jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/9/1 98/05/0073

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.09.1998

Index

L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
L82000 Bauordnung;

Norm

BauRallg;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2 idF 8000-10;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2 Z1 idF 8000-10;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4 idF 8000-10;
ROG NÖ 1976 §30 Abs5 idF 8000-10;
ROG Tir 1994 §109 Abs1 impl;

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 Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des Dkfm. Günter Konrad in St. Pölten, vertreten durch Dr. Peter Zöchbauer, Rechtsanwalt in St. Pölten, Herrengasse 2, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. November 1997, Zl. RU1-V-96031/01, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Rabenstein a.d. Pielach, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

In einem am 29. Dezember 1987 bei der mitbeteiligten Marktgemeinde eingelangten Ansuchen gab der Beschwerdeführer an, er und seine Ehefrau Anna seien Eigentümer der Land- und Forstwirtschaft EZ 239, KG Rabenstein, im Ausmaß von 14,3561 ha, sie betrieben diese Landwirtschaft als Nebenerwerbsbauern. Das vorhandene Wohnhaus sei nunmehr in einem derart desolaten Zustand, daß ein Neubau die kostengünstigste Form darstelle. Das Haus habe nur eine Grundfläche von 50 m2, was für zwei Erwachsene und deren drei Kinder entschieden zu wenig sei.

Am 15. April 1988 gab D.I. Edelmann über Auftrag der mitbeteiligten Marktgemeinde ein Gutachten ab. Er stellte hiebei fest, daß das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Röhrenbach Nr. 9 laut Flächenwidmungsplan als ein im Grünland erhaltenswertes Gebäude ausgewiesen sei. Die restliche Liegenschaft sei als Grünland gewidmet und werde durch die öffentliche Straße durchschnitten. Die Hofzufahrt sei über den in der Natur bestehenden Privatweg möglich. Die Liegenschaft der Einschreiter mit einem Gesamtausmaß von ca. 14,35 ha werde zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich (Wiese und Weide) und zum geringeren Teil forstwirtschaftlich genutzt. Laut Einheitswertbescheid vom 15. April 1981 entfielen 9,2557 ha auf die landwirtschaftliche Nutzung, 4,9514 ha auf die forstwirtschaftliche Nutzung und 0,1480 ha auf unproduktive Fläche. Der landwirtschaftliche Eigengrund solle künftig als Grünland und Weide genutzt werden, wobei auch Heu für die Eigennutzung gewonnen werden solle. Mit etwa 10 bis 15 Mutterschafen solle in den bestehenden Stallungen Tiermast betrieben werden, wobei der östlich des Weggrundstückes Nr. 2946 gelegene Grundbesitz ausschließlich forstwirtschaftlich genutzt werden solle. Maschinen und Geräte für die Heubergung stünden bereits eigentümlich zur Verfügung bzw. sei deren Neuanschaffung (Traktor und Balkenmäher) vorgesehen. Bezugnehmend auf das vorgelegte schriftliche Betriebskonzept und die angeschlossenen Beilagen könne festgestellt werden, daß der Beschwerdeführer den Beruf eines Steuerberaters mit Standort und Wohnsitz in St. Pölten ausübe und künftig mit seiner Familie den ständigen Wohnsitz im Wohnhausneubau in Röhrenbach Nr. 9 nehmen und einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung betreiben wolle. Unter Beachtung der im Befund getroffenen Feststellungen sowie der Tatsache, daß auf dem arrondierten Grundbesitz bereits landwirtschaftliche Zweckgebäude bestünden und diese für die beabsichtigte Nutzung bzw. Tierhaltung herangezogen bzw. entsprechend adapiert werden könnten, könne die Errichtung eines Wohnhausneubaues zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Betriebsinhaber des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes Röhrenbach Nr. 9 im Sinne der Bestimmungen des § 19 Abs. 2 und 4 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976 als erforderlich erachtet werden, sofern die Konsenswerber mit ihrer Familie den ständigen Wohnsitz im vorgenannten Wohnhaus auf Dauer begründen und dies schriftlich zusichern, eine ganzjährige Tierhaltung am vorgenannten Standort betrieben werde und die Selbstbewirtschaftung mit eigener Maschinen- und Geräteausstattung durch die Konsenswerber erfolge.

