jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2008/1/29 2006/05/0297

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.01.2008

Index

L10014 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Oberösterreich;
L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;
50/01 Gewerbeordnung;

Norm

AVG §45 Abs2;
AVG §52;
AVG §56;
AVG §58 Abs2;
AVG §60;
BauO OÖ 1994 §28;
BauO OÖ 1994 §30 Abs6;
BauO OÖ 1994 §35;
BauRallg;
B-VG Art116 Abs1;
B-VG Art119a Abs5;
B-VG Art119a Abs9;
B-VG Art131 Abs1 Z1;
B-VG Art131 Abs2;
GdO OÖ 1990 §109 Abs3;
GdO OÖ 1990 §58 Abs1;

GewO 1994 §2 Abs4 Z1;
ROG OÖ 1994 §30 Abs5;
VwRallg;

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 der Gemeinde Neukirchen bei Lambach, vertreten durch Holter-Wildfellner Rechtsanwälte GmbH in 4710 Grieskirchen, Roßmarkt 21, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 16. November 2006, Zl. BauR-013535/6-2006-Ri/Vi, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Ing. JS, 2. GS, beide in Neukirchen bei Lambach, vertreten durch Mag. Klaus Hehenberger, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Maria-Theresia-Straße 53), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und den mitbeteiligten Parteien insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien sind je zur Hälfte Miteigentümer folgender Grundstücke

Grundstücksnummer

Katastralgemeinde

Nutzung

Große und m2

359/20

Neukirchen

Wohnhaus

1.061

84/1

Neukirchen

landwirtschaftlich genutzt

21.098

373/27

Neukirchen

landwirtschaftlichgenutzt

920

359/19

Neukirchen

landwirtschaftlichgenutzt

916

261/2

Stadl-Traun

Wald

6.652

732/2

Sulzbach

Wald

4.950

Gesamtfläche

35.597 m2

Der Erstmitbeteiligte ist Absolvent der Höheren landwirtschaftlichen Bundeslehranstalt in Wieselburg, die zweitmitbeteiligte Partei teilzeitbeschäftigte Vertragslehrerin. Sie sind verheiratet und haben gemeinsam zwei Söhne. Ein Sohn studiert Betriebswirtschaft, der zweite Sohn ist behindert.

Mit Eingabe vom 29. Juli 2002, bei der Baubehörde eingelangt am 31. Juli 2002, beantragte der Erstmitbeteiligte die Erteilung einer Baubewilligung für ein landwirtschaftliches Gebäude zur Therapiepferdezucht und -ausbildung. Diesem Antrag legte er in der Folge eine "Wirtschaftlichkeitsrechnung" zu Grunde.

Auf Grund der negativen Stellungnahme der Agrar- und Forstrechtsabteilung des Landes Oberösterreich vom 7. Februar 2003, wonach die agrarfachlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Gebäudes im gewidmeten Grünland gemäß § 30 Abs. 5 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 nicht vorlägen, modifizierte der Erstmitbeteiligte seinen Antrag mit Schreiben vom 29. September 2003, bei der Baubehörde eingelangt am 30. September 2003, welchem er ein Gutachten der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich vom 25. September 2003 beilegte.

Der Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde erteilte hierauf mit Schreiben vom 20. April 2004 den mitbeteiligten Parteien einen Verbesserungsauftrag.

Mit Schriftsatz vom 24. April 2004, bei der beschwerdeführenden Gemeinde als Baubehörde eingelangt am 18. Mai 2004, beantragten die mitbeteiligten Parteien nunmehr die Erteilung der "Baubewilligung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf der Parzelle Nr. 84/1, KG Neukirchen/L.". Sie führten hiezu aus, dass sie zur Führung ihres knapp dreieinhalb Hektar großen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer wirtschaftlich rentablen Art und Weise ein auf die Größe des Betriebes und ihre Ausbildung zugeschnittenes Betriebskonzept erarbeitet hätten. Ein Betriebszweig umfasse die Erzeugung und Vermarktung von Edelbränden; sie seien hiezu durch jahrelange Erfahrung und durch mehrere "Brennkurse" am LFI-OÖ befähigt. Sie stammten beide aus einer Landwirtschaft und seien eng mit der Landwirtschaft verbunden, der Erstmitbeteiligte insbesondere durch seine Ausbildung an der Höheren Bundeslehranstalt Wieselburg und eine jahrzehntelange Berufserfahrung im landwirtschaftlichen Bereich. In einem weiteren Betriebszweig sollten im kleinen Rahmen qualitativ hochwertige Therapiepferde gezüchtet und ausgebildet werden. In den letzten zehn Jahre hätten sie ein zur Therapie geeignetes Pferd besessen, welches jedoch auf Grund des Alters vor ca. vier Jahren weggegeben habe werden müssen. Um ihrem geistig und körperlich behinderten Sohn mehrmals pro Woche das Reiten und den Kontakt zum Pferd ermöglichen zu können, hätten sie sich fachlich auch in diesem speziellen Bereich weitergebildet. Der dritte Betriebszweig ergebe sich aus der Bewirtschaftung ihres Waldes. Um ihre Felder und Wälder in einer wirtschaftlichen Art und Weise weiterführen zu können, sei die Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit 18 m x 33,5 m Grundfläche geplant. Der Keller der Halle werde als Brennraum und Alkohollager, als Garage für die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge (Traktor) und Maschinen (Mähwerk, Bandrechen, Kreiselheuer, Mulcher, Heckschaufel, Anhänger, Seilwinde), als Heu- und Strohlager und als Brennholzlager, welches für die mit festen Brennstoffen betriebene Heizung im eigenen Wohnhaus benötigt und aus dem eigenen Wald gewonnen werde, verwendet. Im Erdgeschoss seien die Stallungen sowie eine Halle als Ausbildungsfläche geplant. Notwendige Instandhaltungsarbeiten an den

genannten Geräten würden in Eigenregie vorgenommen, weil auch hiefür die notwendige Ausbildung (HTBLA Wieselburg) vorliege. Die wirtschaftlichen und agrarfachlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieses Gebäudes und zum Betrieb einer Landwirtschaft mit mehreren Betriebszweigen, wie im umfassenden Betriebskonzept dargelegt, seien von der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich überprüft und für positiv befundet worden.

Diesem Antrag waren die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich vom 25. September 2003, Grundbuchsauszüge, Pläne und eine "Wirtschaftlichkeitsrechnung" für das Projekt landwirtschaftliches Gebäude vom 19. April 2004, erstellt vom Erstmitbeteiligten, beigeschlossen. Diese Wirtschaftlichkeitsrechnung beinhaltet eine Kostenaufstellung für die Lipizzanerzucht und -ausbildung, und zwar für eine Zuchtstute, zwei Jungpferde, ein Fohlen und einer Abfohlquote von 80 % pro Jahr; für Holzbringung- und Holzverkauf auf einer vorhandenen bewirtschafteten Fläche von 1,13 ha (Fichtenwald); für die Bewirtschaftung einer Fläche von 0,7 ha mit Heu und Gras; für die Nutzung der Weidefläche von 1,2 ha; für den geplanten Obstbau und die damit verbundene Edelbranderzeugung und -verkauf bei einer bepflanzten Fläche von 0,24 ha und projektierten 192 Obstbäumen.

