jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2017/11/22 Ro 2014/06/0028

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.11.2017

Index

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
L82000 Bauordnung;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

BauRallg;
B-VG Art133 Abs4;
B-VG Art20 Abs2 Z2;
B-VG Art20 Abs2 Z3;
ROG Tir 2011 §42;
ROG Tir 2011 §44;
VwGbk-ÜG 2013 §4 Abs5;
VwGG §42 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Köhler, die Hofrätinnen Dr. Bayjones, Mag.a Merl und Mag. Rehak sowie Hofrat Mag. Haunold als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Schreiber, über die Revision des Mag. S B in K, vertreten durch die Eisenberger & Herzog Rechtsanwalts GmbH in 8010 Graz, Hilmgasse 10, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 18. Dezember 2013, RoBau-8-1/551/3-2013, betreffend eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Kitzbühel, vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Brüggl und Dr. Harasser in 6370 Kitzbühel, Rathausplatz 2/II), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Der Revisionswerber ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ X, KG K, mit (u.a.) dem Grundstück Nr. Y, auf dem sich (u.a.) das Gebäude "Ghof" befindet.

2 Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 12. April 2007 wurde dem Revisionswerber

die Baubewilligung für die Wiedererrichtung des Gebäudes "Ghof" auf dem vorgenannten Baugrundstück nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Einreichunterlagen und unter Vorschreibung von Auflagen erteilt.

3 Das Bauvorhaben wurde darin wie folgt beschrieben (auszugsweise):

"Das Baugrundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kitzbühel als Freiland gemäß § 41 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 ausgewiesen. Auf dem Grundstück befand sich das landwirtschaftliche Wohngebäude ‚Ghof', bestehend aus einem Haupthaus mit der Wohnung des Hofeigentümers sowie einem zu Wohnzwecken ausgebauten Wirtschaftsteil, in dem sich vier

Freizeitwohnsitze ... befanden. Dieser Gebäudeteil wurde zur Gänze

zerstört und wird nun gänzlich neu errichtet.

Das Hauptwohnhaus mit der Wohnung des Hofeigentümers wurde vor allem im Dachgeschoss beschädigt. Hier wird der Dachboden wieder errichtet bzw. in Stand gesetzt. Die Freizeitwohnsitze werden mit annähernd gleicher Baumasse und Wohnnutzfläche wieder errichtet, im Haupthaus werden bis auf das DG, ebenfalls keine Veränderungen vorgenommen.

Die Freizeitwohnsitze werden aus Sicherheitsgründen mit geänderter Anordnung der Räume derart hergestellt, dass ein neues zentrales Stiegenhaus errichtet werden kann. Ebenfalls werden die Freizeitwohnsitze und die Eigentümerwohnung mittels Feuermauer und Brandschutzdecke in getrennten Brandabschnitten ausgeführt. Weiters werden neue Technikräume untergebracht was zukünftig die Verwendung von alternativen Energiequellen ermöglichen werden. Aus diesem Grund ist eine geringfügige Vergrößerung der Baumasse erforderlich."

4 Zur Begründung wurde nach Wiedergabe des § l4 Abs. 1 sowie des § 42 Abs. 5 und 6 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 - TROG 2006 ausgeführt, aus den vom Revisionswerber vorgelegten Unterlagen und den Gutachten der Sachverständigen gehe insgesamt hervor, dass das Baugrundstück und das Bauvorhaben den Voraussetzungen der §§ 3 und 16 Tiroler Bauordnung 2001 - TBO 2001 sowie § 42 Abs. 5 und 6 und § 14 Abs. 1 TROG 2006 entsprächen, sodass die Baubewilligung zu erteilen gewesen sei.

5 Da bei Ausführung des mit dem vorgenannten Bescheid bewilligten Bauvorhabens ohne Bewilligung (u.a.) zusätzlich ein Kellergeschoss mit einem Hallenbad errichtet wurde, untersagte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 8. Mai 2008 dem Revisionswerber die weitere Ausführung der Wiedererrichtung.

6 Mit Eingaben vom 20. Mai 2008 bzw. 26. Mai 2008 suchte der Revisionswerber um die Bewilligung von Ergänzungen und Änderungen des mit dem genannten Bescheid vom 12. April 2007 bewilligten Bauvorhabens an. Diese Einreichung umfasste das Kellergeschoss, die Adaptierung nordseitiger Fenster im Erdgeschoss, das Ersetzen von Dachflächenfenstern sowie einen Ausschnitt im Dach.

