jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/3/31 2007/05/0024

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2008

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten;
L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;
L82000 Bauordnung;
L82002 Bauordnung Kärnten;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 lita;
BauRallg impl;
BauRallg;
GdPlanungsG Krnt 1995 §5 Abs5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des K T in Feldkirchen, vertreten durch Ing. Mag. Dr. Felix Jurak, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Osterwitzgasse 6/II, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 20. Dezember 2006, Zl. 7- B-BRM-967/1/2006, betreffend Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: F K in Feldkirchen, vertreten durch Mag. Dr. Stephan Medwed, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Sterneckstraße 43), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 30. August 2002 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Feldkirchen dem Beschwerdeführer die Bewilligung zur Errichtung einer Haus- und Hofstelle auf dem im Grünland gelegenen Grundstück Nr. 891/1 der KG Höfling. Aus den Verwaltungsakten geht hervor, dass diese Bewilligung dem Beschwerdeführer, welcher einen

landwirtschaftlichen Nebenbetrieb im Ausmaß von 14,22 ha betreibt, deshalb erteilt wurde, weil bei der Übergabe des Betriebes die weichende Erbin, die Schwester des Beschwerdeführers, das Bauernhaus erhalten habe und die Hofstelle mit keinem Wohnhaus ausgestattet sei.

Mit Eingabe vom 11. Oktober 2004 ersuchte der Beschwerdeführer um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Bauernhauses auf der ebenfalls im Grünland gelegenen Parzelle Nr. 899/1 KG Höfling. Im Zuge der über dieses Bauvorhaben durchgeführten mündlichen Verhandlung vom 10. Februar 2005 sprach sich die Mitbeteiligte als Anrainerin gegen das Bauvorhaben aus, unter anderem deshalb, weil das Grundstück die Widmung "landwirtschaftlich genutzt" aufweise und die Errichtung eines Wohnhauses, ungeachtet einer zwischenzeitig erteilten naturschutzrechtlichen Bewilligung, daher nicht zulässig sei. Der Bau verändere das Landschaftsbild nachteilig und stelle eine Zersiedelung dar.

Der landwirtschaftliche Sachverständige Dipl. Ing. U. erstattete ein Gutachten vom 10. Februar 2005, aus dem hervorgeht, dass der Beschwerdeführer als Eigentümer der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft EZ 94 im Gesamtausmaß von 13,48 ha eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Ausmaß von 2,60 ha (eine Teilfläche der Parzelle Nr. 891/1) an seine Tochter Dr. Cornelia T. verpachtet habe. Der Beschwerdeführer halte derzeit acht Stück Rinder, vier Schweine und 20 Hühner. Er verfüge über eine naturschutz- und baurechtliche Bewilligung zur Errichtung eines Weideoffenstalles auf Grundstück Nr. 899/1. In der Zwischenzeit habe er auch die naturschutzrechtliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohngebäudes auf diesem Grundstück erhalten. Der Beschwerdeführer wohne derzeit bei seiner vormaligen Ehefrau bis auf Widerruf in deren Wohnhaus, weil auf seiner bestehenden Hofstelle kein bewohnbares Wohnhaus vorhanden sei (dieses sei seinerzeit bei einer Erbteilung der Schwester des Beschwerdeführers übergeben worden). Auch die anderen vorhandenen Gebäude seien teilweise in baufälligem Zustand und nicht mehr wirtschaftlich sanierbar. Die bestehende Hofstelle befinde sich in einer sehr ungünstigen Lage, die für die Neuerrichtung eines bäuerlichen Wohnhauses nicht geeignet sei. Der Beschwerdeführer beabsichtige daher, auf dem Grundstück Nr. 899/1 ein Wohnhaus zu errichten und wolle im landwirtschaftlichen Betrieb weiterhin Rinder-, Schweine- und Hühnerhaltung betreiben. Daneben sei der Anbau von diversen Gemüsesorten und der Verkauf des Gemüses ab Hof bzw. auf Bauernmärkten geplant. Die Errichtung eines Wohnhauses in Verbindung mit der Bewilligung des Weideoffenstalles sei auf Grund der Tatsache, dass die bestehende Hofstelle auf Grundstück Nr. .166 nur aus Wirtschaftsgebäuden bestehe, aus betrieblichen Gründen grundsätzlich notwendig und erforderlich. Maschinen- und Geräteausstattung sei vorhanden. Der Beschwerdeführer müsse nach Aussagen seiner vormaligen Frau demnächst die Wohnung räumen. Der Beschwerdeführer werde einen Teil des landwirtschaftlichen Betriebes, darunter das Grundstück Nr. 891/1 im Gesamtausmaß von ungefähr 5 ha, an eine seiner beiden Töchter, Dr. Cornelia T., übergeben. Demnach würden in Hinkunft zwei landwirtschaftliche Betriebe bestehen. Die Wirtschaftlichkeit der Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses bei bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieben sei nicht zu prüfen, dies deshalb, weil es sich hier um eine Verlegung der Hofstelle von einer ungünstigen Lage auf einen günstig gelegenen Teil eines eigenen Grundstückes handle. Eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit sei im Gegensatz zu bestehenden und bewirtschafteten Betrieben nur bei Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes durchzuführen.