Mit Bescheid vom 11. November 2004 wies der Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde die Ansuchen der mitbeteiligten Partei vom 31. Juli 2002 und vom 18. Mai 2004 im Grunde des § 30 Abs 6 Oberösterreichische Bauordnung 1994 in Verbindung mit § 30 Abs. 5 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 ab.

Auf Grund der dagegen erhobenen Berufung der mitbeteiligten Parteien beauftragte die Baubehörde den Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. E.M. am 21. April 2005 mit der Erstellung eines Gutachtens "hinsichtlich einer Notwendigkeit des beantragten Bauvorhabens". Dieser Sachverständige legte seinem Gutachten vom April 2005 das Betriebskonzept der mitbeteiligten Parteien vom 19. April 2004 zu Grunde und führte in seinem Befund aus, dass das Wohnhaus der mitbeteiligten Parteien (Grundstück Nr. 359/20) in typischer Wohnsiedlungslage liege und die dazu gehörigen landwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücke zwei typische Bauparzellen im Bauland Wohngebiet seien (Grundstücke Nr. 359/19 und 353/27); sie lägen 20 bis 50 m von der Wohnsitzliegenschaft entfernt. Das Grünlandgrundstück Nr. 84/1 sei 1.500 m, die zwei Waldgrundstücke seien 10 bis 15 km entfernt.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die erforderlichen Investitionen für das beantragte Bauprojekt mit rund EUR 228.000,--

anzusetzen seien. Eine objektivierte Wirtschaftlichkeit des Bauprojektes sei trotz des neuen Betriebskonzeptes nicht nachhaltig zu erwarten. Für die ordnungsgemäße und gebietstypische Landnutzung der gegebenen Liegenschaftsfläche sei die beantragte Baulichkeit als nicht unbedingt erforderlich anzusehen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sei der kalkulierbare Betriebserfolg nicht einmal als Nebenerwerb sondern als Liebhaberei zu taxieren.

Die mitbeteiligten Parteien äußerten sich hiezu in ihrer Stellungnahme vom 13. Mai 2005 und legten ein Gutachten des Sachverständigen Ing. J.H. vom 12. Mai 2005 vor, welches sich auch mit dem Gutachten des von der Baubehörde bestellten Sachverständigen auseinander setzt. Ing. J.H kommt, gestützt u. a. auf die Bestätigung der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich, einer schriftlichen Bestätigung des Leiters der Agrar- und Forstrechtsabteilung des Landes Oberösterreich und des Betriebswirtschaftskonzeptes, zum Schluss, dass die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens gegeben sei. Eine Korrektur des Betriebswirtschaftskonzeptes sei nicht erforderlich. Die dem Betriebswirtschaftskonzept angeschlossenen Gutachten seien schlüssig. Das Gutachten des von der Baubehörde bestellten Sachverständigen gehe nicht auf den Auftrag der Gemeinde ein.

Mit Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde vom 25. Mai 2005 wurde der Berufung der mitbeteiligten Parteien keine Folge gegeben.

Auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellung der mitbeteiligten Parteien wurde mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 17. November 2005 wie folgt entschieden:

"Der Vorstellung wird mit der Feststellung Folge gegeben, dass die Vorstellungswerber durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten verletzt werden."

Als Rechtsgrundlagen wurden § 102 der O.ö. Gemeindeordnung 1990, § 30 Abs. 5 O.ö. ROG und die einschlägigen Bestimmungen des AVG zitiert. Soweit für das Beschwerdeverfahren von Bedeutung, ist aus der Begründung dieser Entscheidung hervorzuheben: Die Berufungsbehörde hätte über den Antrag der Mitbeteiligten vom 29. April 2002 inhaltlich nicht entscheiden dürfen, weil nunmehr ein geändertes Bauansuchen vom 24. April 2004 vorliege. Die

Berufungsbehörde habe ihre Entscheidung auf das Gutachten des von ihr bestellten Sachverständigen Dipl. Ing. E.M. gestützt, weil ihrer Ansicht nach dieses Gutachten klar und schlüssig nachvollziehbar sei. Die vom Gutachter den entsprechenden Deckungsbeitragsberechnungen zu Grunde gelegten Zahlen betreffend die Kosten und Erträgnisse sämtlicher Betriebszweige wichen jedoch zum Teil maßgeblich von jenen im Betriebskonzept der mitbeteiligten Parteien ab. Insbesondere im Zusammenhang mit der Edelbrandproduktion gehe der Sachverständige von einem Marktpreis von EUR 12,-- pro Liter aus, im Betriebskonzept werde jedoch mehr als der doppelte Literpreis angenommen. Für eine schlüssige Nachvollziehbarkeit des Gutachtens wäre es erforderlich gewesen, entsprechend darzulegen, aus welchen Gründen diese Abweichung erfolgt sei. Die im Gutachten enthaltene knappe Bemerkung, der Gesamtdeckungsbeitrag ergebe sich unter den derzeit herrschenden Voraussetzungen des Preisgefüges für landwirtschaftliche Produkte und Betriebsmittel, sowie die zusätzliche Anführung einer Literaturliste, seien nicht ausreichend, um eine Schlüssigkeit dieses Gutachtens im vorliegenden Verfahrenszusammenhang bejahen zu können. Unklar sei auch, ob die im Gutachten enthaltenen Berechnungen inklusive oder exklusive Umsatzsteuer zu verstehen seien. Offen geblieben sei auch die Frage der Möglichkeit der Vergütung der Mineralölsteuer und welche Auswirkungen dies in wirtschaftlicher Hinsicht für die Beurteilung des Falles habe. Im Gutachten fehlten auch Angaben, warum von der Erforderlichkeit eines Futterzukaufs ausgegangen werde.

Mit Schriftsatz vom 5. Jänner 2006 legten die mitbeteiligten Parteien ein Gutachten des Sachverständigen Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 zu ihrem Betriebskonzept vor. In diesem Gutachten wird ausgeführt, dass es sich im Beschwerdefall um einen auf Nebenerwerb ausgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb handle, das Betriebskonzept wirtschaftlich und auf Erzielung eines Gewinnes ausgerichtet sei. Die Größe der Ausbildungshalle mit Stallungen entspreche der typischen Größe im Bereich der Pferdezucht und -ausbildung. Sie sei den notwendigen Bedürfnissen der Pferde angepasst und entspreche in veterinär- als auch in tierschutzrechtlicher Sicht. Die Räumlichkeiten für Edelbranderzeugnis, Futterlagerung und landwirtschaftliche Maschinen seien mit Bedacht auf das Notwendigste geplant. Das Gebäude sei daher insgesamt in den geplanten Dimensionen notwendig, um das Betriebsziel zu erreichen.

