

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/9/21 2005/05/0113

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.09.2007

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Niederösterreich;  
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Niederösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82003 Bauordnung Niederösterreich;

## Norm

BauO NÖ 1996 §19 Abs2 Z1a;  
BauO NÖ 1996 §20 Abs1;  
BauO NÖ 1996 §20 Abs3;  
BauRallg;  
ROG NÖ 1976 §19 Abs2 Z6;  
ROG NÖ 1976 §19 Abs4;

## 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 der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. des Werner Weingerl, 2. der Christine Weingerl, beide in Karlstetten, beide vertreten durch Dr. Oswin Lukesch, Dr. Anton Hintermeier und Mag. Michael Pfleger, Rechtsanwälte in 3100 St. Pölten, Andreas Hoferstraße 8, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 25. Februar 2005, Zl. RU1-BR-167/001-2004, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Pöggstall, 3650 Pöggstall), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Den Beschwerdeführern gehören die Grundstücke Nr. 425, 426/1, 426/2 und 427, KG Gerersdorf, in der mitbeteiligten Marktgemeinde. Von einem ursprünglichen Plan, auf dem Grundstück Nr. 425 ein Wohnobjekt mit angebauten Wirtschaftsgebäuden zu errichten, nahmen sie Abstand, nachdem sie über die mangelnde Widmungskonformität

belehrt worden waren. Ein "Ansuchen um Umwidmung" wurde vom Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde abgelehnt.

Mit Schreiben vom 10. Juni 2003 beantragten die Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Schafstalles mit Düngerstätte und eines Maschinen- und Einstellraumes auf dem Grundstück Nr. 425. In ihrem Betriebskonzept gaben sie an, dass der Erstbeschwerdeführer, der als Angestellter in einem Lagerhaus beschäftigt sei, und die in Ruhestand befindliche Zweitbeschwerdeführerin eine Schafzucht betreiben wollten. Sie hätten eine Liegenschaft im Ausmaß von 1,7478 ha erworben, wovon 0,5665 ha landwirtschaftlich genutzt seien (der Rest ist Wald). Im Rahmen eines Familienbetriebes solle eine Schafzucht von 20 Mutterschafen entstehen und die Tiere hauptsächlich in Stallhaltung in Einbeziehung von 5665 m<sup>2</sup> Weidefläche gehalten werden. Es handle sich um eine Nebenerwerbslandwirtschaft. Die Versorgung der Tiere würde auch über Zukauf von Futtermitteln erfolgen. Ein Absatzmarkt sei vorhanden.

Zu den geplanten Baulichkeiten wurde ausgeführt, dass im Maschinengebäude ein Einstellplatz für die Lieferanten und ein Maschinenraum für diverse landwirtschaftliche Maschinen vorgesehen sei, im Obergeschoß des Maschinengebäudes solle sich der Trockenfuttersaal befinden. Angebaut an das Maschinengebäude sei der Schafstall mit Düngerstätte und darüber solle sich ein Heulager befinden. Die Investitionskosten wurden mit EUR 29.069,13 beziffert, die Rentabilitätsrechnung würde bereits für das zweite Jahr einen Umsatz von EUR 11.000,-- und einen Gewinn von EUR 1.463,--, für das dritte Jahr einen Umsatz von EUR 12.000,-- und einen Gewinn von EUR 2.493,-- ergeben.

Über Auftrag der Baubehörde erstattete der Amtssachverständige Dipl. Ing. P. am 22. Oktober 2003 ein "landwirtschaftliches Gutachten nach § 19 NÖ Raumordnungsgesetz".