Mit dem am 8. September 1993 bei der mitbeteiligten Gemeinde eingelangten Ansuchen vom 6. September 1993 beantragten der Beschwerdeführer und seine Ehefrau die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 1484, EZ 239, KG Rabenstein. Das Gebäude soll eine verbaute Fläche von 91,8 m2 und eine Wohnnutzfläche von 147,9 m2 aufweisen. Das unterkellerte Gebäude soll im Erdgeschoß einen Wohnraum mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad, WC, Eingangsbereich und Stiegenaufgang enthalten, im ausgebauten Dachgeschoß sind drei Zimmer, ein Abstellraum, ein WC sowie ein Gang vorgesehen.

Da das Gebäude nach dem Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde vom 4. Juni 1975 im Grünland mit der Nutzungsart "Landwirtschaft" zu liegen käme, beauftragte die Gemeinde den Amtssachverständigen D.I. P. mit der Erstellung eines Gutachtens, ob das Gebäude den Erfordernissen des § 19 Abs. 2 und 4 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes entspreche. Mit Schreiben vom 9. Februar 1994 erklärte der Amtssachverständige, daß detaillierte Angaben der Bauwerber über Art und Umfang der geplanten Betriebsführung, der Betriebsorganisation und zum beabsichtigten Verwendungszweck des Wohngebäudes bzw. bestehender Bauwerke benötigt würden. Mit Schriftsatz vom 20. März 1994 gaben der Beschwerdeführer und seine Ehefrau ihre persönlichen Verhältnisse an (der Beschwerdeführer war damals 52 Jahre alt, Steuerberater, als Nebenberuf gab er Land- und Forstwirt an, die Ehefrau war 57 Jahre alt, von Beruf Einzelhandelskaufmann, derzeit Pensionistin, Land- und Forstwirtin), drei Kinder (29, 17 und 14 Jahre). Es wurden eine Skizze der vorhandenen Baulichkeiten sowie ein Grundstücksverzeichnis beigelegt, wobei ausgeführt wurde, daß ca. 5,5 ha als Wiese und ca. 8,7 ha als Wald genutzt und die Grundstücke eigenbewirtschaftet würden. Es bestehe hinsichtlich der Pensions- und Krankenversicherung keine Pflichtversicherung bei der Sozialversicherungsanstalt der Bauern, jedoch hinsichtlich der Unfallversicherung. Es sei beabsichtigt, ca. 15 Bergschafe, 1 Widder, eventuell 1 bis 2 Schweine für den Eigenbedarf bei ganzjähriger Tierhaltung zu halten, wobei die Zucht von Lämmern und deren Mast beabsichtigt sei. An landwirtschaftlichen Maschinen befänden sich zur Zeit im Eigentum der Bauwerber Wagen, Pflug, Egge, Balkenmäher und Motorsäge. Es sei die Anschaffung eines Mulis mit Ladewagen, Heuwender und -rechen und eines Heugebläses beabsichtigt. Es sollten die Arbeiten ausschließlich mit eigenen Geräten und Maschinen bewältigt werden, lediglich die Arbeiten von untergeordneter Bedeutung, z.B. Holzbringung, für die keine eigenen Maschinen vorhanden seien, würden von Nachbarn oder Verwandten (ebenfalls Land- und Forstwirte) durchgeführt werden. Der Neubau solle von den Bauwerbern und ihren Kindern bewohnt

werden, der ständige Wohnsitz solle dann im Neubau errichtet werden.