Zusammenfassend zog der Sachverständige den Schluss, dass es sich bei der Realisierung der Erweiterung des bereits genehmigten Bauvorhabens um ein bäuerliches Wohnhaus für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit zeitgemäßer herkömmlicher Produktions- und Erwerbsform handle. Die Bewirtschaftungsform dieses Betriebes werde den Zielsetzungen der traditionellen landwirtschaftlichen Produktion gerecht, und die Baudurchführung trage zur Erhaltung eines bäuerlichen Betriebes bei. Es werde jedoch einschränkend hinzugefügt, dass die Errichtung des Wohnhauses erst nach Errichtung des bereits genehmigten Stall- und Wirtschaftsgebäudes und darüber hinaus erst gerechtfertigt sei, wenn der Beschwerdeführer die Wohnung im Hause seiner vormaligen Ehefrau räumen müsse, weil derzeit die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes noch von der alten Hofstelle aus erfolge, wo sich das alte Stallgebäude befinde und der Beschwerdeführer dies derzeit noch von seinem Wohnsitz im Hause seiner vormaligen Ehefrau aus bewerkstelligen könne. Der Beschwerdeführer sei langjährig neben seiner ausgeübten Berufstätigkeit (Lehrer) als praktischer Landwirt einschlägig tätig und habe sich schon einen Abnehmerkreis für seine Produkte aufgebaut. Die Weiterführung seines landwirtschaftlichen Betriebes sei sinnvoll. Die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes unter objektiver Betrachtung der Wirtschaftsweise des Beschwerdeführers sei derzeit durch die vorhandene alte Hofstelle mit alten und nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden auf eine rationelle und tierhaltungsfreundliche Art und Weise nicht mehr möglich. Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen viehlos zu

bewirtschaften, sei auf Grund des geringen Flächenausmaßes nicht sinnvoll, weil im gegenständlichen Falle ein landwirtschaftliches Einkommen nur durch Veredelungsproduktion erzielt werden und die Weiterführung des Betriebes durch die Errichtung zeitgemäßer Gebäude auf dafür geeigneten eigenen Grundflächen rationeller erfolgen könne. Es erscheine daher aus fachlicher agrartechnischer Sicht sinnvoll, auch das Wohnhaus im Bereich des bereits genehmigten Weideoffenstalles zu errichten und damit die Hofstelle aus der beengten Lage heraus auf diesen Grundstücksteil (Nr. 899/1) zu verlegen.

Die Baubehörde erster Instanz wies den landwirtschaftlichen Sachverständigen daraufhin, dass der Beschwerdeführer bereits mit Bescheid vom 30. August 2002 die Baubewilligung für die Errichtung einer Haus- und Hofstelle (bestehend aus Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden) auf Grundstück Nr. 891/1 der KG Höfling erhalten habe. Darüber hinaus habe der Beschwerdeführer im Bereich seiner alten Hofstelle ein bestehendes Nebengebäude durch Zu- und Ausbaumaßnahmen in ein Wohnhaus umgebaut und sei somit sehr wohl im Besitz einer Wohnung.