Der von der Baubehörde bestellte Sachverständige Dipl. Ing. Dr. E.M. erstattete im März 2006 eine Gutachtensergänzung betreffend die in der Vorstellungsentscheidung "ausgeworfenen offenen Punkte". Zur Edelbrandproduktion wird in diesem Gutachten festgehalten, dass derzeit auf dem hiefür vorgesehenen Grundstück nur ein verschwindender Bruchteil der für die angestrebte Branntweinproduktion notwendigen Obstgehölze stocke, weshalb eine erhebliche Neupflanzung vorgenommen werden müsse. Bis die Ertragsfähigkeit dieser Bestände für die im Betriebskonzept angestrebte Obstmenge reiche, sei entweder zunächst durch Jahre von einem erheblichen Minderertrag auszugehen oder es müssten Zukaufkosten für Obst zum Ansatz gebracht werden. Erst nach dieser Anwachsphase könne mit den angestrebten Naturalerträgen gerechnet werden. Die aufzubauenden Bestände seien wiederum gleichaltrig und würden dementsprechend auch wieder nach dem Erreichen des Endes der Umtriebszeit annähernd zur gleichen Zeit entfernt werden müssen bzw. absterben. Die Kalkulation der jährlich produzierbaren Obstmenge zur Branntweinerzeugung sei daher auf langjährige Mittel anzusetzen. Ein mittlerer Naturalertrag von rund 3.800 kg auf der auszupflanzenden bzw. ausgepflanzten Fläche entspreche der örtlichen Obstbausituation. Die Vermarktung der Branntweine erfordere einerseits Produkte von guter und gleichmäßiger Qualität. Es bedürfe eines Kundenstockes, der bereit sei, diese Produkte zu kaufen. Ein Betrieb, der mit allen Betriebsaktivitäten neu beginne, habe es über viele Jahre hindurch sehr schwer, die anfallenden Branntweinmengen überhaupt zu angemessenen Preisen bei einem entsprechend großen Kundenkreis zu vermarkten.

Bezüglich der abweichenden Kostenstruktur und der Produkterlöse zwischen seinem Gutachten und denen des Betriebskonzeptes wurde darauf verwiesen, dass bei Kleinbetrieben in aller Regel nicht die gleichen Konditionen (Ein- und Verkauf und Verkaufspreise) erzielt werden könnten wie in den Listen des Bundesministeriums für Landwirtschaft als Richtwerte dargelegt werde. Die in seinem Gutachten angeführten Zahlenwerte seien Ergebnisse aus der praktischen Erfahrung und entsprächen der landwirtschaftlichen Praxis.

Nach dem Betriebskonzept sei von einer Grünlandfläche von maximal 1,68 ha auszugehen. Unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsverhältnisse (relativ steiler, gegen Süden exponierter Geländerücken) und des erforderlichen Weideauftriebes sei davon auszugehen, dass für den angestrebten Tierbestand insbesondere für die heranwachsenden Jungtiere ein Zukauf von qualitativ hochwertigem Raufutter erfolgen müsse.

Die bestimmungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung von

35.597 m2 (davon 1,21 ha Waldfläche) großen Grünland-Wald-Liegenschaften erfordere nicht die Errichtung einer unterkellerten Reithalle und Stallung mit 612 m2 verbauter Fläche mit befestigter Zufahrt zur ordnungsgemäßen und gebietstypischen landwirtschaftlichen Nutzung. Auf Grund der Investitionssumme und des Flächenbedarfs für die beantragte Baulichkeit (samt neu zu schaffender befestigter Zufahrt) sei aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Betriebes anzunehmen und keine solche Gewinnerzielungsmöglichkeit abzuleiten, die zumindest einer typischen Nebenerwerbstätigkeit im Gebiet entspräche. Das Bewirtschaftungskonzept der Mitbeteiligten sei einer Liebhaberei gleich zu setzen.

Auf Grund der dazu abgegebenen Stellungnahme der mitbeteiligten Parteien vom 21. April 2006 erstattete der Sachverständige Dipl. Ing. Dr. E.M. eine zweite Gutachtensergänzung vom 7. Mai 2006, in der er festhielt, dass sämtliche Berechnungen der Modellkalkulation inklusive Umsatzsteuer ausgewiesen seien. Bei der Wirtschaftsflächenberechnung sei nach Errichtung des Bauprojektes und der Zufahrten und nach Errichtung der Obstproduktion von einer Grünlandfläche zur Wiesennutzung von 16.758 m2 laut Kataster auszugehen und diese Fläche der weiteren Berechnung als mögliche eigene Futterbasis zu Grunde zu legen. Auf Grund der gegebenen Flächenausstattung mit den entsprechenden natürlichen Produktionsbedingungen und der beantragten Bauausführung sei von einem Deckungsbeitrag für den Deckhengst von EUR 3.070,-- auszugehen. Ein größerer, d.h. kombinierter Tierbestand sei auf Grund der Flächenausstattung nicht möglich. Bezüglich der Jungpferdeanzahl sei ausgehend von rechnerisch jährlich 0,8 Stück Fohlen und einer dreijährigen Ausbildung am Betrieb von 2,4 Stück Ausbildungspferden am Betrieb auszugehen. Für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit dem Produktionsziel der Pferdezucht und der Weiterverwendung der eigenen Nachzucht durch Ausbildung zum Reit- oder Therapiepferd sei eine Ausbildungshalle wünschenswert. Eine Reithalle könnte aber auch u.a. von Pensionspferden verwendet werden bzw. wenn Reitunterricht angeboten werde. Unter Umständen könnte der Betrieb dann als Gewerbebetrieb eingestuft werden. Die mittleren Eigenkapitalkosten (Zinsverzicht aus Eigenkapitalanlage bzw. Finanzierungsaufwand aus Zinsendienst) pro Jahr für die Investitionssumme von EUR 228.431,--

wären mit EUR 4.038,-- zu taxieren. Die anfallenden Arbeitsstunden seien mit rund 1.600 Jahresarbeitsstunden anzusetzen. Die im Betriebskonzept genannten Gesamtbaukosten von EUR 228.431,-- umfassten lediglich die Gebäudeerrichtungskosten und keine Wegebaukosten. Diese für rund 835 m2 anzusetzenden Kosten für die Verkehrsfläche seien mit rund EUR 6.700,-- bzw. EUR 14.200,-- (je nach Ausführung) zu bewerten.

In ihrer Stellungnahme vom 15. Mai 2006 verwiesen die mitbeteiligten Parteien auf die von ihnen vorgelegten Unterlagen, insbesondere das Gutachten des Sachverständigen J.H.