Der Sachverständige führte in seinem Gutachten aus, das Betriebskonzept könne in keiner Weise schlüssig und nachvollziehbar darlegen, dass die in Aussicht genommene Schafhaltung betriebswirtschaftlich ausgerichtet sei. Dem Rohertrag (Verkaufserlös der erzeugten Produkte) seien sämtliche anfallenden Kosten, also sowohl variable als auch fixe Kosten sowie allgemeine Wirtschafts- und Verwaltungskosten gegenüberzustellen. Eine plausible betriebswirtschaftliche Auseinandersetzung mit der geplanten Investition lasse das vorgelegte Betriebskonzept vermissen. Die oberflächlichen Zahlenangaben zu den Investitionskosten seien nicht nachvollziehbar; nach der Rücksprache mit einem bautechnischen Sachverständigen könne mit dem angenommenen Betrag von ca. EUR 29.000,- für das eingereichte Projekt bei weitem nicht das Auslangen gefunden werden. Die vorgelegte Rentabilitätsrechnung und die Liquiditätsrechnung könnten eine nebenberufliche Tätigkeit ebenso wenig dokumentieren. Infolge bloß pauschaler Darstellung von Summenbeträgen sei eine Transparenz und Nachvollziehbarkeit dieser Werte von vornherein nicht möglich. Der zur Bebauung vorgesehene Standort befinde sich außerhalb des Siedlungsverbandes auf einem unbebauten Grundstück ohne jegliche Infrastruktur. Notwendige Versorgungseinrichtungen müssten erst hergestellt und die diesbezüglichen Aufwendungen berücksichtigt werden. Das Betriebskonzept enthalte auch keine konkreten Angaben, in welchen Mengen und an wen vermarktet werden solle.

Die Konsenswerber hätten ihren ständigen Wohnsitz in Karlstetten; die Entfernung vom Wohnort zum geplanten Schafstall betrage ca. 45 km. Außerdem sollten auch die Futtermittel und die Einstreu aus größerer Entfernung herangeschafft werden. Im Detail seien die Zufahrtsöffnungen in das Maschinengebäude zu knapp bemessen und der Schafstall nur im Bereich des Stallganges über zwei Türen (1,00 m x 2,00 m) zugänglich, weshalb eine zweckmäßige und praktikable Entmistung in Frage gestellt sei. Es sei nicht erkennbar, wie das über dem Stall angeordnete Heulager beschickt werden solle. Das Projekt sei für eine zeitgemäße Schafzucht nicht ausgereift.

Zusammenfassend kam der Sachverständige zum Ergebnis, dass weder eine planvolle und nachhaltige noch eine betriebswirtschaftlich ausgerichtete, zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Betriebsführung begründet werden könne.

Dieses Gutachten wurde den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 29. Oktober 2003 vorgehalten, sie äußerten sich nicht.

Mit Bescheid vom 4. Mai 2004 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde das Bauansuchen ab. Nach dem durchgeführten Überprüfungsverfahren stehe fest, dass das Bauvorhaben in Widerspruch zum Flächenwidmungsplan (Grünland-Landwirtschaft) stehe und daher unzulässig sei.