Daraufhin ergänzte der landwirtschaftliche Sachverständige Dipl. Ing. U. sein Gutachten und führte mit Stellungnahme vom 31. Mai 2005 aus, dass von der Liegenschaft EZ 94 des Beschwerdeführers mit Übergabevertrag vom 23. Mai 2005 das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Nr. 891/1 im Ausmaß von 2,82 ha an die Tochter Dr. Cornelia T. übergeben worden sei. Darauf befinde sich auch die mit Bescheid vom 30. August 2002 bewilligte Haus- und Hofstelle, auf der von der Übernehmerin die entsprechenden Gebäude errichtet würden. Im Bezug auf das ausgebaute Nebengebäude an der bestehenden Hofstelle stellte der landwirtschaftliche Sachverständige fest, die nutzbare Wohnfläche betrage ca. 40 m2; die Nutzung dieses Gebäudes als dauernder Wohnsitz sei wegen der Kleinheit der Wohnfläche und der beengten Lage nicht möglich und auch nicht zumutbar. Derzeit werde dieses Gebäude von der Übernehmerin (Dr. Cornelia T.) und ihrem Lebensgefährten als zeitweiliger Übergangswohnsitz bis zur Errichtung eines neuen Wohnhauses auf ihrer Hofstelle genutzt. Eine dauernde Bewohnbarkeit dieses ungünstig gelegenen und räumlich nicht entsprechenden, nur für provisorische Wohnzwecke ausgebauten Nebengebäudes durch den Beschwerdeführer als bäuerliches Wohnhaus sei nicht zumutbar. Die Errichtung eines neuen Wohnhauses auf der alten Hofstelle sei wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Der Beschwerdeführer beabsichtige daher wegen Fehlens anderer Möglichkeiten die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 899/1. Durch die Übergabe eines Teiles der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft mit der bewilligten Haus- und Hofstelle an seine Tochter seien zwei landwirtschaftliche Betriebe entstanden. Die Bewirtschaftung dieser zwei Betriebe sei auch künftig im Nebenerwerb geplant und von der Betriebsstruktur und den vorgesehenen Bewirtschaftungsaktivitäten her gesehen durchaus sinnvoll. Zusammenfassend wiederholte der landwirtschaftliche Sachverständige seine bereits in der ersten Stellungnahme abgegebene Einschätzung, wonach es sinnvoll erscheine, auch das Wohnhaus im Bereich des bereits genehmigten Weideoffenstalles zu errichten und damit die Hofstelle aus der beengten Lage heraus in diesen Grundstücksteil zu verlegen.

Im Akt erliegt der Übergabevertrag zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Tochter Dr. Cornelia T. vom 25. Mai 2005, demzufolge die Parzelle 891/1 in einem Gesamtausmaß von 2,82 ha der EZ. 94 vom Beschwerdeführer an seine Tochter übergeben worden war.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Feldkirchen vom 13. Juli 2005 wurde dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für das am Grundstück 899/1 geplante Vorhaben "Bauernhof" unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Den Einwendungen der mitbeteiligten Partei wurde nicht stattgegeben. In der Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Gutachten des landwirtschaftlichen Amtsachverständigen die Grundlage für die Erteilung der Baubewilligung bilde.

Gegen diesen Bescheid erhob die mitbeteiligte Partei Berufung, in der sie die Verletzung von Verfahrensvorschriften rügte, weil ihr die Gutachten des landwirtschaftlichen Amtsachverständigen nicht übermittelt worden seien. Dieser habe zu Unrecht die Wirtschaftlichkeit bzw. die Notwendigkeit der Errichtung des geplanten landwirtschaftlichen Wohnhauses nicht geprüft. Eine solche Überprüfung wäre aber zwingend vorzunehmen gewesen und hätte ergeben, dass die Voraussetzungen der Bestimmung des § 5 Abs. 5 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 nicht vorlägen. Der Beschwerdeführer verfüge über eine genehmigte Hofstelle auf dem Grundstück Nr. 891/1; die Übergabe an seine Tochter stelle den Versuch der Umgehung raumordnungsrechtlicher Bestimmungen dar. In weiterer Folge vertrat die mitbeteiligte Partei die Ansicht, dem Beschwerdeführer stünden auch Wohnmöglichkeiten im Bereich der bestehenden Hofstelle zu, und es werde durch das Bauvorhaben die Flächenwidmung verletzt.

Im Zuge des Berufungsverfahrens nahm die mitbeteiligte Partei zu den ihr übermittelten Gutachten des landwirtschaftlichen Amtsachverständigen mit Schriftsatz vom 7. Juni 2005 Stellung. Unter anderem bezweifelte sie, dass durch die erfolgte Übergabe zwei landwirtschaftliche Betriebe entstanden seien, deren Bewirtschaftung auch künftig im Nebenerwerb geplant sei. Die Tochter des Beschwerdeführers sei Ärztin und wolle auf diesem Grundstück eine Hippotherapie betreiben, was keinesfalls als landwirtschaftliche Tätigkeit qualifiziert werden könne. Der Beschwerdeführer hätte die Baugenehmigung im Jahr 2002 nie erhalten, wenn er auf den Bedarf der Hofstelle für seine Tochter hingewiesen hätte. Die Übergabe des Grundstückes Nr. 891/1 stelle daher den klassischen Versuch der Umgehung der gesetzlichen Raumordnungsbestimmungen dar.