Mit Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Partei vom 17. Mai 2006 wurde der Berufung der mitbeteiligten Parteien teilweise Folge gegeben und der Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 11. November 2004 "insoweit behoben, als in diesem ihr Bauansuchen vom 29.7.2002 (Wirtschaftlichkeitsrechnung bzw. Betriebskonzept vom 26.11.2002) inhaltlich abgewiesen wird" (Spruchpunkt I.). Mit dem allein für das Beschwerdeverfahren relevanten Spruchpunkt II. dieses Bescheides wurde der Berufung der mitbeteiligten Parteien gegen den Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 11. November 2004 keine Folge gegeben und "ihr Bauansuchen vom 24.4.2004 (Wirtschaftlichkeitsrechnungen bzw. Betriebskonzept vom 19.4.2004 und 29.12.2005)" betreffend die "Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Grundstück 84/1, EZ 459, KG Neukirchen bei Lambach abgewiesen".

Soweit für das Beschwerdeverfahren von Bedeutung führte die Berufungsbehörde in der Begründung ihres Bescheides aus, entgegen den Behauptungen der mitbeteiligten Parteien seien in der Vorstellungsentscheidung der Oberösterreichischen Landesregierung keineswegs die als offen angesehenen Fragen durch das Gutachten des Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 geklärt worden. In diesem Gutachten fehle ein, bei jeder Rentabilitätsrechnung zweifellos vorzunehmender Ansatz einer kalkulatorischen Verzinsung des zum Einsatz gelangenden Eigenkapitals sowie ein im gegenständlichen Fall notwendiger rechnerischer Ansatz für Errichtungs- und Erhaltungskosten einer Grundstückszufahrt. Die geplante Zufahrt solle über ein steiles Teilstück (Steigung über 20 %) des bestehenden öffentlichen Gutes führen. Dieser Teil des öffentlichen Gutes unterscheide sich nicht merklich von der umliegenden Wiese und werde nicht für allgemeine Verkehrszwecke benützt. Das Teilstück sei nicht asphaltiert, da für die Erschließung eines Wiesengrundstückes dies auch nicht notwendig sei. Es liege somit keine geeignete öffentliche Verkehrsfläche vor. Auch auf den Umstand einer als zwingend anzustellenden Nachhaltigkeitsprüfung sei im Gutachten des Sachverständigen Ing. J.H. nicht bzw. nicht so schlüssig und aussagekräftig eingegangen worden, wie

dies in den beiden Gutachtensergänzungen des Dipl. Ing. Dr. E.M erfolgt sei. Mit dem vorliegenden - im Unterschied zum Gutachten des Ing. J.H. - alle maßgeblichen Aspekte berücksichtigenden Gutachten des Dipl. Ing. Dr. E.M. stehe nunmehr fest, dass das Betriebskonzept der mitbeteiligten Parteien nicht geeignet sei, eine Erforderlichkeit eines Bauvorhabens im Sinne des § 30 Abs. 5 erster Satz O.ö. ROG 1994 darzutun. Dies resultiere ganz besonders aus den Ausführungen der Gutachtensergänzung dieses Sachverständigen auf Seite 3 des ersten Ergänzungsgutachtens, mit denen die fehlende Nachhaltigkeit des Betriebs- und Bewirtschaftungskonzeptes erläutert werde. Entgegen den diesbezüglich nicht wirklich nachvollziehbaren bzw. nicht so aussagekräftigen Feststellungen des Ing. J.H. werde dort für jedermann einleuchtend dargetan, dass bei einer im Sinne obiger Rechtsprechungsvorgaben anzustellenden restriktiven Gesamtbetrachtung aller Betriebsumstände über einen längeren Zeitraum hinweg ein weitaus geringerer als von Ing. J.H. angenommener Edelbrandpreis zu erwarten sei. Auch werde erst an Hand der schlüssigen Gutachtensausführungen dieses Sachverständigen auf Seite 5 des zweiten Ergänzungsgutachtens erstmals klargestellt, mit welchem konkreten Ausmaß an Arbeitsstunden die beabsichtigten Wirtschaftszweige verbunden seien. Berücksichtige man in diesem Zusammenhang, dass der Erstmitbeteiligte derzeit - nicht in der Landwirtschaft - vollerwerbstätig und die zweitmitbeteiligte Partei teilzeitbeschäftigte Vertragslehrerin sei, der erste Sohn Betriebswirtschaft in Linz studiere und der zweite schwerstbehinderte Sohn bedauerlicherweise auf durchgängige und umfassende Betreuung angewiesen sei, bleibe bei dem vorliegenden Betriebskonzept für ein nachhaltiges, auf Gewinn ausgerichtetes Wirtschaften schon aus zeitlichen Aspekten wohl kein Raum. Die betreffenden Stunden- und Arbeitseinsätze erschienen der Behörde sowohl quantitativ als auch qualitativ durchaus nachvollziehbar und fachlich begründet und könnten vom Gemeinderat auch entsprechend beurteilt werden, zumal ein Teil der Mitglieder des Gemeinderates der beschwerdeführenden Partei von ihrem "Zivilberuf" her praktizierende Landwirte seien und von landwirtschaftlichen Familien abstammten und insofern einen direkten und praxisgeprüften Bezug zu den tatsächlichen Erfordernissen von landwirtschaftlichen Tätigkeiten vorweisen könnten. Gleiches gelte für eine gegebene grundsätzliche Beurteilungsfähigkeit des Gemeinderates hinsichtlich der im Betriebskonzept angeführten landwirtschaftlichen Marktchancen. Auch die Fragen der Umsatzsteuer und Erträgnisse der Mineralölsteuerrückvergütung seien durch das zweite Ergänzungsgutachten des Sachverständigen beantwortet. Das Gutachten des Ing. J.H. sei unzulänglich bzw. nicht nachvollziehbar, insbesondere hinsichtlich des anzustellenden Ansatzes einer kalkulatorischen Verzinsung des zum Einsatz gelangenden Eigenkapitals sowie auch einer befestigten Zufahrtsstraße. Auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. E.M. stehe nunmehr fest, dass weder eine Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nachhaltig zu erwarten noch eine Erforderlichkeit der Baulichkeit für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlandes gegeben sei. Die von den Vorstellungswerbern vorgelegten Privatgutachten und fachlichen Stellungnahmen reichten weder vom Grad der Aussagekraft noch von deren Nachvollziehbarkeit an die alle erforderlichen Gesamtumstände eingehend berücksichtigenden Gutachten dieses Sachverständigen heran.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der mitbeteiligten Parteien betreffend Spruchpunkt I. keine (im angefochtenen Bescheid: Spruchpunkt A), ihrer Vorstellung betreffend Spruchpunkt II. jedoch mit der Feststellung Folge gegeben, dass sie insoweit durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten verletzt werden. Der Gemeinderatsbescheid wurde daher hinsichtlich Spruchpunkt II. aufgehoben und die Angelegenheit diesbezüglich zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde zurückverwiesen (im angefochtenen Bescheid: Spruchpunkt B).

