jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/1/25 98/05/0163

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.01.2000

Index

L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;

Norm

BauRallg impl;
BauRallg;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4 idF 8000-10;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, vertreten durch Dr. Heinz Wille, Rechtsanwalt in Wien IX, Ferstelgasse 1 (Ecke Rooseveltplatz 9), gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 6. Juli 1998, Zl. RU1-V-94036/02, betreffend Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Ing. Eduard Fuchs in Wien XVI, Musilplatz 3/16) zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Gemeinde hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und dem Mitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von S 12.680,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Gegenstand des beschwerdegegenständlichen Bauverfahrens ist das Ansuchen des Mitbeteiligten vom 4. März 1993 um Erteilung der Bewilligung u.a. für den Neubau eines Holzhauses auf den Grundstücken Nr. .1689/2 und 1690, KG Perchtoldsdorf, die als Grünland gewidmet sind. Nach dem Einreichplan weist das Bauvorhaben eine Grundfläche von ca. 40 m2 auf und soll nach den Angaben des Mitbeteiligten der landwirtschaftlichen Nutzung der erwähnten Grundstücke (Nuss- und Obstkultur) dienen.

Im ersten Rechtsgang wurde dieses Ansuchen von den Gemeindebehörden abgewiesen, die dagegen erhobene Vorstellung wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 6. Mai 1994 abgewiesen. Die Abweisung des Ansuchens begründeten die Gemeindebehörden damit, dass nach den geltenden Bebauungsvorschriften der

beschwerdeführenden Gemeinde im Grünland-Weinbauschutzgebiet zur Bewirtschaftung nur die Errichtung von Hüterhäuschen oder Wetterschutzhütten mit einer maximalen Grundfläche von 5 m2 gestattet sei.

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 17. Juni 1995, B 1525/93-15, B 1266/94-13, wurde der angeführte Vorstellungsbescheid aufgehoben, nachdem der im vorliegenden Fall angewendete § 6 der Bebauungsvorschriften der beschwerdeführenden Gemeinde vom 17. Dezember 1985 wegen Gesetzwidrigkeit vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 17. Juni 1995, V 353, 354/94-8, aufgehoben worden war.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 24. Juli 1995 wurde der angeführten Vorstellung des Mitbeteiligten Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die beschwerdeführende Gemeinde zurückverwiesen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde vom 11. Oktober 1995 wurde die vorliegende Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Baubehörde erster Instanz zurückverwiesen. In dem eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen vom 29. August 1995 kam dieser zu dem Ergebnis, dass im Jahr ein vorläufiger Überschuss von S 4.323,-- erwirtschaftet werden könne (auf der Grundlage eines Preises pro kg getrocknete Nüsse von S 25,--). An Kosten für das Bauvorhaben brachte dieser Sachverständige ca. S 350.000,--, für das Pflanzmaterial ca. S 30.000,-- und für den Wildschutzzaun ca. S 35.000,-- in Anschlag. An jährlichen Fixkosten errechnete dieser Sachverständige insgesamt S 27.577,-- (dieser Betrag enthält die jährliche Annuität für die verschiedenen genannten Errichtungskosten), als variable Kosten insgesamt S 6.100,--. Nach Ansicht dieses Amtssachverständigen müssten auch die Errichtungskosten des Brunnens und die Kosten der Inneneinrichtung der Lagerräume berücksichtigt werden. Es sei daher davon auszugehen, dass durch die Nutzung der gegenständlichen Walnussanlage keine nennenswerten Einnahmen zu erwarten seien, es sei sogar ein negatives Betriebsergebnis möglich. Es könne daher nicht einmal ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb angenommen werden.

Mit der Stellungnahme des Mitbeteiligten vom 16. Oktober 1996 legte dieser ein Gutachten eines Privatsachverständigen vom 2. Oktober 1996 vor, das im Hinblick auf die angegebene Grundstücksgröße unter der Annahme einer bestimmten Pflanzenweite von einer Anzahl von 50 Nussbäumen ausging, die sich im Vollertragsstadium befänden. Berücksichtige man mögliche Ernteminderungen durch Frost, schlechtes Blühwetter, könne nach diesem Gutachten mit einem durchschnittlichen Ertrag von rund 30 bis 35 kg Frischnüssen (= 15 bis 17 kg Trockennüssen) pro Baum gerechnet werden. Das ergebe bei 50 tragenden Bäumen und 1500 bis 1750 kg Frischnüsse. Bei einem durchschnittlichen Preis für Frischnüsse von ca. S 30,-- pro kg seien daher etwa S 45.000,-- bis S 52.500,-- zu erwarten. Es sei anzumerken, dass im Einzelverkauf sicher höhere Preise zu erzielen seien. Für die Bewirtschaftung dieser Fläche (Pflegearbeiten, Ernte, Aufbereitung, Lagerung) sei ein geeignetes Wirtschaftsgebäude notwendig.