In seiner Stellungnahme vom 17. Juni 1994 führte der Amtssachverständige D.I. P. aus, das Anwesen, das nach den Angaben der Bauwerber samt der ehemaligen bäuerlichen Hofstelle von einer Tante der Bauwerberin übernommen worden sei, sei seit dem Tod der Tante im Jahre 1986 nicht mehr bewohnt und befinde sich, soweit beim Ortsaugenschein festgestellt werden konnte, in einem schlechten Bauzustand. Das Wohnhaus entspreche nicht mehr dem heute üblichen Wohnstandard, es sei weder Fließwasser, noch ein Anschluß an das Stromnetz vorhanden. Der arrondierte Grundbesitz werde laut vorliegenden schriftlichen Angaben von den Bauwerbern selbst bewirtschaftet, wobei aber Art und Umfang der Betriebsweise mit keinem Wort erwähnt würden. Bei der örtlichen Besichtigung habe die Ehefrau des Beschwerdeführers dem Amtssachverständigen mitgeteilt, daß die landwirtschafltichen Nutzflächen von benachbarten Landwirten gemäht bzw. abgeweidet würden. Es seien derzeit auch gar keine eigenen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte für die Bewirtschaftung vorhanden. Der Beschwerdeführer sei von Beruf Buchprüfer und Steuerberater, seine Ehefrau Pensionistin mit Wohnsitz in St. Pölten. Eine grobe Abschätzung des Investitionsbedarfes für die geplante Betriebsneugründung (Errichtung des Wohnhauses inklusive Erdarbeiten, Brunnen, Senkgrube, Stützmauern, Ankauf von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, Adaptierung bestehender Wirtschaftsgebäude) lasse einen Betrag von zumindest S 3.000.000,-- erwarten. Allein dieser Investitionsbetrag verursache eine jährliche Fixkostenbelastung von zumindest S 140.000,--, und bei Einbeziehung notwendiger Aufwendungen für die Generalsanierung der Zufahrt, der Herstellung des Stromanschlusses sowie laufender Betriebskosten (Heizung, Wasser, Strom usw.) und allgemeiner Wirtschafts- und Verwaltungskosten sei die tatsächliche Kostenbelastung noch höher anzusetzen. Auf der Ertragsseite stünden diesen Kosten die Erträge aus der Schafhaltung bzw. Lammfleischproduktion gegenüber. Die Höhe des zu erzielenden Deckungsbetrages sei in einer Größenordnung von S 20.000,-- bis S 30.000,-- realistisch. Stelle man nun die oben ermittelten Kosten (zumindest S 140.000,--) dem erzielbaren Deckungsbeitrag gegenüber, so zeige sich, daß der realistischerweise zu erwartende Deckungsbeitrag die jährlich anfallenden Kosten für die Erhaltung bzw. Wiederbeschaffung der geplanten Betriebsgründung bei weitem nicht abdecken könne. Die in Aussicht genommene Betriebsführung sei daher schon von Beginn an unwirtschaftlich und könne aus dieser Tätigkeit keinesfalls ein Beitrag zum Lebensunterhalt der Betriebsinhaber abgeschöpft werden. Die von den Bauwerbern angegebene Betriebsführung könne nicht als zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit eingestuft werden, womit das beantragte Bauvorhaben im Widerspruch zu der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Grünlandnutzungsart "Landwirtschaft" stehe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 6. Juli 1994 wurde das Baugesuch wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan abgewiesen. Die Stellungnahme vom 17. Juni 1994 liege in Kopie bei und bilde einen wesentlichen Inhalt des Bescheides.

Gegen diesen Bescheid brachten die Bauwerber Berufung ein, in der sie mangelnde Einräumung des Parteiengehörs rügten und auf die Diskrepanz des nunmehrigen Gutachtens des D.I. P. zur Begutachtung vom 15. April 1988 hinwiesen, in der D.I. Edelmann die Errichtung eines Wohnhausneubaues als erforderlich im Sinne des § 19 Abs. 2 und 4 des Raumordnungsgesetzes erachtet habe. Es könne nicht nachvollzogen werden, wie die Investitionskosten in der Höhe von S 3.000.000,-- ermittelt worden seien, es sei auch unrichtig, daß das Anwesen seit dem Tod der Tante im Jahre 1986 nicht mehr bewohnt werde, es werde vielmehr nur fallweise bewohnt, weil die Wasserquelle versiegt sei, das Anwesen keinen Stromanschluß habe und die sanitären Einrichtungen (Plumpsklo im Schweinestall) nicht mehr dem heute üblichen Standard entsprächen.

In der Folge holte die mitbeteiligte Marktgemeinde eine ergänzende Stellungnahme des D.I. P. vom 27. September 1994 ein, der ausführte, die Kostenansätze seien sehr vorsichtig (d.h. eher niedrig) angenommen worden. Die Errichtung des Wohnhauses sei der beabsichtigten Betriebsführung anzulasten, weil das geplante Wohnhaus speziell für diese vorgesehene Nutzung errichtet werden solle. Zum Vorbringen der Bauwerber, daß der gegenständliche Grundbesitz in Rabenstein schon bisher selbst bewirtschaftet worden sei und deshalb keine Betriebsneugründung vorliege, werde auf die widersprüchlichen Angaben im Betriebskonzept und der Ehefrau des Beschwerdeführers anlässlich der örtlichen Besichtigung hingewiesen. Es liege kein nebenberuflicher Landwirtschaftsbetrieb vor.