7 Mit Devolutionsantrag (zuletzt vom 8. Juli 2010) begehrte der Revisionswerber, dass der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde anstelle des Bürgermeisters entscheiden wolle.

8 Im Zuge des in weiterer Folge von der im Devolutionsweg angerufenen Behörde geführten Ermittlungsverfahrens erstattete der hochbautechnische Amtssachverständige Ing. B. das Gutachten vom 8. April 2012, in dem er unter "Befund" zunächst zum Bauplatz ausführte, dieser sei mit den beiden Hofgebäuden "G" und "O" sowie einem landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Stallgebäude und einigen Nebengebäuden bebaut. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befänden sich insgesamt sieben Freizeitwohnsitze, von denen sich vier im gegenständlichen Gebäude (zu ergänzen: mit der Anschrift) "Hweg 15" befänden. Zur Flächenwidmung führte der Sachverständige aus, der Bauplatz sei als Freiland gemäß § 41 TROG 2011 ausgewiesen und mit der Hofstelle "G" bebaut. Der Hof "G" werde landwirtschaftlich bewirtschaftet und weise eine Grundfläche von knapp 1,000.000 m2 auf, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt würde. Somit handle es sich im Sinne des Tiroler Raumordnungsgesetzes um eine Hofstelle im Freiland. Im Gutachten (im engeren Sinn) führte der Sachverständige weiters aus, zusammenfassend ergebe sich, dass durch die geplanten Baumaßnahmen die zulässige Wohnnutzfläche von wiedererrichteten Hofstellen überschritten werde. Diese läge sowohl über dem zulässigen Ausmaß von 300 m2 als auch über jener der bisher konsensgemäß bestandenen Hofstelle. Somit seien die beantragten Änderungen gemäß § 42 Abs. 7 erster Satz TROG 2011 nicht bewilligungsfähig.

9 In seiner Stellungnahme vom 14. Mai 2013 zu diesem Gutachten bestritt der Revisionswerber das Vorliegen einer "Hofstelle" und brachte vor, bereits vor dem zur Wiedererrichtung führenden Brand vom 26. Dezember 2006 sei der "Ghof" für mietbare Freizeitwohnsitze und nicht zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden. Für diese Nutzung lägen auch rechtskräftige Bewilligungen vor. Das bedeute, dass schon vor dem Brand am 26. Dezember 2006 keine "Hofstelle" im Sinne des TROG 2011 vorgelegen sei, sondern lediglich ein "anderes als land- und forstwirtschaftliches Gebäude". Der einzige verbleibende Interpretationsspielraum sei die Einordnung des gegenständlichen Ansuchens nach § 42 Abs. 7 dritter oder vierter Satz bzw. nach § 42 Abs. 3 TROG 2011. Egal, zu welcher Auslegung der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde in diesem Zusammenhang komme, es bestünden jedenfalls keine Hindernisse für die Bewilligungsfähigkeit.

10 Der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde wies das Bauansuchen mit Bescheid vom 8. Juli 2013 im Devolutionsweg gemäß § 27 Abs. 4 lit. a in Verbindung mit Abs. 3 lit. a Z 1 TBO 2011 und § 42 Abs. 1 und 7 erster Satz TROG 2011 ab.

11 Zur Begründung führte er aus, im gegenständlichen Fall handle es sich um eine Hofstelle mit mehreren Gebäuden im selben Hofverband. Da eine wiedererrichtete Hofstelle im Freiland vorliege, sei die im § 42 Abs. 7 erster Satz TROG 2011 angeführte Begrenzung der Wohnnutzfläche jedenfalls einzuhalten. Die Wohnnutzfläche des konsensgemäß vorhandenen Bestandes ("bisheriges Ausmaß") der Hofstelle übersteige das Ausmaß von 300 m2 bei weitem. Dies zeige sich schon daraus, dass die vier wiederzuerrichtenden Wohnungen gemäß dem Baubescheid aus dem Jahr 2007 zusammen eine Wohnnutzfläche von 414 m2 aufwiesen. Wie der Baubeschreibung des Amtssachverständigen zu entnehmen sei, solle mit den beantragten Änderungen "zusätzliche" Wohnnutzfläche von über 400 m2 entstehen. Im vorliegenden Fall sei die Errichtung von zusätzlichen Wohnflächen jedenfalls nicht möglich. Die beantragten baulichen Veränderungen widersprächen sowohl § 42 Abs. 1 als auch § 42 Abs. 7 erster Satz TROG 2011. Gemäß § 27 Abs. 3 lit a Z 1 TBO 2011 sei das Bauansuchen ohne weiteres Verfahren abzuweisen, wenn das Bauvorhaben - von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen - dem Flächenwidmungsplan widerspreche.