Die belangte Behörde holte eine Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtsachverständigen Dipl. Ing. P. vom 31. Mai 2006 ein. Dieser Sachverständige nahm zu den Ausbaumöglichkeiten auf der alten Hofstelle dahingehend Stellung, dass für das in Rede stehende Nebengebäude auf dem Grundstück Nr. .166 seitens des Beschwerdeführers 1993 ein Zubau beantragt, baubehördlich bewilligt und auch durchgeführt worden sei. Weil das gegenständliche Gebäude nur von außen besichtigt worden sei, könnten über das exakte Ausmaß der Wohnfläche (laut Einreichplan 49 m2) keine detaillierten Angaben gemacht werden. Zum Zeitpunkt der örtlichen Besichtigung sei das Nebengebäude von der Tochter des Beschwerdeführers genutzt worden, welche laut Meldeamt bei ihrer Mutter in Buchscheiden 31 wohnhaft sei. Es ergehe das Ersuchen um Überprüfung der Zumutbarkeit der Wohnnutzung aus amtsärztlicher Sicht und der Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses aus bautechnischer Sicht.

In weiterer Folge befasste sich der landwirtschaftliche Sachverständige auf Grund einer entsprechenden Fragestellung der Berufungsbehörde damit, ob die Erforderlichkeit und Spezifität der ersten Haus- und Hofstelle mit Wohnhaus auf Grundstück Nr. 891/1 auch für den nunmehr für die Tochter abgetrennten Teil von 2,82 ha gegeben sei. Dazu meinte der Sachverständige, dass es bei der Übernahme des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes durch den Beschwerdeführer im Jahr 1993 zur Zerschlagung der Hofstelle (Abtretung des Wohnhauses Buchscheiden 15) gekommen sei und die Bewirtschaftung des Betriebes seither vom Wohnhaus Buchscheiden 31 aus erfolge. Der Umstand, dass hinsichtlich der baulichen Objekte auf der verbleibenden Hofstelle auf dem Grundstück .166 in den letzten Jahren keine ersichtlichen Renovierungs-, Sanierungs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt worden seien, bedinge, dass eine tierfreundliche Haltung im Sinne eines zeitgemäßen Wirtschaftsbetriebes nicht möglich erscheine. Mit Übergabe des Grundstückes 891/1 im Jahr 2005 sei die einzige, direkt an die Hofstelle angrenzende Eigenfläche des Betriebes übergeben worden. Somit sei von der ursprünglichen Hofstelle ein isoliertes Grundstück .166 mit einem Ausmaß von rund 2.000 m2 mitsamt den darauf befindlichen Baulichkeiten verblieben. Die gegenständliche Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes stelle eine auf die Erzielung von landwirtschaftlichen Einnahmen gerichtete Tätigkeit im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Urproduktion dar. Im vorliegenden Fall bestehe die Möglichkeit, durch die Bewirtschaftungsart ein Einkommen aus landwirtschaftlicher Urproduktion und aus Ausgleichszahlungen durch den Mehrfachantrag zu erwirtschaften. Die Produktion und Vermarktung von Nischenprodukten könnte als Alternative und somit als zusätzliches wirtschaftliches Standbein angesehen werden. Daraus resultierend werde aus Sicht der fachlichen Landwirtschaft festgestellt, dass die Errichtung einer Haus- und Hofstelle in der beantragten Art und Größe auf dem Grundstück 899/1 für die gegenständliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung als notwendig und spezifisch angesehen werden könne. Betreffend die Errichtung eines Bauernhauses auf diesem Grundstück werde festgestellt, dass ein Wohngebäude grundsätzlich als integrierter und somit erforderlicher Bestandteil für die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes angesehen werden könne. Sofern das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück .166 die Voraussetzungen eines Wohnobjektes erfülle, erscheine es aus der Sicht der fachlichen Landwirtschaft nicht erforderlich, ein weiteres Wohngebäude zu errichten, zumal die Errichtungskosten den betriebswirtschaftlichen Erfolg negativ beeinflussten. Im Bezug auf die Bewirtschaftung des Grundstückes 891/1 durch die Tochter des Beschwerdeführers werde festgestellt, dass auf Grund vorliegender Bewirtschaftungsart von keiner selbstständigen örtlichen und organisatorischen Einheit zur nachhaltigen Erzeugung von Pflanzen und/oder zur Haltung von Nutztieren mit wirtschaftlicher Zielsetzung ausgegangen werden könne. Auf Grund des Sachverhaltes werde aus der Sicht der fachlichen Landwirtschaft festgestellt, dass die Errichtung einer Haus- und Hofstelle mit Wohnhaus auf dem Grundstück 891/1 für die landwirtschaftliche Nutzung nicht als spezifisch und erforderlich angesehen werden könne.