In der Folge holte die mitbeteiligte Marktgemeinde ein Gutachten des forsttechnischen Amtssachverständigen D.I. Holzer ein, der am 15. Mai 1995 zusammengefaßt ausführte, die Ausgangslage sei eine Waldfläche im Gesamtausmaß von ca. 9 ha, die alle Altersklassen beinhalte, der Bestockungsgrad und die Mischungsverhältnisse seien jedoch äußerst divergierend. Es sei ein 80-, 70- und 60-jähriger Mischbestand vorhanden, sowie eine 5-jährige eingezäunte Kultur von

Esche, Ahorn, Kirsche und Buche. Aufgrund der vorhandenen Bestands- und Standortsverhältnisse könne langfristig mit einem nachhaltigen Holzanfall von alljährlich rund 50 bis 60 fm gerechnet werden. Daraus resultiere ein durchschnittlicher jährlicher Erlös von S 25.000,-- bis S 30.000,--. Den Kosten aus der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung würden die Bringungskosten des Holzes in der Höhe von rund S 3.000,-- sowie die jährlichen Kosten für Maschinen und Geräte (Motorsäge, Axt und dergleichen) ebenfalls in der Höhe von S 3.000,-- gegenüberzustellen sein. Aus dieser Kostengegenüberstellung könne somit die Annahme einer nachhaltigen nebenberuflichen Tätigkeit aus dem forstwirtschaftlichen Bereich abgeleitet werden, sodaß nach Meinung des Amtssachverständigen die Voraussetzung für die Errichtung des Wohnhauses im Grünland zur Deckung familieneigener Wohnbedürfnisse der Betriebsinhaber gegeben sei. Ergänzend werde noch darauf hingewiesen, daß seitens der Bauwerber für die Aufschließung der Forstflächen die Errichtung einer Forststraße geplant sei, wofür bereits eine Förderungszusage im Rahmen des Forstaufschließungsprogrammes des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vorliege. Ein Argument für die Zulässigkeit der Baumaßnahmen sei auch darin zu sehen, daß es sich bei den gegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken um eine bereits seit langer Zeit bestehende Betriebseinheit und somit um keine Betriebsneugründung handle.

D.I. P. erklärte zu diesem ihm von der Gemeinde vorgelegten forsttechnischen Gutachten, er könne hiezu keine sachliche Stellungnahme abgeben. Aus landwirtschaftlicher Betrachtungsweise ergäben sich grundsätzlich keine neuen Aspekte.

Die Bauwerber legten der Gemeinde eine Bestätigung des NÖ-Landeszuchtverbandes für Schafe und Ziegen vom 27. Februar 1995 vor, in der bestätigt wurde, daß die im Besitz der Bauwerber befindliche 14 ha große (davon 6 ha Grünland) Liegenschaft in Röhrenbach Nr. 9 aufgrund ihrer arrondierten Lage für eine Lammfleischerzeugung bestens geeignet sei. Angesichts der Steilheit der Flächen sei eine Beweidung mit Schafen einer Rinderhaltung vorzuziehen. Auch seien mit relativ wenig Investitionen die Altgebäude als Stallflächen adaptierbar. Da die Importe von Lammfleisch jährlich zunähmen, sei die Ausweitung der Lammfleischerzeugung ein Gebot der Stunde. Es sei daher wichtig, möglichst schnell mit der Schafhaltung zu beginnen, unter anderem auch, um eine Verbuschung des Grundstückes hintan zu halten bzw. zu verhindern.

In der Folge erließ der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde den Bescheid vom 8. Jänner 1996, mit der die Berufung der Bauwerber gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 6. Juli 1994 abgewiesen wurde. Aufgrund der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung der Bauwerber hob die belangte Behörde mit Bescheid vom 12. August 1996 den Bescheid des Gemeinderates vom 8. Jänner 1996 auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens wurde im wesentlichen ausgeführt, der Gemeinderat habe in der Begründung seines Bescheides zwar die im Verfahren erstellten widersprüchlichen Gutachten einerseits des forsttechnischen, andererseits des landwirtschaftlichen Sachverständigen erwähnt, habe jedoch in der Folge eine Auseinandersetzung bzw. Wertung damit vermieden. Eine von der Behörde vorgenommene, nachvollziehbare Würdigung der aufgenommenen Sachverständigenbeweise sei offenbar nicht erfolgt. Aus der Begründung müsse hervorgehen, ob die Behörde die Grundlage ihrer Entscheidung in einem einwandfreien Verfahren gewonnen habe und ob die von der Behörde gezogenen Schlüsse dem Gesetz folgerichtigen Denkens entsprechen. Der Bescheid des Gemeinderates lasse die angeführten Elemente vermissen.