12 In seiner Vorstellung bestritt der Revisionswerber das Vorliegen einer Hofstelle und brachte vor, diese werde im TROG 1996 sowie nach der Rechtsprechung (Hinweis auf VwGH 27.4.2000, 96/06/0022) insbesondere umschrieben als "land- und forstwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude" oder "Stall mit Wohngebäude" (Hervorhebung im Original). Jedenfalls müsse das errichtete Gebäude selbst (auch) landwirtschaftlich genutzt werden. Wenn dieses Gebäude lediglich zu Wohnzwecken diene bzw. dienen könnte, könne nicht (mehr) von einer Hofstelle im Sinne eines landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäudes gesprochen werden (Hinweis auf VfGH 28.6.2012, V 83/09). Das verfahrensgegenständliche Gebäude werde nicht "zu Wohnzwecken und land- und forstwirtschaftlichen Zwecken" (Hervorhebungen im Original) genutzt und sei auch vor dem 26. Dezember 2006 ausschließlich zu Wohnzwecken (samt mietbaren Freizeitwohnsitzen) und nicht zur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden. Das bedeute, dass schon vor dem Brand am 26. Dezember 2006 keine "Hofstelle" im Sinne des TROG 2011, sondern lediglich ein "anderes als land- und forstwirtschaftliches Gebäude" im Freiland vorgelegen sei. Da keine Hofstelle vorliege, könne die Einordnung der gegenständlichen Einreichung nur nach § 42 Abs. 7 dritter bzw. vierter Satz oder nach § 42 Abs. 3 TROG 2011 vorgenommen werden. Das Bauvorhaben sei jedenfalls bewilligungsfähig.

13 Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab.

14 Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, es sei unstrittig, dass es sich bei dem Baugrundstück um eine Grundfläche im Freiland gemäß § 41 TROG 2011 handle. Demgemäß sei zur Beurteilung der Zulässigkeit der Erweiterung der Gebäude § 42 leg. cit. heranzuziehen. Für die belangte Behörde stehe auch fest, dass es sich beim gegenständlichen "Ghof" um eine aufrechte Hofstelle handle, weil diese mit einer Betriebsnummer geführt werde und die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet würden. In diesem Zusammenhang seien die Ausführungen des Revisionswerbers bezüglich Zu-, Um- bzw. Wiederaufbau eines anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes ohne Belang. Die Beurteilung, ob ein Zu-, Um- bzw. Wiederaufbau dieser Hofstelle zulässig sei, erfolge nach den Bestimmungen des § 42 Abs. 1 und 7 TROG 2011. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 12. April 2007 sei die Wiedererrichtung des abgebrannten "Ghofes" mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 300 m2 bewilligt worden. Es sei daher gemäß § 42 Abs. 7 TROG 2011 eine zusätzliche Erweiterung der Wohnnutzfläche nicht mehr möglich. Wie aus dem hochbautechnischen Gutachten vom 8. April 2013 hervorgehe, werde durch die geplanten Baumaßnahmen die zulässige Wohnnutzfläche von wiedererrichteten Hofstellen überschritten. Diese liege sowohl über dem zulässigen Ausmaß von 300 m2 als auch über jener der bisher konsensgemäß bestandenen

Hofstelle. Das Gutachten des hochbautechnischen Amtssachverständigen sei schlüssig und nachvollziehbar und sei daher der Entscheidung zu Recht zugrunde gelegt worden.

15 Im Freiland seien nur die in § 41 Abs. 2 TROG 2011 angeführten baulichen Anlagen sowie Um- und Zubauten zu rechtmäßig im Freiland bestehenden Gebäuden gemäß § 42 leg. cit. zulässig. Würden die Voraussetzungen des § 42 leg. cit. für den Um- und/oder Zubau zu rechtmäßig im Freiland bestehenden Gebäuden nicht erfüllt, sei eine entsprechende Widmung erforderlich. Da das gegenständliche Grundstück im Flächenwidmungsplan als Freiland eingetragen sei und die Voraussetzungen des § 42 TROG 2011 auf Grund des Überschreitens der höchst zulässigen Wohnnutzfläche nicht erfüllt würden, bestehe ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan.