Dazu nahm die agrartechnische Amtssachverständige in der Äußerung vom 28. Jänner 1997 Stellung. Eine neuerliche Anfrage bei der Abteilung für Obst-, Gemüse- und Gartenbau der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer am 21. Jänner 1997 habe ergeben, dass bei fachgerechter Pflanzung mit genügend Belichtung und bei intensiver Bewirtschaftung bei Nussplantagen mit einem Ertrag von 2000 bis 3000 kg Trockennüssen zu rechnen sei. Als möglicher Preis für getrocknete Nüsse könnte ein Betrag von ca. S 25,-- bis S 35,-- angegeben werden. Bei einem angenommenen Ertrag von 2500 kg pro ha wurde im Hinblick auf 76 Bäume bei einem Preis von S 25,-- bis S 35,-- pro kg ein Ertrag von S 47.500,-- bis S 66.500,-- errechnet. Bei einem angenommenen Ertrag von 1500 bis 1750 kg Trockennüssen pro ha wurde im Hinblick auf die angenommenen Preise von S 25,--, S 30,-- und S 35,-- ein Rohertrag von S 28.500,-- bis S 33.350,-- (bei einem Preis von S 25,--), von 34.200,-- bis 39.900,-- (bei einem Preis von S 30,--) und von S 39.900,-- bis S 46.550,-- (bei einem Preis von S 35,--) errechnet. Als erzielbarer Rohertrag für 0,54 ha (das ist die Größe der Grundstücke des Mitbeteiligten) wurde bei den drei angenommenen möglichen Preisen bei einem angenommenen Jahresertrag von 2500 kg pro ha ein solcher in Höhe von S 33.750,-- bis S 47.250,-- errechnet. Bei einem angenommenen Jahresertrag im Ausmaß von 1500 bis 1750 kg Trockennüsse pro ha wurde ein erzielbarer Rohertrag im Hinblick auf die unterschiedlichen möglichen Preise in der Bandbreite von S 20.250,-- bis S 33.075,-- errechnet. In diesem Gutachten ist auch ausgeführt, dass die Schwankungsbereiche der Roherträge erkennen ließe, dass mit der bestehenden Nussbaumkultur sehr wohl Einnahmen zu erzielen wären, die jedoch stark von der Ertragslage und den erzielbaren Verkaufspreisen abhängig seien. Aus fachlicher Sicht seien die Roherträge relevant, die pro ha angegeben worden seien, da Gesamterträge im Obst- und Weinbau nicht dadurch gesteigert werden könnten, dass man die optimalen Pflanzabstände vermindere und dadurch mehr Bäume pro ha pflanze. Im Hinblick auf das Ausmaß der Ausgaben gehe man von den im Gutachten vom 29. August 1995 angenommenen Ausgaben in Höhe von S 33.677,--

aus. In der abschließenden Stellungnahme dieses Gutachtens wird ausgeführt, dass vom Umfang und von der Art der Anlage der Nussbaumkultur her diese eher schon als landwirtschaftliche Nutzung angesehen werden könne, die jedoch unter Berücksichtigung von fixen und variablen Kosten nur ein knapp positives Betriebsergebnis erwirtschaften werde. Durch die schwer abschätzbare Ertrags- und Preislage seien nach den angeführten Kalkulationen negative Betriebsergebnisse von S - 13.427,-- bis zu Überschüssen von S 32.823,-- pro Jahr möglich.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 18. Dezember 1997 wurde das angeführte Bauansuchen, für das mit Eingabe vom 19. Juni 1997 nach entsprechender Aufforderung die Einreichpläne und die Baubeschreibung der Behörde vorgelegt worden waren, und das die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf den näher angeführten Grundstücken betraf, abgewiesen.

