes mit dem vorwiegenden Zweck der Möglichmachung der Heu- und Gerätelagerung sowie ein geringfügiger Umbau ohne Zweckverfremdung wäre im

vorliegenden Fall nach Paragraph 15, TROG zulässig, nicht aber die Zweckentfremdung einer Almhütte als Wochenendhaus für Städter. Damit ergebe sich, daß der Beschwerdeführer in keinem subjektiv-öffentlichen Recht, das in der Tiroler Bauordnung begründet sei, verletzt worden sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Der Beschwerdepunkt im Sinne des § 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG 1965 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 316/76, wird in der Beschwerde wie folgt umschrieben: "Der Beschwerdeführer hätte daher Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung im beantragten Umfang gehabt und wurde durch die Versagung der baubehördlichen Bewilligung in subjektiv öffentlichen Rechten, die in der Tiroler Bauordnung begründet sind, verletzt." Der (neuerliche) Abbruchauftrag ist daher vom Beschwerdepunkt nicht erfaßt. Der Beschwerdepunkt im Sinne des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG 1965 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 316/76, wird in der Beschwerde wie folgt umschrieben: "Der Beschwerdeführer hätte daher Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung im beantragten Umfang gehabt und wurde durch die Versagung der baubehördlichen Bewilligung in subjektiv öffentlichen Rechten, die in der Tiroler Bauordnung begründet sind, verletzt." Der (neuerliche) Abbruchauftrag ist daher vom Beschwerdepunkt nicht erfaßt.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Da es sich bei dem zu bebauenden Grundstück des Beschwerdeführers unbestritten um Freiland im Sinne des § 15 des Tiroler Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 10/1972, in der Fassung der Novellen LGBl. Nr. 70/1973, 63/1976 und 12/1979 (TROG), handelt, stellt der Beschwerdeführer mit Recht die Auslegung dieser Bestimmung in den Mittelpunkt seiner Ausführungen. § 15 Abs. 2 TROG lautet: Da es sich bei dem zu bebauenden Grundstück des Beschwerdeführers unbestritten um Freiland im Sinne des Paragraph 15, des Tiroler Raumordnungsgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1972,, in der Fassung der Novellen Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 1973,, 63 aus 1976, und 12 aus 1979, (TROG), handelt, stellt der Beschwerdeführer mit Recht die Auslegung dieser Bestimmung in den Mittelpunkt seiner Ausführungen. Paragraph 15, Absatz 2, TROG lautet:

"Im Freiland, ausgenommen in Sonderflächen, ist nur die Errichtung von Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich der zu diesen Betrieben gehörenden Wohnungen und Wohnräume zulässig. Hiezu sind Räume nicht zu zählen, die für eine gewerbsmäßige Vermietung bestimmt sind. Im Freiland sind überdies Umbauten sowie Zubauten, deren Umfang im Verhältnis zum bestehenden Gebäude gering ist, zulässig."

Da das vorliegende Bauansuchen auf die Genehmigung des gesamten Neubaus gerichtet ist, kommt eine Anwendung des letzten Satzes der zitierten Bestimmung nicht in Betracht. Mit Recht hat der Beschwerdeführer nämlich darauf hingewiesen, daß das Bauverfahren ein Projektverfahren darstellt, in dem über das Bauansuchen auf Grund der vorliegenden Baubeschreibung und der angeschlossenen Baupläne zu entscheiden ist, die sowohl für die Ausgestaltung des Gebäudes als auch dessen zulässigen Verwendungszweck allein maßgeblich sind. Das Motiv des Beschwerdeführers, durch Erlangung einer Baubewilligung dem rechtskräftigen und vollstreckbaren Abtragungsauftrag zu begegnen, ist für die Bewilligung ebenso bedeutungslos wie der vorliegende Benützungsvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und HL. Soweit die Baubehörden und die belangte Behörde aus diesen Umständen Gründe gegen die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Projektes abgeleitet haben, steht dies mit dem § 27 Abs. 1 und § 31 der Tiroler Bauordnung 1978, LGBl. Nr. 43 (TBO) nicht in Einklang. Da das vorliegende Bauansuchen auf die Genehmigung des gesamten Neubaus gerichtet ist, kommt eine Anwendung des letzten Satzes der zitierten Bestimmung nicht in Betracht. Mit Recht hat der Beschwerdeführer nämlich darauf hingewiesen, daß das Bauverfahren ein Projektverfahren darstellt, in dem über das Bauansuchen auf Grund der vorliegenden Baubeschreibung und der angeschlossenen Baupläne zu entscheiden ist, die sowohl für die Ausgestaltung des Gebäudes als auch dessen zulässigen Verwendungszweck allein maßgeblich sind. Das Motiv des Beschwerdeführers, durch Erlangung einer Baubewilligung dem rechtskräftigen und vollstreckbaren Abtragungsauftrag zu begegnen, ist für die Bewilligung ebenso bedeutungslos wie der vorliegende Benützungsvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und HL. Soweit die Baubehörden und die belangte Behörde aus diesen Umständen Gründe gegen die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Projektes abgeleitet haben, steht dies mit dem Paragraph 27, Absatz eins und Paragraph 31, der Tiroler Bauordnung 1978, Landesgesetzblatt , Nr. 43 (TBO) nicht in Einklang.