Mit Schriftsatz vom 13. Juli 2006 erstattete der Beschwerdeführer zu diesem Gutachten eine Stellungnahme und legte ein Privatgutachten des Ingenieurkonsulenten für Landwirtschaft Dipl. Ing. S. vom 12. Juli 2006 vor. Dieser gelangte

zum Ergebnis, dass die einzige sinnvolle Lösung in einem Bauernhaus in der beantragten Variante liege. Alle Probleme wären damit in den Griff zu bekommen. Vor allem aber in Hinsicht der Tierhaltung sei es notwendig, den Wohnbereich in nächster Nähe zu den Tieren zu haben. Als zusätzlicher Nutzen sei zu erkennen, dass in nächster Nähe eine zweite landwirtschaftliche Hofstelle liege. Der Vorteil liege darin, dass bei zwei angrenzenden Hofstellen beide Betriebe landwirtschaftliche Tätigkeiten ausübten. Dadurch erhöhe sich das Verständnis der jeweiligen Anrainer gegenüber Tätigkeiten, die zeitweise mit Lärm- oder Geruchsbelästigungen verbunden seien. In besiedelten Gebieten komme es öfters zu Problemen mit Lärm- oder Geruchsbelästigungen, da die Anrainer kein Verständnis für die Landwirtschaft aufbrächten.

Auch die mitbeteiligte Partei erstattete eine Stellungnahme vom 14. Juli 2006.

In weiterer Folge versuchte die Baubehörde zweiter Instanz ein medizinisches Gutachten zu der im Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen aufgeworfenen Frage einzuholen. Sowohl die Amtsärztin als auch ihre Stellvertreterin erklärten sich als befangen.

Ein Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 2. Oktober 2006 im Bezug auf die Bewohnbarkeit bzw. Ausbaufähigkeit des Nebengebäudes auf dem Grundstück Nr. .166 kam zum Ergebnis, dass die Bewohnbarkeit der Wohneinheit im Erdgeschoss für eine Person ausreichend gegeben sei und dass das Dachgeschoss für den zusätzlichen Ausbau von Wohnraum geeignet erscheine.

Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Feldkirchen vom 5. Oktober 2006 wurde die Berufung der Mitbeteiligten gegen den Baubewilligungsbescheid vom 13. Juli 2005 als unbegründet abgewiesen. Ergänzend wurde eine Auflage vorgeschrieben, der zufolge mit der Errichtung des Bauvorhabens erst begonnen werden dürfe, wenn der Bauwerber seine derzeit im Hause seiner geschiedenen Ehegattin benützte Wohnung geräumt habe und aus dieser ausgezogen sei, was der Baubehörde vor Baubeginn nachzuweisen sei.

Die Baubehörde zweiter Instanz folgte hinsichtlich der Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Erforderlichkeit den Ergebnissen der Gutachten, wonach die Errichtung einer Haus- und Hofstelle sowie eines weiteren Bauernwohnhauses auf Grundstück 899/1 dann notwendig, erforderlich und spezifisch sei, wenn das bestehende Nebengebäude nicht die Voraussetzungen eines bäuerlichen Wohnobjektes erfülle. Dazu vertrat der Stadtrat die Ansicht, dass die alte Hofstelle wohl zu bloßen Wohnzwecken für eine Person geeignet sei, sich aber wegen der fehlenden Arbeitsräumlichkeiten nicht für einen landwirtschaftlichen Betrieb als sogenanntes Bauernhaus eigne. Die Möglichkeit einer bloßen Wohnungsnutzung und die Unzumutbarkeit der Erweiterung für landwirtschaftliche Arbeitsräumlichkeiten stünden einer Versagung der Baubewilligung entgegen.

Dagegen erhob die Mitbeteiligte Vorstellung.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 20. Dezember 2006 behob die belangte Behörde gemäß § 95 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung den Bescheid des Stadtrates vom 5. Oktober 2006 und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Stadtgemeinde zurück.

Dies wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens damit begründet, dass bei der Frage, ob das geplante Gebäude für die Nutzung als Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sei, erforderlich und spezifisch sei, ein strenger Maßstab anzulegen sei. Zum Begriff der Landwirtschaft gehöre, dass sie eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit darstelle. Die Bestimmungen über die Flächenwidmung könnten nicht dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehe. Die Baubehörde habe daher bei der Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Grünland zunächst zu prüfen, ob eine geplante landwirtschaftliche Nutzung zumindest die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes rechtfertige. Erst nach Bejahung dieser Frage dem Grunde nach sei die weitere Frage zu beantworten, ob für eine solche mögliche landwirtschaftliche Nutzung eine Baulichkeit erforderlich sei. Dies bedeute, dass es in jedem Fall konkreter Feststellungen darüber bedürfe, ob einerseits ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliege, und wenn ja, ob die bauliche Maßnahme im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich sei. In diesem Zusammenhang habe der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auf das Erfordernis eines Betriebskonzeptes hingewiesen. Im Rahmen des eingereichten Bauprojektes müsse daher die geplante landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines solchen Betriebskonzeptes dargelegt werden; das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sei streng anhand dieses Betriebskonzeptes zu prüfen. Auch im vorliegenden Fall sei in Entsprechung der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs durch den Bauwerber ein