Die dagegen erhobene Berufung des Mitbeteiligten wurde mit Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde (ohne Datum; dem Mitbeteiligten zugestellt am 4. Mai 1998) abgewiesen.

Der dagegen erhobenen Vorstellung des Mitbeteiligten wurde mit dem angefochtenen Bescheid Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde zurückverwiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass im vorliegenden Fall mehrere gutächtliche Stellungnahmen vorlägen. Während der Sachverständige im Gutachten vom 29. August 1995 aufgrund der hohen fixen und variablen Kosten einen vorläufigen Überschuss von lediglich S 4.323,-- im Jahr angenommen habe, welcher Betrag noch durch die Errichtungskosten für den Brunnen und die Inneneinrichtung zu reduzieren wäre, sei dem Gutachten vom 2. Oktober 1996 (ein vom Mitbeteiligten vorgelegtes Privatgutachten) bezüglich der Kosten keine Aussage zu entnehmen. Das Gutachten vom 28. Jänner 1997 gehe von einem zu erzielenden Kilopreis für die Nüsse von S 25,-- bis S 35,-- aus. Die Sachverständige dieses Gutachtens habe ihren Aussagen den erzielbaren Rohertrag pro ha zugrundegelegt, da die gegenständlichen Nussbäume in einem geringeren Abstand stünden als es für einen höheren Rohertrag die Voraussetzung sei. Die Sachverständige habe mögliche negative Betriebsergebnisse Überschüssen gegenübergestellt und habe offensichtlich aufgrund der Skizze (des Mitbeteiligten) vom 18. November 1995 - unter der Voraussetzung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbes einen Lager- und Trockenraum in der Größe von 6 m x 10 m als erforderlich erachtet.

Das Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren. Im vorliegenden Fall habe der Mitbeteiligte in Ergänzung seiner Einreichpläne am 16. August 1993 der Baubehörde eine "Betriebsbeschreibung" übermittelt. Weiters habe er den Flächenbedarf für die Trocknung und die Lagerung von Nüssen angeführt. Ein detailliertes Betriebskonzept bezüglich der Apfelbäume sei in den Aktenunterlagen jedoch nicht enthalten, weswegen die Sachverständigen auch zu Recht diese Bäume in ihre gutächtlichen Stellungnahmen nicht einbezogen hätten. Der Nachweis über bereits verkaufte Nüsse widerspreche im Übrigen dem Grundgedanken des Projektgenehmigungsverfahrens. Da bezüglich des Brunnens in keinem der vorliegenden Gutachten eine detaillierte Angabe bezüglich dessen Annuität enthalten sei, könne zu Recht davon ausgegangen werden, dass dieser bei der Schätzung des jährlichen Überschusses dem Mitbeteiligten nicht angelastet werden könne. Es komme eine Bewässerung immer einem Grundstück zugute und diene ein Brunnen ganz allgemein zur Pflege von Grünland, auch bei nicht landwirtschaftlicher Tätigkeit. Daher hänge dessen Errichtung nicht mit der Erforderlichkeit eines Bauwerkes im Sinne des § 19 Nö ROG 1976 zusammen. Ebenso könnten die Kosten der Inneneinrichtung des Lagerraumes (Stellagen zur Nusstrocknung) kostenmäßig insofern vernachlässigt werden, als derartige Stellagen in Innenräumen wohl kaum einer Verrottung unterlägen. § 19 Abs. 4 Nö ROG 1976 fordere für das Vorliegen der Erforderlichkeit keinen nennenswerten Ertrag. Dass hingegen grundsätzlich mit 76 Nussbäumen ein Ertrag zu erzielen sei, habe keiner der drei Sachverständigen verneint. Der Mitbeteiligte irre jedoch, wenn er vermeine, dass er allein deshalb, weil der Verfassungsgerichtshof eine Bebauungsbestimmung aufgehoben habe, einen Rechtsanspruch auf Bewilligung seines Bauvorhabens hätte. Die Baubehörde hätte nach dem Wegfall der größenmäßigen Beschränkung im Bebauungsplan jedenfalls die Erforderlichkeit gemäß der vorzitierten Gesetzesbestimmung des NÖ ROG 1976 zu prüfen. Wenngleich aufgrund der vorliegenden Unterlagen lediglich ein geringer jährlicher Gewinn durch den vorliegenden Nebenerwerb wahrscheinlich sei, so sei dieser nach den allgemeinen Denkgesetzen keineswegs ausgeschlossen, befänden sich die vorliegenden Grundstücke doch in einem klimatisch begünstigen Weinbaugebiet. Da somit nicht ausgeschlossen werden könne, dass bei gesetzeskonformer Interpretation aufgrund der vorliegenden Ermittlungsergebnisse ein für den Vorstellungswerber günstigerer Bescheid ergangen wäre, sei spruchgemäß zu entscheiden. Die Berufungsbehörde