Entscheidungswesentlich wurde in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausgeführt, im Vorstellungsbescheid vom 17. November 2005 sei ausdrücklich festgehalten worden, dass der von der Baubehörde bestellte Sachverständige entsprechend konkret und fachlich untermauert darlegen müsse, warum die im Betriebskonzept angenommenen - mit entsprechenden Datenquellen belegten - Zahlen betreffend Kosten und Erträge sämtlicher Betriebszweige nicht als realistisch zu werten seien. Dieser Sachverständige habe es auch in den beiden erwähnten Ergänzungsgutachten verabsäumt, eine schlüssige, mit jeweils überprüfbaren Daten (Quellen) untermauerte (und somit für einen Laien nachvollziehbare) Begründung für die von ihm (vom besagten Betriebskonzept abweichend) als realistisch gewerteten Kosten und Erträge zu liefern. Vielmehr werde auch in diesen Ergänzungsgutachten lediglich auf seine persönliche bzw. "praktische" Erfahrung verwiesen. In diesem Zusammenhang weise er nur darauf hin, dass das Kopieren wohl formatierter Tabellen aus der allgemein zugänglichen Literatur bzw. das Anführen von "Wunschpreislisten" keinen Hinweis darauf geben, welche Erträgnisse tatsächlich für die Produkte im Hinblick auf die gesamte Produktion erzielbar wären. Dem gegenüber werde im Gutachten des Ing. J.H. zum

Betriebskonzept der Mitbeteiligten vom 29. Dezember 2005 an Hand von ebenfalls dargestellten Deckungsbeitragskalkulationen mit entsprechend - durch aktuelle nachvollziehbare Datenquellen unterlegten - Zahlen im Ergebnis die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Betriebskonzeptes vom 19. April 2004 bejaht. Hinsichtlich des Betriebszweiges Obst- /Edelbranderzeugnis und -verkauf seien im Gutachten des Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 im Anhang Preislisten von 13 verschiedenen Edelbranderzeugern österreichweit dokumentiert und werde an Hand eines daraus errechneten Durchschnittspreises nachvollziehbar die Marktangemessenheit des im Betriebskonzept der Vorstellungswerber angenommenen Verkaufspreises von EUR 27,-- pro Liter abgeleitet. Überdies sei zur Untermauerung noch der durchschnittliche Verkaufspreis an Hand der Preisliste von zwei "namhaften" österreichischen Edelbrandherstellern angeführt, der den von den mitbeteiligten Parteien im Betriebskonzept vom 19. April 2004 angenommenen Verkaufspreis pro Liter noch wesentlich übersteige. Insoweit sei daher durch die vom Gutachter Dipl. Ing. Dr. E.M. vorgenommenen beiden Gutachtensergänzungen das Betriebskonzept der mitbeteiligten Parteien (erneut) nicht nachvollziehbar erschüttert worden. Da die Baubehörde zweiter Instanz die Abweisung der Berufung der mitbeteiligten Parteien auf das zweifach ergänzte Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. E.M. gestützt habe, sei sie wiederum ihrer Pflicht zur Erhebung und Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes nicht ausreichend nachgekommen. Eine fehlende Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes de facto ausschließlich mit der persönlichen bzw. praktischen Erfahrung des Sachverständigen zu begründen, vermöge keine ausreichende Grundlage für eine entsprechende Nachvollziehbarkeit darzustellen. Hingegen sei das Gutachten des Sachverständigen Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 bezüglich der im Ergebnis vorgenommenen Schlussfolgerung, dass das beurteilte Betriebskonzept vom 19. April 2004 wirtschaftlich und auf Erzielung vom Gewinn ausgerichtet sei und es sich im gegenständlichen Fall um einen auf Nebenerwerb ausgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb handle, nachvollziehbar. Im Unterschied zum Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. E.M. vom 25. April 2005 samt den beiden Ergänzungen vom 10. März 2006 und 7. Mai 2006 seien im Gutachten des Ing. J.H. sämtliche im Befund aufgenommenen Zahlen bzw. Werte und somit auch die Ergebnisse der damit durchgeführten Berechnungen betreffend sämtliche Betriebszweige nachvollziehbar mit aktuellen offiziellen Datenquellen der Fachliteratur sowie nachvollziehbaren Marktanalysen u.a. betreffend erzielbare Verkaufserlöse bei den Edelbränden untermauert. Das von Dipl. Ing. Dr. E.M. in der Gutachtensergänzung vom 10. März 2006 letztlich erfolgte In-Frage-Stellen offizieller, überprüfbarer Daten (Quellen) und durchaus nachvollziehbarer Marktanalysen hätte ebenso auf Basis überprüfbarer fachlicher Unterlagen bzw. offizieller Richtwerte sowie nachvollziehbarer Vergleichsbetrachtungen und nicht einzig und allein mit dem Hinweis auf seine praktische Erfahrung zu erfolgen gehabt. Insbesondere könne die im Punkt 3. der Gutachtensergänzung des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. E.M. vom 10. März 2006 aufgenommene Feststellung, im Vorwort des maßgeblichen Standardbeitragskatalogs des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) sei ausdrücklich betont, dass bei Kleinbetrieben nicht die im genannten Katalog dargelegten Konditionen (Ein- und Verkauf) erzielt werden könnten, nicht nachvollzogen werden. Jedenfalls sei nach dem Inhalt der im fortgesetzten Verfahren eingeholten und vorgelegten Gutachtensergänzungen klar, dass alle Berechnungen inklusive Umsatzsteuer erfolgt seien und im Grundsatz im gegenständlichen Fall ein Vorsteuerabzug auch möglich wäre. Die Ergebnisrelevanz eines solchen Abzuges sei jedoch schon im Hinblick auf die getroffene Verfahrensentscheidung nicht näher zu erörtern. Der Gutachter habe in seiner Ergänzung vom 10. März 2006 nunmehr auch die Möglichkeit einer Mineralölsteuerrückvergütung in der Höhe von jährlich ca. EUR 60,-- bejaht. Der Sachverständige Dipl. Ing. Dr. E.M. erachte in seinem Ergänzungsgutachten vom 10. März 2006 neuerlich einen Rohfutterzukauf als notwendig, liefere aber - im Gegensatz zum Gutachten Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 - abermals keine Berechnungen bzw. nachvollziehbaren Quellen für seine Schlussfolgerung. Allerdings gehe Ing. J.H. in seinem Gutachten vom 29. Dezember 2005 von einer in diesem Zusammenhang heranziehbaren Grünlandfläche von ca. 1,9 ha aus, der Gutachter Dipl. Ing. Dr. E.M. hingegen nur von ca. 1,68 ha Grünlandfläche als mögliche eigene Futterbasis. Dies ergebe sich hauptsächlich (siehe Punkt 2.2. des Ergänzungsgutachtens Dipl. Ing. Dr. E.M. vom 7. Mai 2006) aus der Tatsache, dass Dipl. Ing. Dr. E.M. die Obstbaufläche von 0,24 ha nicht als mögliche Futterbasis herangezogen habe. Grundsätzlich erscheine es durchaus nachvollziehbar, die Obstanbaufläche in diesem Kontext zumindest nicht zur Gänze heranzuziehen, sodass man so gesehen die Notwendigkeit des Zukaufs von Raufutter ableiten könne. Selbst wenn man jedoch die von Dipl. Ing. Dr. E.M. im Gutachten vom 25. April 2005 (samt Ergänzungen) dafür angesetzten Werte zur Gänze heranziehen würde, käme es bloß zu einer geringfügigen Reduktion des im Betriebskonzept errechneten - und im Gutachten des Dipl. Ing. J.H. im Wesentlichen bestätigten - jährlichen Gesamtdeckungsbeitrages. Dies zeige, dass im gegebenen Kontext die Beantwortung der Frage, ob ein Raufutterzukauf