Die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 23. Juni 2004 ab. Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz habe in freier Beweiswürdigung das Gutachten des Amtssachverständigen als schlüssig und nachvollziehbar erachtet und somit als Grundlage für seine Entscheidung herangezogen. Nach nochmaliger Prüfung sei der Gemeindevorstand zu demselben Schluss gekommen; es sei von den Beschwerdeführern kein weiteres Gutachten vorgelegt worden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die als Berufung bezeichnete Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Es sei zu prüfen gewesen, ob das Bauwerk im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung als erforderlich im Sinne des § 19 Abs. 4 NÖ RaumOG qualifiziert werden könne. An dieses Erfordernis sei ein strenger Maßstab anzulegen, um zu verhindern, dass die der Landwirtschaft gewidmeten Flächen nicht für eine zumindest nebenberufliche Tätigkeit, sondern lediglich zum Zweck der Ausübung eines Hobbys genützt würden. Der Sachverständige habe sich zutreffend auf die landwirtschaftliche Betriebswirtschaftslehre gestützt, wonach dem Rohertrag (Verkaufserlös der erzeugten Produkte) sämtliche anfallenden Kosten gegenüberzustellen seien. Eine betriebswirtschaftliche Auseinandersetzung mit der geplanten Investition lasse das Betriebskonzept jedoch vermissen. Die bloß oberflächlichen Zahlenangaben könnten nicht nachvollzogen werden und würden auch teilweise unterschätzt. Die Beschwerdeführer hätten sich in ihren Rechtsmitteln lediglich damit begnügt, einzelne Sätze und Begriffe im Gutachten des Sachverständigen zu kritisieren, ohne jedoch detailliert darzulegen, worin deren Unrichtigkeit bestehen soll. Allein ein "Kurier"-Artikel über den steigenden Lammfleischbedarf reiche auch nach Ansicht der Aufsichtsbehörde nicht aus, einen gesicherten Absatz und damit auch eine mittelfristige Gewinnerzielungsmöglichkeit darzutun. Die von den Beschwerdeführern behaupteten Errichtungskosten seien nach den Grundsätzen der Liegenschaftsbewertung als zu niedrig anzusehen, wenn man von einer ordnungsgemäßen Bauführung ausgeht. Es könnten nicht alle Maßnahmen in Eigenregie durchgeführt werden, zumal sich die Bauwerber nach der Bauordnung befugter Fachleute bedienen müssten. Schlüssig sei das Ergebnis des Sachverständigen, dass das Vorhaben auf Grund der Unterlagen keine nachhaltige, gewinnversprechende, zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Betriebsführung ermöglichen werde. Zu Recht hätten die Gemeindebehörden dieses Gutachten ihren Entscheidungen zugrunde gelegt, zumal die Beschwerdeführer dem nur mit laienhaften Behauptungen entgegneten. Sie hätten das Gutachten des Amtssachverständigen mit einem auf gleicher fachlicher Ebene stehenden Gegengutachten bekämpfen müssen.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Zuerkennung einer Baubewilligung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen verletzt. Sie begehren die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerde schlossen sie das Gutachten ihres Planverfassers, der auch allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen ist, vom 29. März 2005 an. Außerdem legten sie mit diesem Gutachten einen geänderten Einreichplan vor.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Frage, ob die geplante Tätigkeit eine nachhaltige, gewinnorientierte, wenigstens als Nebenerwerb gedachte landwirtschaftliche Betriebsführung darstelle, sei eine Rechtsfrage und als solche nicht durch den agrartechnischen Amtssachverständigen zu beantworten. Zum eingeholten Gutachten wird gerügt, es wäre Aufgabe des Sachverständigen gewesen, die entsprechenden Daten und Zahlen zu dem von den Beschwerdeführern geplanten Betrieb zu erheben und auf deren Grundlage im Rahmen seiner Schlussfolgerung mitzuteilen, ob ein entsprechender Gewinn zu erzielen sei und ob diese Tätigkeit dauerhaft angelegt sei. Es hätte erhoben werden müssen, welche Anschaffungskosten Gebäude und Tiere verursachen, welche Kosten durch Futtermiteileinkäufe entstehen und welche sonstigen Aufwendungen von den Beschwerdeführern zu bestreiten seien. Dem wären die zu erwartenden Erträge aus der Veräußerung der Schafe gegenüberzustellen gewesen. Wenn die Beschwerdeführer in ihrem Betriebskonzept davon ausgegangen seien, dass ab dem zweiten Jahr ein Erlös von rd. 11.000,-- bis EUR 12.000,-- erzielbar sei (tatsächlich sind diese Beträge in der Spalte "Umsatz" im Betriebskonzept enthalten), könne sich der Sachverständige nicht darauf beschränken, dass er diesen Wert nicht für nachvollziehbar halte. Wenn man, wie der Sachverständige, die rechtliche Beurteilung, ob eine nachhaltige, gewinnorientierte, wenigstens nebenerwerbliche land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit vorliege, im Gutachten vornehme, ohne die entsprechenden Tatsachen festzustellen, und diese rechtliche Beurteilung von der belangten Behörde in dieser Form

übernommen werde, dann werde dem Verwaltungsgerichtshof die Möglichkeit genommen, den Bescheid in rechtlicher Hinsicht zu überprüfen. Die belangte Behörde hätte von Amts wegen Ermittlungen über die durch den Erwerb von Mutterschaften, Heu-, Stroh- und Milchversorgung, Tierarztbesuche, Fahrten, Abgaben- und Gebäudekosten entstehenden Aufwendungen einerseits und den Ertrag andererseits, insbesondere durch Ergänzung des Sachverständigengutachtens, zu pflegen und entsprechende Tatsachen festzustellen gehabt.

Gemäß § 20 Abs. 1 NÖ BauO (LGBL 8200-11; BO) hat die Behörde bei Anträgen um Baubewilligung vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart entgegensteht. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung muss sie, wenn ein derartiges Hindernis entgegensteht, den Bauantrag abweisen.