16 Gemäß § 27 Abs. 3 TBO 2011 sei das Bauansuchen ohne weiteres Verfahren abzuweisen, wenn bereits auf Grund des Ansuchens offenkundig sei, dass das Bauvorhaben, außer im Fall von Gebäuden im Sinn des § 1 Abs. 3 lit. b leg. cit., dem Flächenwidmungsplan widerspreche. Gemäß Abs. 4 leg. cit. sei das Bauansuchen weiters abzuweisen, wenn im Zuge des Verfahrens ein Abweisungsgrund nach Abs. 3 leg. cit. hervorkomme. Da das Bauansuchen dem Flächenwidmungsplan widerspreche, sei dieses abzuweisen gewesen.

17 Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 5. Juni 2014, B 211/2014-13, ablehnte.

18 In der Begründung führte der Verfassungsgerichtshof aus, der normative Gehalt des Begriffs "Hofstelle" lasse sich dem TROG 2011 mit hinreichender Bestimmtheit entnehmen (Hinweis auf VfSlg. 19.654/2012 sowie allgemein zum Bestimmtheitsgebot VfSlg. 13.785/1994). Wenn der Tiroler Landesgesetzgeber bei der Regelung über die Wiedererrichtung von Hofstellen in § 42 Abs. 7 TROG 2011 eine höchstzulässige Wohnnutzfläche normiere und sich bei sonstigen nicht land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden im Freiland auf eine höchstzulässige Baumassenerweiterung beschränke, überschreite er damit nicht den ihm zukommenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraum (Hinweis auf VfSlg. 14.039, 16.407/2001 und 16.814/2003). Es sei auch nicht unsachlich, wenn der Tiroler Landesgesetzgeber bei der Wiedererrichtung von Hofstellen im Freiland hinsichtlich der Wohnnutzflächenerweiterung strengere Grenzen vorsehe als für Hofstellen auf einer Sonderwidmungsfläche, da bei letzten schon anlässlich der Widmung als Sonderfläche Nachbarinteressen und öffentliche Interessen zu berücksichtigen seien.

19 Vor dem Verwaltungsgerichtshof beantragt der Revisionswerber die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

20 Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte - ebenso wie die mitbeteiligte Stadtgemeinde - in einer Gegenschrift die Abweisung der Revision als unbegründet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

21 Gegenständlich liegt ein Übergangsfall im Sinne des § 4 Abs. 1 VwGbk-ÜG vor. Der Revisionswerber konnte daher bis zum Ablauf des 12. Februar 2014 in sinngemäßer Anwendung des Art. 133 Abs. 1 Z 1 B-VG Revision beim Verwaltungsgerichtshof erheben. Für die Behandlung der vorliegenden Revision gelten gemäß § 4 Abs. 5 fünfter Satz VwGbk-ÜG die Bestimmungen des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung sinngemäß.

22 Im Fall einer Übergangsrevision gegen den Bescheid einer Behörde, die keine unabhängige Verwaltungsbehörde oder eine Behörde gemäß Art. 20 Abs. 2 Z 2 oder 3 B-VG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung war, ist gemäß § 4 Abs. 5 VwGbk-ÜG die Zulässigkeit der Revision nicht anhand der Kriterien des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu prüfen. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob im vorliegenden Fall eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG vorliegt.

23 Im Revisionsfall ist das TROG 2011, LGBl. Nr. 56/2011 in der Fassung LGBl. Nr. 150/2012, anzuwenden.

24 Die §§ 41 und 42 TROG 2011 lauten:

"§ 41

Freiland

(1) Als Freiland gelten alle Grundflächen des Gemeindegebietes, die nicht als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet sind und die nicht Verkehrsflächen nach § 53 Abs. 3 erster Satz sind.