erforderlich sei, letztlich keine verfahrensentscheidende Bedeutung habe. Die im Gutachten des Ing. J.H. errechneten Deckungsbeiträge sämtlicher Betriebszweige - abgesehen von der nicht verfahrensentscheidenden Frage eines allenfalls erforderlichen Raufutterzukaufes - seien grundsätzlich nachvollziehbar; seine Ausführungen wichen im Wesentlichen von den im Betriebskonzept angeführten Beiträgen nur verhältnismäßig geringfügig ab. Die im bekämpften Bescheid enthaltene Feststellung, es sei kein Ansatz einer kalkulatorischen Verzinsung des zum Einsatz gelangten Eigenkapitals im Gutachten des Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 erfolgt, könne (Hinweis auf Seite 36 des erwähnten Gutachtens) nicht nachvollzogen werden. Auf die Verfahrensergebnisse betreffend die über ein bestehendes öffentliches Gut führende bzw. beabsichtigte Grundstückszufahrt sei nicht näher einzugehen, da diese - baurechtlich betrachtet - im konkreten Bauverfahrenszusammenhang keinen verfahrenswesentlichen Gegenstand bilde. Selbst bei der Annahme, dass die mitbeteiligten Parteien die Kosten der Errichtung eines befestigten Zufahrtsweges zu tragen hätten und dieser Umstand im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen wäre, gelte festzuhalten, dass sowohl im Betriebskonzept als auch im mehrfach zitierten Gutachten des Ing. J.H. darauf hingewiesen worden sei, dass in der Baukostenrechnung keine Eigenleistung berücksichtigt worden sei. Unter Zugrundelegung der im Ergänzungsgutachten des Dipl. Ing. Dr. E.M. im Punkt 2.8. enthaltenen Feststellung, wonach - zusammengefasst - im bäuerlich-traditionellen Bereich mit ausreichend Familienarbeitskräften und Maschinenausstattung die Bruttobaukosten durch Eigenleistungen bis zu 30 % verringert werden könnten, sei im gegebenen Fall eine nach den Ausführungen im besagten Ergänzungsgutachten des Dipl. Ing. Dr. E.M. für die Errichtung eines befestigten Zufahrtsweges umgerechnet eine erforderliche Eigenleistung von ca. 3 % bis 6 % der Bruttobaukosten jedenfalls als realistisch anzusehen. Der in der Gutachtensergänzung von Dipl. Ing. Dr. E.M. vom 7. Mai 2006 einerseits und von Ing. J.H. im Gutachten vom 29. Dezember 2005 andererseits ermittelte Arbeitsaufwand pro Jahr unterscheide sich vom Ausmaß her maßgeblich (1.571 : 597 Jahresarbeitsstunden). Abgesehen von der Tatsache, dass auch in diesem Zusammenhang Ermittlungsgrundlagen (offizielle Daten, Literatur, etc.) erneut lediglich im Gutachten des Ing. J.H. angeführt seien und somit der darin ermittelte jährliche Arbeitsstundenaufwand letztendlich als schlüssig nachvollziehbar zu beurteilen sei, scheine selbst der von Dipl. Ing. Dr. E.M. im Ergänzungsgutachten vom 7. Mai 2006 (ohne Angabe nachvollziehbarer Datenquellen) ermittelte Wert hinsichtlich des jährlichen Arbeitsaufwandes (entsprechend 85 % einer angestellten Vollarbeitskraft) unter Berücksichtigung der konkreten familiären Beschäftigungssituation (Erstmitbeteiligter vollbeschäftigt, Zweitmitbeteiligte teilzeitbeschäftigt, ein Sohn der mitbeteiligten Parteien Student) der erworbenen Ausbildung sowie zahlreichen einschlägigen im Akt dokumentierten Zusatzqualifikationen bewältigbar.

Ausdrücklich ergänzte die belangte Behörde "für das fortgesetzte Verfahren" "aus verfahrensökonomischen Gründen" ihre Erwägungen dahingehend, dass nach ihrer Ansicht das Betriebskonzept vom 19. April 2004 durch das Gutachten des Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 zumindest insoweit schlüssig und nachvollziehbar bestätigt worden sei als tatsächlich von einer planvollen, grundsätzlich auf Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit gesprochen werden könne, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Nebenerwerbsbetriebes rechtfertige. Ing. J.H. führe im Gutachten vom 29. Dezember 2005 "korrekt" aus, dass nach höchstgerichtlicher Judikatur in einem landwirtschaftlichen Betrieb zur Erzielung eines höheren Verkaufspreises für die selbstgezüchteten Pferde eine Ausbildung dieser Pferde zur Verwirklichung des Betriebskonzeptes des Bauwerbers zulässig sei. Demnach sei im Grundsatz auch die Zulässigkeit einer Ausbildungshalle für Pferde zu bejahen. Ob das beabsichtigte landwirtschaftliche Gebäude, in dem auch Räumlichkeiten für die Edelbranderzeugung, landwirtschaftliche Maschinen etc. vorgesehen seien, in der geplanten Dimension - unter Zugrundelegung des konkreten Betriebskonzeptes - erforderlich sei, sei im bisherigen Verfahren agrarfachlich jedoch nicht ausreichend schlüssig beantwortet worden. Die vorliegende positive veterinärmedizinische Stellungnahme des Ing. J.H. vom 23. Dezember 2005 beziehe sich zum einen bloß auf die Pferdeausbildungshalle samt Boxen und vermöge zum anderen eine agrarfachliche Beurteilung nicht zu ersetzen. Wenn der Sachverständige Ing. J.H. im mehrfach genannten Gutachten auf Seite 67 unter Berufung auf seine persönliche und fachliche Erfahrung die Erforderlichkeit des "gesamten" beantragten landwirtschaftlichen Gebäudes in der geplanten Dimension bejahe, so fehlten für die Nachvollziehbarkeit dieser Schlussfolgerung entsprechend überprüfbare Unterlagen (Fachliteratur, offizielle Richtwerte u.dgl.). Dies heiße, dass im fortzusetzenden Verfahren die Notwendigkeit der geplanten Dimension des geplanten landwirtschaftlichen Gebäudes noch nachvollziehbar darzulegen sein werde. Im Übrigen sei auch für die Vorstellungsbehörde nach der vorliegenden Aktenlage kein Anhaltspunkt dafür zu finden, dass das Gutachten des Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 als (geändertes) Betriebskonzept zu werten wäre, sodass der Spruchpunkt II. des bekämpften Bescheides aus diesem Grund letztlich