Im Gegensatz zur Annahme des Beschwerdeführers ergibt sich daraus jedoch noch nicht, daß das von ihm nach

Baubeschreibung und Plänen beabsichtigte Projekt als solches bewilligungsfähig wäre.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 18. September 1980, ZI. 1257/78, und vom 19. Juni 1981, ZI. 06/1159/80, dargelegt hat, müssen als "Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe" (nur) solche Bauten angesehen werden, die geeignet und baurechtlich dazu bestimmt sind, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu dienen.

Dieses Sachverhaltselement muß daher in erster Linie auf Grund der Begutachtung durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen (hier die Bezirkslandwirtschaftskammer) beurteilt werden. Dabei kommt es nach § 15 TROG im Gegensatz etwa zu Vorschriften anderer Bundesländer nicht auf die Notwendigkeit dieser Verwendung an. Aus den Bescheiden der Baubehörden ergibt sich, daß auch sie grundsätzlich von der Eignung eines Gebäudes an dieser Stelle für den landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers ausgingen, jedoch meinten, infolge des vorliegenden Benützungsvertrages einerseits und der Ausstattung des Gebäudes andererseits sich mit der Frage nicht weiter auseinandersetzen zu müssen. Dieses Sachverhaltselement muß daher in erster Linie auf Grund der Begutachtung durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen (hier die Bezirkslandwirtschaftskammer) beurteilt werden. Dabei kommt es nach Paragraph 15, TROG im Gegensatz etwa zu Vorschriften anderer Bundesländer nicht auf die Notwendigkeit dieser Verwendung an. Aus den Bescheiden der Baubehörden ergibt sich, daß auch sie grundsätzlich von der Eignung eines Gebäudes an dieser Stelle für den landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers ausgingen, jedoch meinten, infolge des vorliegenden Benützungsvertrages einerseits und der Ausstattung des Gebäudes andererseits sich mit der Frage nicht weiter auseinandersetzen zu müssen.