(2) Im Freiland dürfen errichtet werden:

a) ortsübliche Städel in Holzbauweise, die der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und landwirtschaftlicher Betriebsmittel mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen, die den kraftfahrrechtlichen Vorschriften unterliegen, dienen,

b) Bienenhäuser in Holzbauweise mit höchstens 20 m2 Nutzfläche,

c) Jagd- und Fischereihütten mit höchstens 10 m2 Nutzfläche, wenn diese Gebäude zur Verwirklichung des jeweiligen Verwendungszweckes nach Größe und Ausstattung unbedingt erforderlich sind,

d) Kapellen mit höchstens 20 m2 Grundfläche,

e) den baurechtlichen Vorschriften unterliegende Aussichtsplattformen, Brückenbauten, Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren und dergleichen,

f) allgemein zugängliche Kinderspielplätze,

g) Nebengebäude und Nebenanlagen mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche von mehr als 20 m2.

§ 42

Um- und Zubauten, Änderung des Verwendungszweckes und Wiederaufbau von Gebäuden im Freiland

(1) Im Freiland sind Umbauten von Hofstellen und von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden sowie Änderungen von land- und forstwirtschaftlichen Anlagen mit Ausnahme von wesentlichen Erweiterungen zulässig. Zubauten zu Hofstellen und die Verwendung von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken sind nur unter den Voraussetzungen nach § 44 Abs. 4 zulässig. Gebäude, die ausschließlich betrieblichen Zwecken dienen, dürfen jedoch nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Zubauten zu sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden mit Ausnahme von Kleingebäuden nach § 41 Abs. 2 lit. b und c, insbesondere zu Almhütten und Forsthütten, und wesentliche Erweiterungen land- und forstwirtschaftlicher Anlagen sind nur zulässig, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind. Zubauten zu Kleingebäuden nach § 41 Abs. 2 lit. b und c sind unter denselben Voraussetzungen wie die Errichtung dieser Gebäude zulässig.

(2) Wird ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb aufgelassen, so darf das Wohngebäude bzw. der Wohnteil der Hofstelle weiterhin zu Wohnzwecken verwendet werden, wenn die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten wird. Unter dieser Voraussetzung sind auch Zu- und Umbauten des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles zulässig. Durch Zubauten und die Verwendung von ehemals zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken darf die Baumasse des Wohngebäudes bzw. Wohnteiles um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. vergrößert werden, wobei eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens 300 m3 jedenfalls zulässig ist. Die Wohnnutzfläche des Wohngebäudes bzw. Wohnteiles darf dabei höchstens bis auf 300 m2 vergrößert werden. Im Übrigen ist die Verwendung von ehemals zu betrieblichen Zwecken genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen zu anderen Zwecken nicht zulässig. Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gilt als aufgelassen, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist und die zum Hof gehörenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundflächen veräußert worden sind.

(3) Im Freiland sind Umbauten anderer als land- und forstwirtschaftlicher Gebäude sowie Zubauten zu solchen Gebäuden mit Ausnahme von Kapellen zulässig, mit denen die Baumasse (§ 61 Abs. 3) gegenüber dem ursprünglichen Gebäude um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. vergrößert wird, wobei eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens

300 m3 jedenfalls zulässig ist. Zubauten zu Kapellen sind nur zulässig, wenn das Gesamtausmaß der Grundfläche 20 m2 nicht übersteigt. Die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen ist mit Ausnahme von wesentlichen Erweiterungen zulässig.

(4) Gebäude im Sinn des Abs. 3 erster Satz, die ausschließlich betrieblichen Zwecken dienen, dürfen nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Gebäude im Sinn des Abs. 3 erster Satz, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, dürfen nicht zu betrieblichen Zwecken verwendet werden. Der Verwendungszweck von Gebäuden im Sinn des Abs. 3 erster Satz, die teils betrieblichen Zwecken und teils Wohnzwecken dienen, darf insoweit geändert werden, als dadurch die Baumasse der ursprünglich zu betrieblichen Zwecken bzw. zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. erweitert wird, wobei eine Erweiterung der Baumasse um höchstens 300 m3 jedenfalls zulässig ist. Die durch einen allfälligen Zubau nach Abs. 3 neu geschaffene Baumasse ist einzurechnen.

(5) Werden durch ein Bauvorhaben nach Abs. 1 bis 4 bisher ungenutzte Gebäudeteile, insbesondere leer stehende Dachböden, einer Verwendung zugeführt, so darf die auf diese Gebäudeteile entfallende Baumasse die übrige Baumasse des Gebäudes um höchstens 25 v. H. übersteigen, wobei eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens 300 m3 jedenfalls zulässig ist. Die durch einen allfälligen Zubau neu geschaffene Baumasse ist einzurechnen.