Betriebskonzept vorzulegen, welches in den Spruch des Berufungsbescheides aufzunehmen sei. Nach der Rechtsprechung müsse die Änderung des Projektes im Spruch des Bescheides klargestellt werden. Das Betriebskonzept sei nicht nur in den Spruch des Bescheides aufzunehmen, sondern bilde auch eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung durch die dem Verfahren beigezogenen Amtsachverständigen. Diese Notwendigkeit werde insbesondere in dem Umstand deutlich, dass sich die Amtsachverständigen auf die teilweise nicht deckungsgleichen Angaben des Beschwerdeführers im Bezug auf den beabsichtigen Viehbestand bezögen. Zusammenfassend sei auszuführen, dass die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden sei. Für das weitere Verfahren verwies die Vorstellungsbehörde auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 15. März 1984, B 420/79, wonach die Behörde bei der Prüfung des Verwendungszweckes eines Gebäudes nicht darauf beschränkt sei, den Verwendungszweck ausschließlich nach den vorgelegten Unterlagen zu beurteilen. Die Annahme der Umgehungsabsicht könne durch sonstige Wissensquellen begründet werden. Die Vorstellungsbehörde wies daraufhin, dass sowohl das Bauansuchen des Beschwerdeführers vom 19. Dezember 2001 als auch das vorliegende Ansuchen mit dem Umstand begründet worden seien, dass dem Beschwerdeführer für seinen landwirtschaftlichen Betrieb kein Bauernhaus zur Verfügung stehe.

Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Beschwerde, in welcher er Rechtswidrigkeit des Inhaltes in eventu Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machte.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Auch die mitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschrift und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 23 Abs. 3 lit. a der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62 (BO), dürfen Anrainer im Sinne des Abs. 2 gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektivöffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinne des ersten Satzes können insbesondere auf Bestimmungen über die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes gestützt werden (lit. a).

Nach dieser Bestimmung steht dem Nachbarn hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstückes ein Mitspracherecht zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0247). Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Widmung einen Immissionsschutz einräumt; der Nachbar hat jedenfalls ein subjektives Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, Zl. 2001/05/1102).

Der mitbeteiligten Partei stand es daher zu, als Anrainerin die widmungswidrige Verwendung des Baugrundstückes einzuwenden; träfe dies zu, wären subjektive Rechte der Mitbeteiligten verletzt und die Aufhebung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides mit dem angefochtenen Bescheid wäre zu Recht erfolgt.

§ 5 Abs. 5 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995, hat folgenden Wortlaut:

"(5) Das Grünland ist - unbeschadet der Regelungen der Abs 7 und 8 - nur zur Errichtung derjenigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen bestimmt, die nach Art, Größe und insbesondere auch im Hinblick auf ihre Situierung erforderlich und spezifisch sind, und zwar

a) für eine Nutzung als Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist, wobei die Prüfung der Erforderlichkeit in den Fällen des Abs. 2 lit a und lit b entfällt;

b) für eine der gemäß Abs 2 - ausgenommen nach lit a oder lit b - gesondert festgelegten Nutzungsarten."

Wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vorbringt, die Errichtung von Gebäuden im Grünland wäre zulässig und die mitbeteiligte Partei habe mit dem Hinweis auf die mangelnde Bebaubarkeit von Grünland gar keine Einwendung im Sinne des § 23 Abs. 3 lit. a BO erhoben und daher ihre Parteistellung in diesem Zusammenhang

verloren, so ist dem nicht zu folgen. Es ist keinesfalls so, dass § 5 Abs. 5 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 die Errichtung jedes beliebigen Wohnhauses im Grünland gestattet; es dürfen lediglich solche Gebäude errichtet werden, die für eine Nutzung als Grünland erforderlich und spezifisch sind.