Verfehlt ist allerdings die Ansicht des Beschwerdeführers, es genüge bereits, daß das zu bewilligende Gebäude Zwecken der Land- und Forstwirtschaft dienen könne; dieser Zweck muß vielmehr dem Bauansuchen und der Baubeschreibung ausschließlich zugrunde liegen, sodaß einerseits die Unterlassung einer davon abweichenden Benützung gemäß § 43 Abs. 3 zweiter Satz TBO bescheidmäßig aufgetragen, andererseits nach § 53 Abs. 1 lit. h TBO verfolgt werden kann. Unzutreffend ist weiters die Ansicht des Beschwerdeführers, auch Bauten, die der "Erholung der bäuerlichen Familie" dienen, seien noch als Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich der zu diesen Betrieben gehörenden Wohnungen und Wohnräume zu verstehen. Unter "zu diesen Betrieben gehörende Wohnungen und Wohnräume" ist nach der Verkehrsauffassung in erster Linie der auf dem eigentlichen Bauernhof befindliche Wohnraum zu verstehen; dazu kommen dislozierte Unterkünfte, die der (unter Umständen nur zeitweisen) Unterbringung von Personen im Rahmen der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes dienen (z.B. Sennhütten, Unterkünfte auf Almen u.dgl.). Erholungszwecke der im landwirtschaftlichen Betrieb tätigen Personen können dem nicht gleichgestellt werden, wenngleich der zweite Satz des § 15 Abs. 2 TROG nur die gewerbsmäßige Vermietung ausdrücklich ausschließt. Verfehlt ist allerdings die Ansicht des Beschwerdeführers, es genüge bereits, daß das zu bewilligende Gebäude Zwecken der Land- und Forstwirtschaft dienen könne; dieser Zweck muß vielmehr dem Bauansuchen und der Baubeschreibung ausschließlich zugrunde liegen, sodaß einerseits die Unterlassung einer davon abweichenden Benützung gemäß Paragraph 43, Absatz 3, zweiter Satz TBO bescheidmäßig aufgetragen, andererseits nach Paragraph 53, Absatz eins, Litera h, TBO verfolgt werden kann. Unzutreffend ist weiters die Ansicht des Beschwerdeführers, auch Bauten, die der "Erholung der bäuerlichen Familie" dienen, seien noch als Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich der zu diesen Betrieben gehörenden Wohnungen und Wohnräume zu verstehen. Unter "zu diesen Betrieben gehörende Wohnungen und Wohnräume" ist nach der Verkehrsauffassung in erster Linie der auf dem eigentlichen Bauernhof befindliche Wohnraum zu verstehen; dazu kommen dislozierte Unterkünfte, die der (unter Umständen nur zeitweisen) Unterbringung von Personen im Rahmen der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes dienen (z.B. Sennhütten, Unterkünfte auf Almen u.dgl.). Erholungszwecke der im landwirtschaftlichen Betrieb tätigen Personen können dem nicht gleichgestellt werden, wenngleich der zweite Satz des Paragraph 15, Absatz 2, TROG nur die gewerbsmäßige Vermietung ausdrücklich ausschließt.

Der Widmung für den landwirtschaftlichen Betrieb entspricht es auch nicht, daß "die Möglichkeit der Unterkunft der Bewirtschafter und die Unterbringung von Gerät und Produkten (Heu), wenn auch in kleinerem Ausmaß" gegeben sei, wie der Beschwerdeführer meint. Vielmehr muß der zu bewilligende Bau dem landwirtschaftlichen Hauptzweck zur Gänze entsprechen. In diesem Sinn wurde bereits auf den mit diesem Zweck (Unterbringung von Heu und Geräten) unvereinbaren zweiten Kamin in dem laut Bauplan für die Unterbringung von Geräten vorgesehenen Raum mit Recht hingewiesen; es fällt auch auf, daß der der Bewirtschaftung dienende Teil keinerlei gesonderten und zur Einbringung unter Umständen sperriger Geräte u.dgl. geeigneten Eingang aufweist. Wohl könnte in dieser Hinsicht durch relativ