(6) Im Fall des Abbruches oder der sonstigen Zerstörung eines im Freiland nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Gebäudes darf, soweit dies baurechtlich sonst zulässig ist, stattdessen ein Neubau errichtet werden, sofern die Baubewilligung hierfür innerhalb von fünf Jahren nach der Zerstörung des betreffenden Gebäudes erteilt wird. In diese Frist sind die Zeiten des Bauverfahrens, eines Verfahrens vor der Vorstellungsbehörde, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof und einer Bausperre im Sinn des § 72 nicht einzurechnen. Der Wiederaufbau darf auch in unmittelbarer Nähe des zerstörten Gebäudes erfolgen, wenn dieser an derselben Stelle baurechtlich nicht möglich wäre oder berechtigten Interessen des Bauwerbers widersprechen würde. Hofstellen aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dürfen nur unter der Voraussetzung, dass sie in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen wieder hergestellt werden, wieder aufgebaut werden. Im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau von anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden ist eine Änderung des Verwendungszweckes im Rahmen des Abs. 4 zulässig.

(7) Die Wohnnutzfläche (§ 44 Abs. 3) von wieder errichteten Hofstellen darf 300 m2, wenn jedoch die Wohnnutzfläche der früheren Hofstelle mehr als 300 m2 betragen hat, das bisherige Ausmaß der Wohnnutzfläche nicht übersteigen. Die betriebliche Nutzfläche von wieder errichteten Hofstellen und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden muss unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen sein. Die Baumasse von wieder errichteten anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden einschließlich der Wohngebäude bzw. Wohnteile von Hofstellen aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe darf die Baumasse des früheren Gebäudes in seiner ursprünglichen Form um nicht mehr als 25 v H. übersteigen. Zubauten zu solchen wieder errichteten Gebäuden sind nur insoweit zulässig, als die Baumasse gegenüber dem früheren Gebäude in seiner ursprünglichen Form um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. vergrößert wird. Eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens 300 m3 ist in den Fällen des dritten und vierten Satzes jedenfalls zulässig. Die Wohnnutzfläche des Wohngebäudes bzw. Wohnteiles von Hofstellen aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe darf überdies 300 m2 nicht übersteigen. Im Übrigen gilt Abs. 5 sinngemäß.

(8) In den Fällen des Abs. 3 erster Satz und Abs. 7 dritter und vierter Satz ist bei Gebäuden, die am 30. Juni 1976 bereits bestanden haben, von der zu diesem Zeitpunkt rechtmäßig bestandenen Baumasse und bei allen übrigen Gebäuden von jener Baumasse auszugehen, die das ursprüngliche bzw. frühere Gebäude aufgrund der erstmalig erteilten Baubewilligung aufgewiesen hat. Im Fall des Abs. 4 dritter Satz gilt dies gleichermaßen hinsichtlich der ursprünglich zu betrieblichen Zwecken bzw. zu Wohnzwecken genützten Gebäudeteile. Wird ein Grundstück in Freiland rückgewidmet, so ist von der Baumasse im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rückwidmung auszugehen."

§ 44 TROG 2011 lautet (auszugsweise):

"Sonderflächen für Hofstellen

(1) ...

(2) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur Hofstellen,

deren Wohnnutzfläche höchstens 300 m2 beträgt und deren

betriebliche Nutzfläche unter Bedachtnahme auf die

betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes

angemessen ist, samt den dazugehörenden Nebengebäuden und

Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann

insbesondere unter Berücksichtigung

a) der regional unterschiedlichen Betriebsstrukturen

b) des Anteils der Ferienwohnungen an der gesamten

Wohnnutzfläche oder

c) der Möglichkeit der Vergrößerung der Wohnnutzfläche

ausschließlich durch Umbauten oder die Änderung des Verwendungszwecks von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen zu Wohnzwecken anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. In den Fällen der lit. d kann jedenfalls eine höchstzulässige Wohnnutzfläche von 380 m2 festgelegt werden.

(3) Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles einschließlich allfälliger Ferienwohnungen und allfälliger der Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz oder als Altenwohnteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggen und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen.