§ 19 Abs. 2 Z 1a NÖ RaumOG 1976 in der Fassung LGBL 8000-14 (ROG), definiert die Land- und Forstwirtschaft mit Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dienen. Nach dem Abs. 4 dieser Bestimmung ist im Grünland ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung ist an Hand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen. Im Rahmen des eingereichten Bauprojektes muss daher - wie dies auch im § 19 Abs. 2 Z. 6 NÖ BauO 1996 ausdrücklich gefordert ist - die geplante landwirtschaftliche Nutzung in Form 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. hierzu das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013, mwN).

Ein Betriebskonzept wurde von den Beschwerdeführern vorgelegt; nach dem Gutachten des Amtssachverständigen lässt sich aus der beabsichtigten Betriebsführung kein Gewinn erzielen.

Wenn die Beschwerdeführer anführen, was der Sachverständige alles hätte erheben sollen, so verkennen sie, dass es ihre Sache gewesen wäre, entsprechende Ansätze zu liefern, die vom Sachverständigen zu überprüfen sind. Im Betriebskonzept stellt der Bauwerber seine Planungsabsicht dar; dies kann durch kein Gutachten ersetzt werden. Es ist keineswegs, wie die Beschwerdeführer meinen, Aufgabe des Sachverständigen, zu erheben, welche Anschaffungskosten Gebäude und Tiere verursachen, welche Kosten durch Futtermiteileinkäufe entstehen und welche sonstige Aufwendungen zu bestreiten seien. Genauso wenig war es Sache des Sachverständigen, im Betriebskonzept fehlende Angaben über den marktkonformen Preis des Schaffleisches nachzutragen und die Ertragsfähigkeit der eingesetzten Mutterschafe dazu in Bezug zu nehmen.

Anhand der vorliegenden Eckdaten (völlige Unerschlossenheit des Grundstückes, Entfernung zum Wohnort der Beschwerdeführer, unzureichende Angaben über Aufwendungen einerseits und Erlöse andererseits) ist der Sachverständige nicht unschlüssigerweise zum Ergebnis gelangt, dass weder eine planvolle und nachhaltige noch eine betriebswirtschaftlich ausgerichtete, zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Betriebsführung beabsichtigt sei. Der belangten Behörde kann daher kein Verfahrensfehler angelastet werden, wenn sie diese Ausführungen ihrer Beurteilung zu Grunde legte.

Die Beschwerdeführer rügen weiters, dass sie, zumal sie anwaltlich nicht vertreten waren, über die Erforderlichkeit eines Gegengutachtens nicht belehrt wurden.

Wohl hat gemäß § 13a AVG die Behörde Personen, die nicht durch berufsmäßige Parteivertreter vertreten sind, die zur Vornahme ihrer Verfahrenshandlungen nötigen Anleitungen in der Regel mündlich zu geben und sie über die mit diesen Handlungen oder Unterlassungen unmittelbar verbundenen Rechtsfolgen zu belehren. Die Behörde hat den Beteiligten nur die zur Vornahme ihrer Verfahrenshandlungen nötigen Anleitungen zu geben, sie aber nicht in materiell-rechtlicher Hinsicht zu beraten und insbesondere nicht anzuleiten, welche Behauptungen sie aufzustellen haben oder dass sie Beweisanträge bestimmten Inhaltes zu stellen oder bestimmte Beweismittel vorzubringen haben,

um mit ihrem Begehren durchzudringen. Die behördliche Anleitungspflicht geht nicht etwa so weit, dass die Partei auf das Erfordernis der Widerlegung eines Sachverständigengutachtens auf gleicher fachlicher Ebene hingewiesen werden müsste (siehe die Belege aus der hg. Judikatur in Hengstschläger/Leeb, AVG § 13a, Rz 6). Es soll in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben, dass die Berufungsbehörde ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass kein weiteres Gutachten von den Beschwerdeführern vorgelegt wurde.

Die gerügten Verfahrensmängel liegen daher nicht vor; auf das nunmehr vorgelegte Gutachten, bei welchem die gleiche fachliche Ebene zu bezweifeln ist, ist schon wegen des aus § 41 Abs. 1 VwGG abgeleiteten Neuerungsverbot nicht weiter einzugehen.

Die Beschwerde erwies sich somit insgesamt als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

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

Wien, am 21. September 2007

**Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2007:2005050113.X00

**Im RIS seit**

31.10.2007

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)