als unklar zu beurteilen sei. Der Vollständigkeit halber sei festzuhalten, dass die in der Begründung des angefochtenen Bescheides enthaltene Feststellung, das Betriebskonzept sehe die Abhaltung therapeutischer Reitstunden für behinderte dritte Personen vor und dies würde im angefochtenen Gutachten des Ing. J.H. im Detail angesprochen, nicht nachvollzogen werden könne. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei lediglich die Klärung der bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten landwirtschaftlichen Gebäudes in Bezug auf die gegebene Widmung "Grünland". Das Bauverfahren "im engeren Sinn" mit Einbeziehung sämtlicher Parteien, insbesondere der Nachbarn, sei somit erst nach erfolgter rechtskräftiger Bejahung der Widmungskonformität des konkreten Projektes abzuführen.

Gegen Spruchpunkt B dieses Bescheides richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die beschwerdeführende Gemeinde erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem subjektiven Recht auf Selbstverwaltung verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligten Parteien erstatteten ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die beschwerdeführende Gemeinde replizierte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die mitbeteiligten Parteien bestreiten die Beschwerdelegitimation der Gemeinde und verweisen auf § 58 O.ö. Gemeindeordnung 1990. Gemäß Abs. 1 dieses Paragraphen vertrete der Bürgermeister die Gemeinde nach außen. Die Beschwerde hätte daher vom Bürgermeister eingebracht werden müssen.

Die beschwerdeführende Gemeinde stützt ihre Beschwerdelegitimation ausdrücklich auf Art. 119a Abs. 9 B-VG. Art. 116 Abs. 1 iVm Art. 119a Abs. 9 B-VG gewährleistet der Gemeinde ein subjektives Recht auf Selbstverwaltung und dem zufolge einen Abwehranspruch gegenüber rechtswidrigen aufsichtsbehördlichen Verwaltungsakten (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. November 1999, Zl. 99/05/0168). Beschwerdelegitimiert im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist nur die Gemeinde als Trägerin des Rechts auf Selbstverwaltung. Einzelnen Organen der Gemeinde kommt ein solches Recht nicht zu (vgl. hiezu den hg. Beschluss vom 25. April 2006, Zl. 2002/06/0210). Die beschwerdeführende Gemeinde ist daher zur Erhebung der Beschwerde legitimiert.

Dem angefochtenen Bescheid liegt ein Baubewilligungsantrag der mitbeteiligten Parteien vom 24. April 2004 zu Grunde, welchen die Baubehörden im Vorprüfungsverfahren gemäß § 30 Abs. 6 O.ö. Bauordnung 1994 abgewiesen haben, weil das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes der beschwerdeführenden Gemeinde widerspräche. Die Gemeindebehörden gehen in ihrer rechtlichen Beurteilung davon aus, dass das eingereichte Bauvorhaben für die bestimmungsgemäße Nutzung (hier: Landwirtschaft) des im Grünland liegenden Baugrundstückes nicht nötig sei.

Auszugehen ist bei Überprüfung des angefochtenen Bescheides sohin von folgender Rechtslage des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994:

"§ 30

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan besonders zu widmen.

...

(5) Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). ...

..."

Die Errichtung eines bewilligungspflichtigen Gebäudes im Grünland ist - wie sich aus der dargestellten Rechtslage ergibt - nur dann zulässig, wenn es für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig ist. Zur Beurteilung der

Notwendigkeit des Gebäudes (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2001/05/0003) hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass diese nicht schon dann zu bejahen ist, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist. Der Bauwerber hat vielmehr im Rahmen des eingereichten Bauprojektes die geplante land- und forstwirtschaftliche Nutzung konkret darzulegen. An die hiefür maßgeblichen Kriterien ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grünflächen zersiedelt. Dies bedeutet, dass es in jedem Fall konkreter Feststellungen darüber bedarf, ob einerseits ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, und wenn ja, ob die bauliche Maßnahme im projektierten Umfang zur bestimmungsgemäße Nutzung notwendig ist. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auch auf das Erfordernis eines Betriebskonzeptes hingewiesen. Liegt keine Vollerwerbslandwirtschaft vor, hat die Behörde zu klären, ob zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013, und vom 16. Dezember 2003, Zl. 2002/05/0687).

Die Baubehörden haben auf Grund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens schon das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes der mitbeteiligten Parteien verneint. Bei Prüfung der Frage, ob ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, ging der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung von folgenden Grundsätzen aus:

Unter land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grünflächen im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ist - anders als etwa im Bauernsozialversicherungsrecht - nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne zu verstehen. Nicht eine solche Tätigkeit zu regeln ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. der auf Grund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die auf Grund ihres Umfanges überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, ist daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit wesentlich, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (d.h. der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigt. Ob zumindest ein solcher landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Betriebswirtschaftserfolg ab: Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen landwirtschaftlicher Nutzung im Sinne der zuvor zitierten Rechtsprechung schließen lässt, d.h. vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum (reinen) "Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung im hier maßgebenden Sinn vorliegt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2001/05/0003, mit weiteren Nachweisen). Da die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung an Hand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen ist, muss daher im Rahmen des eingereichten Bauprojektes die geplante landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines solchen Betriebskonzeptes dargelegt werden. Das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ist streng an Hand 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. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013).

Die beschwerdeführende Gemeinde zieht in Zweifel, dass es sich bei den im Betriebskonzept enthaltenen Betriebszweigen um Urproduktion im Sinne der dargestellten Rechtslage handle. Die drei Betriebszweige (Edelbranderzeugung und -vermarktung; qualitativ hochwertige Züchtung und Ausbildung von Therapiepferden; Waldbewirtschaftung) seien voneinander auch getrennt zu betrachten. Die von den mitbeteiligten Parteien vorgelegte Wirtschaftlichkeitsrechnung könne, da sie an Stelle der vorzunehmenden Einzelbetrachtung der Betriebszweige von einer Gesamtbetrachtung ausgehe, kein geeignetes Betriebskonzept darstellen.

Mit diesem Vorbringen verkennt die beschwerdeführende Gemeinde, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektsgenehmigungsverfahren ist. Entscheidend ist der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0296). Für

die Frage der Einheitlichkeit eines baubehördlich zu bewilligenden Projektes kommt es daher nicht darauf an, ob das Bauvorhaben technisch teilbar ist, sondern ob es auf einem einheitlichen Bauwillen beruht, dem die Behörde durch die Erteilung der Baubewilligung Rechtswirksamkeit verleiht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. März 1989, Zl. 88/06/0084). Im hier gegebenen Zusammenhang beruht der Bauwille der mitbeteiligten Partei auf Realisierung des ihrem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung zu Grunde gelegten Betriebskonzeptes. Wird die im Projekt angegebene, die Erteilung einer Baubewilligung mit Rücksicht auf den Verwendungszweck einer Baulichkeit rechtfertigende Bewirtschaftung der im Betriebskonzept genannten Grundstücke in der Folge unterlassen, tritt dadurch für die Baulichkeit ein konsensloser Zustand ein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1975, VwSlg. Nr. 8846/A).