werde im fortgesetzten Verfahren nach Erteilung eines Verbesserungsauftrages der Einreichpläne bezüglich der Trocknungsstellagen und nach Abhaltung einer Bauverhandlung neuerlich über die gegenständliche Berufung zu entscheiden haben.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet. Auch der Mitbeteiligte hat eine Äußerung abgegeben und gleichfalls einen Antrag auf Zuerkennung von Aufwandersatz gestellt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die beschwerdeführende Gemeinde macht zunächst geltend, dass das Verfahren vor der Baubehörde erster und zweiter Instanz - entgegen der Auffassung der belangten Behörde - nicht mangelhaft geblieben sei. Es bestehe auch keine wie immer geartete Notwendigkeit, die Einreichpläne bezüglich der Trocknungsstellagen zu ergänzen, also einen diesbezüglichen Verbesserungsauftrag zu erteilen, und eine Bauverhandlung abzuhalten. Der bekämpfte Bescheid sei auch in Bezug auf die Stellagen im Lagerraum widersprüchlich, weil die belangte Behörde einerseits meine, derartige Stellagen unterlägen keiner Verrottung, andererseits der Berufungsbehörde aber auftrage, gerade diese Stellagen durch Erteilung eines Verbesserungsauftrages in die Einreichpläne einzeichnen zu lassen.

Diesem Vorbringen ist Folgendes entgegenzuhalten:

Gemäß der hg. Judikatur (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 7. September 1993, Zl93/05/0074) kommt nur den tragenden Gründen eines aufhebenden Vorstellungsbescheides bindende Wirkung zu. Tragender Aufhebungsgrund des angefochtenen Bescheides war, dass § 19 Abs. 4 Nö ROG 1976 im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung eines Bauwerkes im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes für das Vorliegen der Erforderlichkeit keinen nennenswerten Ertrag fordere. Dass hingegen grundsätzlich mit 76 Nussbäumen ein Ertrag zu erzielen sei, habe keiner der drei Sachverständigen verneint. Die Baubehörde hätte nach dem Wegfall der größenmäßigen Beschränkung im Bebauungsplan jedenfalls die Erforderlichkeit gemäß dieser Gesetzesbestimmung zu prüfen gehabt. Wenngleich aufgrund der vorliegenden Unterlagen lediglich ein geringer jährlicher Gewinn durch den vorliegenden Nebenerwerb wahrscheinlich sei, so sei dieser auch nach den allgemeinen Denkgesetzen keineswegs ausgeschlossen, befänden sich die gegenständlichen Grundstücke doch in einem klimatisch begünstigten Weinbaugebiet.

In der Folge führte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid noch Folgendes aus:

"Im Übrigen wird noch festgehalten, dass ein Trockenraum '6 m x 10 m' nicht Gegenstand dieses Verfahrens war.

Der Gemeinderat wird im fortgesetzten Verfahren nach Erteilung eines Verbesserungsauftrages der Einreichpläne bezüglich der Trocknungsstellagen und nach Abhaltung einer Bauverhandlung neuerlich über die gegenständliche Berufung zu entscheiden haben."

Bei diesen letzten, wörtlich wiedergegebenen Ausführungen der Vorstellungsbehörde handelt es sich nicht um die Aufhebung tragende Gründe des angefochtenen Bescheides. Die Aufhebung war vielmehr - wie dargelegt - damit begründet, dass die Baubehörde die Erforderlichkeit des Bauwerkes hätte prüfen müssen, da grundsätzlich von 76 Nussbäumen ein Ertrag zu erzielen sei. Die beschwerdeführende Gemeinde kann daher diesbezüglich nicht in Rechten verletzt sein. Der von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Widerspruch in Bezug auf die angeführten Stellagen zur Trocknung der Nüsse ist insofern nicht von Bedeutung, als - wie bereits dargelegt - diese Passage im angefochtenen Bescheid "nach Erteilung eines Verbesserungsauftrages der Einreichpläne" keine bindende Wirkung hat.