Wie aus der Verhandlungsschrift der mündlichen Verhandlung vom 10. Februar 2005 hervorgeht, hat sich die mitbeteiligte Partei unter anderem deshalb gegen das gegenständliche Vorhaben ausgesprochen, weil in der Widmungskategorie "Grünland" die Errichtung eines "Wohnhauses" nicht zulässig sei und die Gefahr der Zersiedelung bestehe. Es ist erkennbar, dass die Mitbeteiligte damit die fehlende Erforderlichkeit und Spezifität dieses Gebäudes und den dadurch bewirkten Zersiedelungseffekt der Landschaft aufzeigen wollte. Es liegt daher eine dem Gesetz entsprechende Einwendung mit dem Inhalt des Widerspruches des geplanten Bauvorhabens zur gegebenen Widmung vor, sodass vom Fehlen einer Einwendung im Rechtsinn und somit vom Verlust der Parteistellung der Mitbeteiligten keine Rede sein kann.

Eine gesonderte Festlegung nach § 5 Abs. 2 lit. a und b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 liegt im vorliegenden Fall nicht vor, sodass die Erforderlichkeitsprüfung des § 5 Abs. 5 leg.cit. im vorliegenden Fall Platz zu greifen hatte. Die belangte Behörde erachtete eine Überprüfung dieser Voraussetzung als nicht möglich, weil ein dafür erforderliches Betriebskonzept nicht vorgelegt worden und Widersprüche in den Gutachten des Sachverständigen aufgetreten seien. Eine Verletzung des oben dargestellten subjektiv-öffentlichen Rechtes der mitbeteiligten Partei könne daher nicht ausgeschlossen werden.

Die belangte Behörde hat zutreffend darauf verwiesen, dass bei Beurteilung der Frage, ob eine Baulichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung nachweislich erforderlich ist, an die maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen ist. Zum Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung gehört, dass betriebliche Merkmale vorliegen, dass also von einer planvollen, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit gesprochen werden kann, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt, und dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung durch die Ausübung eines Hobbys nicht umgangen werden (vgl. dazu die bei Hauer/Pallitsch, Kärntner Baurecht4 auf Seite 574 zu § 5 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes wiedergegebene Judikatur).

Die Baubehörde hat daher bei der Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Grünland zunächst zu prüfen, ob eine geplante landwirtschaftliche Nutzung zumindest die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes rechtfertigt. Erst danach ist die weitere Frage zu beantworten, ob für eine solche mögliche landwirtschaftliche Nutzung eine Baulichkeit erforderlich ist (vgl. das zur niederösterreichischen Rechtslage ergangene hg. Erkenntnis vom 26. Juni 1990, 90/05/0075, und andere).

Dabei ist die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung anhand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen. Im Rahmen des eingereichten Bauprojektes muss daher die geplante landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines solchen Betriebskonzeptes dargelegt werden; das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ist streng anhand dieses Betriebskonzeptes zu prüfen. Um beurteilen zu können, ob wenigstens eine auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichtete Tätigkeit vorliegt, hat also ein solches Betriebskonzept konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten, dass vom Sachverständigen beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt (vgl. dazu die zu Niederösterreich ergangenen hg. Erkenntnisse vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0282, und vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013). Die Erforderlichkeit der Vorlage eines Betriebskonzeptes wurde im Übrigen auch bereits im Zusammenhang mit der Kärntner Bauordnung ausdrücklich festgehalten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/0773).

Nun bestreitet der Beschwerdeführer nicht, dass ein solches Betriebskonzept nicht vorliegt, sondern vertritt die Ansicht, dass er den Sachverständigen ohnehin alle verlangten Auskünfte erteilt habe und dass die durch das Betriebskonzept zu klärenden Fragen auch in den Gutachten der Sachverständigen ihren Niederschlag gefunden hätten.

Es kann dahin stehen, ob ein Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen über einen von ihm begutachteten Betrieb überhaupt das Erfordernis der Vorlage eines Betriebskonzeptes obsolet machen könnte. Im gegenständlichen Fall muss dies schon deshalb verneint werden, weil unterschiedliche Gutachten auf Basis

unterschiedlicher Zahlen über die Größe des Betriebes bzw des Viehstandes des Beschwerdeführers vorliegen und weil die eingeholten Gutachten nicht alle für ein Betriebskonzept notwendigen Angaben und Berechnungen, insbesondere in Hinblick auf den zu erwirtschaftenden Gewinn, enthalten.