(4) Zubauten zu Hofstellen, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn das Gesamtausmaß der Wohnnutzfläche 300 m2, im Falle einer Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz das danach festgelegte Ausmaß, nicht übersteigt. Dies gilt auch für die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken. Eine solche Änderung des Verwendungszweckes ist weiters nur zulässig, wenn sie nicht in Widerspruch zu betriebswirtschaftlichen Erfordernissen steht. Zubauten zu Hofstellen, mit den Räume für betriebliche Zwecke geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind."

25 Der Revisionswerber bringt in der Sachverhaltsdarstellung der Revision zunächst vor, dass es sich beim "Ghof" um ein altes Tiroler Bauernhofgebäude handle, das seit vielen Jahren nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sondern seit dem Jahr 1981 lediglich als Haupthaus mit mehreren dazugehörigen mietbaren Freizeitwohnsitzen bestehe. Seit dem Jahr 1981 werde der "Ghof" ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Wenn daher im Folgenden Bezug auf den "Ghof" genommen werde, sei darunter das Gebäude an sich (Haupthaus mit dazugehörigen Freizeitwohnsitzen) zu verstehen. Es schließe kein Wirtschaftsgebäude direkt an das Haupthaus mit Freizeitwohnsitzen an. Vom "Ghof" aus erfolge keine land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung.

26 In der Sache selbst trägt der Revisionswerber zusammengefasst vor, der "Ghof" sei keine Hofstelle, sondern ein anderes als land- und forstwirtschaftliches Gebäude im Freiland. Unabhängig davon, ob vom Vorliegen eines einheitlichen Vorhabens bei Wiedererrichtung eines anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Sinne des § 42 Abs. 7 dritter Satz TROG 2011, vom Vorliegen eines Zubaus zu einer solchen Wiedererrichtung im Sinne des § 42 Abs. 7 vierter Satz TROG 2011 oder vom Vorliegen eines separaten Umbaus eines anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Sinne des § 42 Abs. 3 TROG 2011 ausgegangen werde, sei das Bauvorhaben bewilligungsfähig. Die Beurteilung sei anhand der Baubeschreibung und Pläne durchzuführen. Die Grenzen einer Baumassenerweiterung von 25 % (egal nach welcher Variante) würden eingehalten. Die Einreichung widerspreche weder dem Flächenwidmungsplan noch einem Bebauungsplan, Feststellungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder sonstigen örtlichen Bauvorschriften. Das Bauvorhaben sei auch nicht nach (im Einzelnen näher angeführten) anderen Bestimmungen des TROG 2011 unzulässig. Die übrigen Abweisungstatbestände des § 27 Abs. 3 und 4 TBO 2011 seien nicht erfüllt. Auch sonstigen baurechtlichen Vorschriften werde nicht widersprochen. Auch der Umstand, dass auf Grund einer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen der EZ X, KG K, eine Betriebsnummer

vorliege, sei kein Argument dafür oder dagegen, ob der verfahrensgegenständliche "Ghof" selbst eine Hofstelle sei, weil er ausschließlich Wohnzwecken diene und die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von der EZ X, KG K, zugehörigen Flächen nicht vom "Ghof" aus erfolge.

27 Ausgehend von dem auch von der belangten Behörde zugrunde gelegten Sachverhalt, dass der Revisionswerber von dem in Rede stehenden Gebäude "Ghof" aus keine Landwirtschaft betreibt, liegt bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude keine Hofstelle im Sinne der §§ 42 ff TROG 2011 vor.

28 Auf dem Boden dieser Auffassung wäre von den Baubehörden zu prüfen gewesen, ob die im TROG 2011 enthaltenen Regelungen betreffend den Um- oder Zubau von bzw. zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden der beantragten Änderungsbewilligung entgegenstanden. Indem die belangte Behörde diesen Begründungsmangel auf Gemeindeebene nicht wahrnahm, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Die Begründung der belangten Behörde, es bestehe nach wie vor eine Betriebsnummer für den Hof, kann für sich allein nicht dazu führen, dass damit die Qualifikation des in Rede stehenden Gebäudes als Hofstelle nachgewiesen wäre, zumal - wie bereits dargelegt - von dem hier gegenständlichen Gebäude aus keine land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt.

29 Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

30 Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455/2008 (siehe § 4 in Verbindung mit § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 8/2014).

Wien, am 22. November 2017

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2017:RO2014060028.J00

Im RIS seit

10.01.2018

Zuletzt aktualisiert am

30.01.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at