Die beschwerdeführende Gemeinde beruft sich weiters auf das Gutachten des Amtssachverständigen vom 29. August 1995, das zu einem jährlichen Überschuss von S 4.323,-- komme. Dabei habe dieses Gutachten die Errichtungs- und Amortisationskosten des Brunnens auf dem Grundstück bzw. von Einrichtungsgegenständen, wie Stellagen, nicht berücksichtigt. Es sei bei Fahrnissen eine Amortisationszeit von fünf Jahren anzunehmen. Es müssten daher im Jahr 20 % der Anschaffungskosten für die Stellagen als Passivpost zu Buche geschlagen werden. Nehme man einen Anschaffungspreis für die Stellagen in der Höhe von S 20.000,-- an, so ergebe sich daraus eine Amortisation in Höhe von 4000,-- im Jahr. Schon allein dadurch werde der angenommene jährliche Überschuss derart vermindert, dass auch nur die "kleinste Kleinigkeit" schon zu einem Verlust führe.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit der Widmung Grünland-Landwirtschaft versehen. Nach § 19 Abs. 4 in Verbindung mit § 30 Abs. 5 Nö ROG 1976, LGBl. 8000-10 (im Folgenden: ROG), dürfen im Grünland Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sowie die Herstellung und Abänderung von baulichen Anlagen nur dann bewilligt werden, wenn sie für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich sind. Gemäß § 19 Abs. 2 Z. 1 ROG ist für die im Grünland u.a. vorgesehene Nutzungsart "Land- und Forstwirtschaft" Folgendes vorgesehen:

"Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Errichtung von Wohngebäuden im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber sowie der Übernehmer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dienen. Bei den zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörenden Gebäuden, die nicht als Nebengebäude anzusehen sind, sind Zu- und Umbauten für die Errichtung von Wohnräumen für die Vermietung von höchstens 10 Fremdenbetten je land- und forstwirtschaftlichem Betrieb zulässig."

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0232), ist bei Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hiefür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen, soll doch verhindert werden, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden könnten, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt. Zu dem Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen hat der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt Stellung genommen und dabei die Auffassung vertreten, dass nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. Nicht eine solche Tätigkeit zu regeln ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. der aufgrund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die aufgrund ihres Umfanges überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur angeführten Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d. h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (d.h. der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (vgl. für viele das hg. Erkenntnis vom 20. April 1995, Zl. 92/06/0036, zu der diesbezüglich vergleichbaren raumordnungsrechtlichen Regelung in der Steiermark und die in diesem Erkenntnis dazu verwiesene Vorjudikatur). Ob zumindest ein solcher landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt nach dieser Judikatur einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab: Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen einer landwirtschaftlichen 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 Sinne vorliegt. Wenn in einem solchen Fall von vornherein ausgeschlossen ist, dass die aus der geplanten Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer über den damit zusammenhängenden Ausgaben bleiben, kann dies gegen die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes sprechen (vgl. das zitierte Erkenntnis Zl. 92/06/0036 und die in diesem Zusammenhang verwiesene Vorjudikatur). Erst wenn eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieser Ausführungen zu bejahen ist, ist in weiterer Folge zu prüfen, ob das Bauwerk im Sinne des § 19 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 ROG im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist.

Das Gutachten des Amtssachverständigen vom 29. August 1995 kam ausgehend von einem Preis für getrocknete Nüsse pro kg von S 25,--, zu einem Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben in Höhe von S 4.323,-- im Jahr. Unter weiterer Berücksichtigung der allerdings nicht näher aufgeschlüsselten Kosten für den Brunnen und die Inneneinrichtung des Lagerraumes (Stellagen zur Nusstrocknung) kam dieser Sachverständige zu dem Schluss, dass durch die Nutzung der vorliegenden Walnussanlage keine nennenswerten Einnahmen zu erwarten seien, die zumindest einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb rechtfertigen würden. In dem Gutachten der Amtssachverständigen vom 28. Jänner 1997, bei dem von einem möglichen Preis für getrocknete Nüsse in Höhe von S 25,-- bis S 35,-- pro kg ausgegangen wurde, wurde festgestellt, dass sich aus den im Gutachten angeführten