geringfügige bauliche Änderungen das Bauprojekt bewilligungsfähig gemacht werden, wenn es gleichzeitig auf den landwirtschaftlichen Verwendungszweck eingeschränkt würde. Nun obliegt es zwar den Baubehörden im allgemeinen, den Bauwerber dann, wenn sein Bauvorhaben nur teilweise mit dem Gesetz in Widerspruch steht, und dieser Mangel durch eine Projektsänderung beseitigt werden kann, davon in Kenntnis zu setzen und ihm nahezu legen, sein Vorhaben aus eigenem Entschluß so zu modifizieren, daß es genehmigt werden kann. Ist der Bauwerber aber, wie offensichtlich hier, nicht dazu bereit - trotz Hinweises schon im Bescheid der Baubehörde erster Instanz auf Umfang und Zweck des bewilligungsfähigen Projekts hat der Beschwerdeführer seinen Antrag unverändert aufrecht erhalten - dann hat die Behörde mit der Versagung der Genehmigung, und zwar des unveränderten Projekts als Ganzen, vorzugehen, weil nur auf diese Weise dem Bauwerber das Recht gewahrt bleibt, seine von der Meinung der Behörde abweichende Rechtsauffassung im Instanzenzug zu vertreten (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 30. Jänner 1972, Zl. 756/71, und vom 10. Jänner 1979, Zl. 1885/76). Durch projekts gestaltende Auflagen im Sinne des § 31 Abs. 9 TBO hätte die Baubehörde zwar die erforderlichen Änderungen an dem nach Bauplan und Baubeschreibung vorgesehenen Gebäude anordnen können; die ebenfalls notwendige Änderung des Verwendungszwecks auf diese Weise ist hingegen ausgeschlossen, da damit das Bauvorhaben in seinem Wesen verändert und damit die in § 31 Abs. 9 TBO für solche Auflagen gezogene Grenze überschritten würde. Der Widmung für den landwirtschaftlichen Betrieb entspricht es auch nicht, daß "die Möglichkeit der Unterkunft der Bewirtschafter und die Unterbringung von Gerät und Produkten (Heu), wenn auch in kleinerem Ausmaß" gegeben sei, wie der Beschwerdeführer meint. Vielmehr muß der zu bewilligende Bau dem landwirtschaftlichen Hauptzweck zur Gänze entsprechen. In diesem Sinn wurde bereits auf den mit diesem Zweck (Unterbringung von Heu und Geräten) unvereinbaren zweiten Kamin in dem laut Bauplan für die Unterbringung von Geräten vorgesehenen Raum mit Recht hingewiesen; es fällt auch auf, daß der der Bewirtschaftung dienende Teil keinerlei gesonderten und zur Einbringung unter Umständen sperriger Geräte u.dgl. geeigneten Eingang aufweist. Wohl könnte in dieser Hinsicht durch relativ geringfügige bauliche Änderungen das Bauprojekt bewilligungsfähig gemacht werden, wenn es gleichzeitig auf den landwirtschaftlichen Verwendungszweck eingeschränkt würde. Nun obliegt es zwar den Baubehörden im allgemeinen, den Bauwerber dann, wenn sein Bauvorhaben nur teilweise mit dem Gesetz in Widerspruch steht, und dieser Mangel durch eine Projektsänderung beseitigt werden kann, davon in Kenntnis zu setzen und ihm nahezu legen, sein Vorhaben aus eigenem Entschluß so zu modifizieren, daß es genehmigt werden kann. Ist der Bauwerber aber, wie offensichtlich hier, nicht dazu bereit - trotz Hinweises schon im Bescheid der Baubehörde erster Instanz auf Umfang und Zweck des bewilligungsfähigen Projekts hat der Beschwerdeführer seinen Antrag unverändert aufrecht erhalten - dann hat die Behörde mit der Versagung der Genehmigung, und zwar des unveränderten Projekts als Ganzen, vorzugehen, weil nur auf diese Weise dem Bauwerber das Recht gewahrt bleibt, seine von der Meinung der Behörde abweichende Rechtsauffassung im Instanzenzug zu vertreten vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 30. Jänner 1972, Zl. 756/71, und vom 10. Jänner 1979, Zl. 1885/76). Durch projekts gestaltende Auflagen im Sinne des Paragraph 31, Absatz 9, TBO hätte die Baubehörde zwar die erforderlichen Änderungen an dem nach Bauplan und Baubeschreibung vorgesehenen Gebäude anordnen können; die ebenfalls notwendige Änderung des Verwendungszwecks auf diese Weise ist hingegen ausgeschlossen, da damit das Bauvorhaben in seinem Wesen verändert und damit die in Paragraph 31, Absatz 9, TBO für solche Auflagen gezogene Grenze überschritten würde.

Damit hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid Rechte des Beschwerdeführers nicht verletzt. Es steht ihm allerdings frei, um Bewilligung eines dem § 15 TROG entsprechenden Bauvorhabens anzusuchen. Damit hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid Rechte des Beschwerdeführers nicht verletzt. Es steht ihm allerdings frei, um Bewilligung eines dem Paragraph 15, TROG entsprechenden Bauvorhabens anzusuchen.

Die unberechtigte Beschwerde war jedoch nach § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen. Die unberechtigte Beschwerde war jedoch nach Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 abzuweisen.

Soweit nichtveröffentlichte Erkenntnisse des Gerichtshofes zitiert wurden, wird auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965 verwiesen. Soweit nichtveröffentlichte Erkenntnisse des Gerichtshofes zitiert wurden, wird auf Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965, verwiesen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, BGBl. Nr. 221/1981. Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,.

Wien, am 24. März 1983

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4 Baubewilligung
BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1983:1981060162.X00

Im RIS seit

24.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2019

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at