Im Bezug auf die genannten Widersprüche ist zum Beispiel darauf zu verweisen, dass das landwirtschaftliche Gutachten vom 10. Februar 2005 des Dipl. Ing. U. einen Viehbestand von acht Stück Rindern, vier Schweinen und 20 Hühnern nennt, wohingegen dem landwirtschaftlichen Gutachten vom 8. Juni 2006 des Dipl. Ing. P. zu entnehmen ist, dass durchschnittlich sechs Mutterkühe mit der Nachzucht, drei Mastschweine und 15 Legehennen gehalten würden. Am Hof waren zum damaligen Zeitpunkt neun Stück Rinder und einige Legehennen. Dem Privatgutachten des Beschwerdeführers liegt wiederum ein im Zeitpunkt der Besichtigung vorhandener Viehbestand von fünf Mutterkühen, einem Stier, einer Kalbin, vier Kälbern und 15 Legehennen sowie eine jährliche Einstellung von vier Mastschweinen zugrunde.

Auch die angegebene Produktion und Vermarktung von Nudelprodukten und Freilandgemüse, die der Beschwerdeführer im Berufungsverfahren angab, wurde nicht näher spezifiziert. Angaben über diesen Teil der Tätigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes hätten aber ebenfalls in ein Betriebskonzept einzufließen.

Ohne Vorlage eines Betriebskonzeptes und damit einer Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsprüfung des Betriebes konnte daher nicht festgestellt werden, ob eine geplante landwirtschaftliche Nutzung zumindest die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes rechtfertigt; es fehlte daher auch die Grundlage für die Beantwortung der Frage, ob für eine solche mögliche landwirtschaftliche Nutzung die Errichtung einer Baulichkeit erforderlich ist. Die Prüfung der Erforderlichkeit des Gebäudes im Grünland erfolgte daher nicht in einer Art und Weise, die eine Rechtsverletzung der mitbeteiligten Partei ausschloss. Die belangte Behörde verletzte daher keine Rechte des Beschwerdeführers, wenn sie den angefochtenen zweitinstanzlichen Baubewilligungsbescheid mit dieser Begründung aufhob.

Für das fortgesetzte Verfahren wird bemerkt, dass - das Vorliegen eines entsprechenden Betriebskonzeptes vorausgesetzt - eine weitere Prüfung dahingehend zu erfolgen haben wird, ob das geplante Gebäude erforderlich und spezifisch für die Grünlandnutzung ist. Von der Erforderlichkeit wird erst dann auszugehen sein, wenn es keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen zum geplanten Bauprojekt gibt.

Nach den Feststellungen im Baubescheid zweiter Instanz befindet sich im Bereich der alten Hofstelle nicht nur das ausgebaute Nebengebäude, dessen Bewohnbarkeit für eine Person und dessen weitere Ausbaubarkeit auf fachlicher Grundlage festgestellt wurde, sondern auch renovierungsbedürftige Wirtschaftsgebäude, über die der Beschwerdeführer verfügungsberechtigt ist.

Die mangelnde Eignung des ausgebauten Nebengebäudes als Wohngebäude für den Beschwerdeführer wurde im Baubewilligungsbescheid zweiter Instanz damit begründet, dass es zwar für eine Person als Wohnstätte ausreichend groß sei, dass aber die für ein Bauernhaus typischen Verarbeitungstätigkeiten in diesem Gebäude nicht durchgeführt werden könnten. Um diese Schlussfolgerung schlüssig erscheinen zu lassen, hätte es aber ergänzender Ermittlungen und Feststellungen dahingehend bedurft, um welche Verarbeitungstätigkeiten es sich dabei genau handelt und warum diese zwingend an der Wohnstätte durchgeführt werden müssten.

Dazu kommt, dass der bautechnische Sachverständige die zusätzliche Möglichkeit von Schaffung von Wohnraum im Ausmaß von ca. 28 m2 im Nebengebäude festgehalten hat, wodurch allenfalls Raum für die Verarbeitungstätigkeiten im Erdgeschoß gewonnen werden könnte. Zu prüfen wäre weiters, ob nicht diese Verarbeitungstätigkeiten in den neben dem ausgebauten Nebengebäude situierten Wirtschaftsgebäuden, gegebenenfalls nach entsprechender Renovierung oder eines Umbaus oder Ausbaus dieser Gebäude, durchgeführt werden könnten. Es wäre auch darzulegen gewesen, welche diesbezüglichen Möglichkeiten dem Beschwerdeführer derzeit offen stehen, zumal nicht anzunehmen ist, dass der Beschwerdeführer im Wohnhaus seiner vormaligen Frau über einen solchen Verarbeitungsraum verfügt.

Angesichts dessen braucht im hier vorliegenden Fall die konsensgemäße Benutzung der Haus- und Hofstelle auf dem Grundstück Nr. 891/1 und eine allfällige Auftragserteilung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1975, VwSlg 8846/A, u.a.) nicht geprüft zu werden.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 31. März 2008

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Baurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050024.X00

Im RIS seit

01.05.2008

Zuletzt aktualisiert am

25.07.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at