Schwankungsbereichen der Roherträge erkennen lasse, dass mit der bestehenden Nussbaumkultur sehr wohl Einnahmen zu erzielen wären, die jedoch stark von der Ertragslage und den erzielbaren Verkaufspreisen abhängig seien. Vom Umfang und der Art der Anlage der Nussbaumkultur her könne diese eher schon als landwirtschaftliche Nutzung angesehen werden, die jedoch unter Berücksichtigung von fixen und variablen Kosten nur ein knapp positives Betriebsergebnis erwirtschaften werde. Durch die schwer abschätzbare Ertrags- und Preislage könnten nach den angeführten Kalkulationen negative Betriebsergebnisse von S - 13.427,-- bis zu Überschüssen von S + 32.823,-- pro Jahr verbleiben. Beide von den Baubehörden herangezogenen Gutachten kommen somit zum Ergebnis, dass grundsätzlich ein - wenn auch unter Umständen nur geringer - Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben im Rahmen des Betriebes der vorliegenden Nussbaumkultur anzunehmen ist. Es ist daher im vorliegenden Fall nicht von vornherein auszuschließen, dass die aus der geplanten landwirtschaftlichen Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer über den damit zusammenhängenden Ausgaben bleiben. Nach der hg. Judikatur zum Kriterium der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wird - wie dargelegt - gefordert, dass eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit vorliegt. Aufgrund der vorliegenden Gutachten kann nicht davon ausgegangen werden - wie die Berufungsbehörde meinte -, dass die aus der geplanten Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer unter den zu erwartenden Ausgaben bleiben. Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall vom Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in der Form eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes auszugehen und daher weiters die Frage zu prüfen ist, ob das verfahrensgegenständliche Projekt für diese landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 4 ROG erforderlich ist.

Wenn die beschwerdeführende Gemeinde in der vorliegenden Beschwerde für die Anschaffung der erforderlichen Stellagen im Lagerraum einen bestimmten Betrag anführt und damit begründen will, dass der Mitbeteiligte mit der Nussbaumkultur keinen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben erzielen würde, ist ihr entgegenzuhalten, dass der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 29. August 1995 selbst unter Berücksichtigung des auf dem Grundstück vorhandenen Brunnens und der Stellagen im Lagerraum (ohne dies allerdings betragsmäßig näher aufzuschlüsseln) zu dem Ergebnis gelangt, dass aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung Einnahmen, wenn auch keine nennenswerten, zu erzielen wären. Abgesehen davon handelt es sich dabei um ein neues Tatsachenvorbringen, das im Falle eines mängelfreien Verfahrens im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof im Hinblick auf das aus § 41 Abs. 1 VwGG abgeleitete Neuerungsverbot nicht mehr berücksichtigt werden kann.

Im Übrigen ist anzumerken, dass die belangte Behörde zutreffend die Auffassung vertreten hat, dass die Errichtung eines Brunnens, der an sich schon auf einem im Grünland gelegenen Grundstück zu dessen Pflege erforderlich ist, nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen ist. In der Beschwerde finden sich auch keine näheren Ausführungen über die allenfalls anzunehmende Höhe der Errichtungskosten für den Brunnen. Um ein in diesem Sinne neues Vorbringen handelt es sich aber auch, wenn die beschwerdeführende Gemeinde nunmehr geltend macht, dass auch bei Betrieben, bei denen der Unternehmer selbst die Arbeit leiste, kalkulatorisch der Unternehmerlohn anzusetzen sei bzw. höchstwahrscheinlich aufgrund des hohen Alters des Mitbeteiligten Arbeitskräfte anzustellen seien.

Abschließend ist anzumerken, dass aus dem Umstand, dass der Mitbeteiligte seit 1961 bestrebt sei, auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück eine Baubewilligung zu erreichen, für die Frage, ob das im vorliegenden Fall gegenständliche Projekt im Rahmen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 1 Nö ROG 1976 gemäß § 19 Abs. 4 leg. cit. erforderlich ist, nichts zu gewinnen ist.

Die vorliegende Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 25. Jänner 2000

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1998050163.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

25.07.2012

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at