Im Beschwerdefall geht der Bauwille der mitbeteiligten Parteien dahingehend, zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes (allenfalls im Nebenerwerb) ein landwirtschaftliches Gebäude zu errichten, das zur Ausführung der in ihrem Betriebskonzept angeführten land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten ihrer Auffassung nach notwendig ist. Ob die im Betriebskonzept beschriebenen (beabsichtigten) Tätigkeiten Urproduktion im Sinne der dargestellten Rechtslage und die Betriebsabläufe insgesamt als eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit darstellen, ist daher an Hand dieses Betriebskonzeptes im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Begriffes "Landwirtschaft" ist die Bodennutzung im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion oder eine diese Urproduktion typischerweise begleitende Nebenerwerbstätigkeit. Zur Ausübung der konkret beabsichtigten Landwirtschaft ist es daher erforderlich, zunächst die Art und den Umfang der Landwirtschaft als gesamtes, d. h. auch mit den dazugehörigen Nebengewerben im Sinne der Gewerbeordnung, festzustellen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0002).

Ausgehend von dem Wortlaut der Bestimmung des § 2 Abs. 4 Z. 1 GewO 1994 hat der Verwaltungsgerichtshof zur Annahme des Vorliegens eines Nebengewerbes der Land- und Forstwirtschaft das Erfordernis der Be- und Verarbeitung hauptsächlich des eigenen Naturproduktes gefordert (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. Oktober 1995, Zl. 93/04/0251). Unter diesem Gesichtspunkt ist die projektierte Edelbranderzeugung ebenso als land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe in Betracht ziehen, wie die projektierte Pferdezucht. Aus dem dem Baubewilligungsantrag zu Grunde gelegten Betriebskonzept geht zweifelsfrei hervor, dass bei der Edelbranderzeugung ausschließlich die Be- und Verarbeitung von Naturprodukten aus eigener Erzeugung erfolgen soll (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2007, Zl. 2005/08/0214) und es sich beim Produktionszweig "Pferdezucht" um einen im Grünland zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb handelt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2007, Zl. 2005/05/0253). Dass der Betriebszweig Waldbewirtschaftung geeignet ist, ein land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe darzustellen, wird von der beschwerdeführenden Gemeinde selbst nicht in Abrede gestellt.

Das Verwaltungsverfahren hat bisher keinen Anhaltspunkt dafür geboten, dass es sich bei den von der den mitbeteiligten Parteien beabsichtigten Tätigkeiten um keine die Urproduktion typischerweise begleitende Nebenerwerbstätigkeiten handeln würde. Ob das hiefür vorgesehene Gebäude der Betriebsfläche und der Betriebsart angepasst ist oder zu den beabsichtigten Tätigkeiten in einem Missverhältnis steht, wurde weder von den Baubehörden bisher abschließend beurteilt noch wurde im angefochtenen Bescheid hiezu von der belangten Behörde eine die beschwerdeführende Gemeinde bindende abschließende Begründung vorgegeben, vielmehr hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Frage von den Baubehörden noch zu klären sein wird.

Die beschwerdeführende Gemeinde erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid auch deshalb verletzt, weil die belangte Behörde das ihrer Entscheidung zu Grunde gelegte Gutachten des Dipl. Ing. Dr. E.M. als unschlüssig erkannt und ausgesprochen habe, dass auf Grund des Gutachtens des Ing. J.H. vom 29. Dezember 2005 von einem zumindest nebenberuflichen Nebenerwerbsbetrieb auszugehen sei.

Die belangte Behörde hat mit dem angefochtenen Bescheid auf Grund einer Vorstellung der mitbeteiligten Parteien gegen einen Gemeinderatsbescheid auf Grund § 102 O.ö. Gemeindeordnung 1990, LGBl. Nr. 91/1990, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 152/2001, ihre Entscheidung getroffen.

Nach § 102 Abs. 5 leg. cit. hat die Aufsichtsbehörde, sofern die Vorstellung nicht als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen ist, den Bescheid, wenn Rechte des Einschreiters durch ihn verletzt werden, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen. Die Gemeinde ist bei der neuerlichen

Entscheidung an die Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde gebunden.

In ständiger Rechtsprechung hat hiezu der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass (nur) den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zukommt. Die tragenden Gründe eines aufhebenden Bescheides der Gemeindeaufsichtsbehörde sind für das fortgesetzte Verfahren vor der Gemeindebehörde, vor der Aufsichtsbehörde und vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechtes bindend (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. April 2007, Zl. 2004/05/0309). Jener Teil der Begründung eines aufhebenden Vorstellungsbescheides, der darlegt, in welchen Punkten nach Auffassung der Aufsichtsbehörde Rechte des Vorstellungswerbers nicht verletzt worden sind, der also aufzeigt, welche der in der Vorstellung geltend gemachten oder sonst in Betracht kommenden Rechtsverletzungsmöglichkeiten mangels tatsächlicher Rechtsverletzung keine Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides nach sich zu ziehen hätten, löst deshalb keine bindende Wirkung aus, weil er den aufhebenden Spruch nicht trägt. Die Bindungswirkung einer aufhebenden Vorstellungsentscheidung beschränkt sich vielmehr auf die ausdrücklich geäußerte Rechtsansicht der Vorstellungsbehörde im Umfang der die Aufhebung tragenden Begründungselemente. Hinweise der Vorstellungsbehörde für das fortgesetzte Verfahren, die über die die Aufhebung tragenden Gründe hinausgehen (so genannte obiter dicta), entfalten keine Bindungswirkung (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 1. Juli 2005, Zl. 2003/17/0228).

Die Ausführungen im angefochtenen Bescheid, welche die belangte Behörde nach Einleitung des Satzes "für das fortzusetzende Verfahren wird aus verfahrensökonomischen Gründen insbesondere noch auf Folgendes hingewiesen" getroffen hat, stellen daher keine bindenden Aufhebungsgründe im Sinne der oben dargestellten Rechtslage dar, weshalb die beschwerdeführende Gemeinde durch diese Ausführungen in ihren Rechten nicht verletzt sein kann.

In der Annahme der belangten Behörde, die Baubehörde zweiter Instanz hätte das Gutachten des von ihr beigezogenen Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. E.M. ihrer Entscheidung nicht zu Grunde legen dürfen, weil es nicht ausreichend begründet ist und daher von ihr nicht nachvollzogen werden kann, vermag der Verwaltungsgerichtshof keine Rechtswidrigkeit

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at