Ohne weitere Verfahrensergänzung wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 24. April 1997 die Berufung der Bauwerber gegen den Bescheid des Bürgermeisters neuerlich ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, von D.I. P. sei ein negatives landwirtschaftliches Gutachen erstellt worden, das forsttechnische Gutachten des D.I. H. führe aus, aus der Kostengegenüberstellung könne die Annahme einer nachhaltigen nebenberuflichen Tätigkeit aus dem forstwirtschaftlichen Bereich abgeleitet werden, sodaß nach Meinung dieses Sachverständigen die Voraussetzung für die Errichtung des Wohnhauses im Grünland zur Deckung familieneigener Wohnbedürfnisse der Betriebsinhaber abgeleitet werden könne. Damit verfehle dieser Sachverständige aber das Beweisthema. Es komme nämlich nicht darauf an, ob die Errichtung des geplanten Wohnhauses zur Deckung familieneigener Wohnbedürfnisse, sondern vielmehr, ob sie zur Bewirtschaftung entsprechend der Nutzungsart erforderlich sei. Darüber hinaus sei für eine Waldbewirtschaftung wohl niemals ein Einfamilienhaus dieser Ausführung und Größenordnung erforderlich. Dieses Gutachten verfehle somit das Beweisthema und sei unschlüssig, weshalb ihm nicht zu folgen gewesen sei. Zum ebenfalls positiven landwirtschaftlichen Gutachten Edelmann (aus dem Jahre 1988) sei zu bemerken, daß dieses

keinerlei Überlegungen bezüglich der Wirtschaftlichkeit des geplanten Betriebsobjektes anstelle und ebenfalls die Errichtung des Wohnhauses nur unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse beurteile, nicht aber im Hinblick auf die Nutzungsart Landwirtschaft.

Die dagegen erhobene Vorstellung der Bauwerber hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 10. November 1997 abgewiesen. Im wesentlichen schloß sie sich der Rechtsansicht des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde an.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof hat dieser mit Beschluß vom 24. Februar 1998, B 1/98-3, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In der über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die mitbeteiligte Marktgemeinde, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zunächst ist festzustellen, daß sich der Regelungsinhalt von Flächenwidmungsplänen nach den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplanes richtet, und nicht nach später abgeänderten Bestimmungen, es sei denn, die Übergangsbestimmungen sähen eine andere Regelung vor (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. April 1987, Zl. 86/06/0081, BauSlg. 911). Mit Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 28. März 1996, Zl. 95/06/0134, hat der Verwaltungsgerichtshof zum Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 ausgesprochen, daß dessen § 109, wonach die in Flächenwidmungsplänen nach § 10 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 festgelegten Widmungen als Widmungen dieses Gesetzes, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist, gelten, dahingehend zu verstehen sei, daß die Änderung des Inhaltes von Flächenwidmungsplänen, die vor Inkrafttreten des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 erlassen wurden, bewirkt wird.

Mit 1. Jänner 1996 (somit vor der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Entscheidung durch den Gemeinderat) ist die Novelle des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-10, in Kraft getreten. Die hier maßgeblichen Bestimmungen dieser Novelle lauten:

"§ 19

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Nutzungsarten zu gliedern:

1. Land- und Forstwirtschaft:

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.

...

§ 30

Übergangsbestimmungen

...

(5) Für die in den örtlichen Raumordnungsprogrammen und vereinfachten Flächenwidmungsplänen nach Abs. 3 ausgewiesenen Widmungs- und Nutzungsarten sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden. Nutzungsarten, die nach ihrer Bezeichnung nicht mit den Bestimmungen dieses Gesetzes übereinstimmen, gelten als nicht

ausgewiesen.

..."

Unter Berücksichtigung dieser Übergangsbestimmung, deren Inhalt mit jener des § 109 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 vergleichbar ist, geht der Verwaltungsgerichtshof davon aus, daß für den Beschwerdefall die Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z. 1 NÖ ROG 1976 in der Fassung des LGBl. 8000-10 anzuwenden ist, obwohl der Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 1975 stammt (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 16. Sepember 1997, Zl. 97/05/0185).

Der Beschwerdeführer behauptet, "Übernehmer" des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu sein. Der forsttechnische Amtssachverständige teilt diese Ansicht, der landwirtschaftliche Amtssachverständige geht davon aus, daß infolge des hohen Investitionsbedarfes nicht einmal ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorliege.

Nach Abs. 4 des § 19 NÖ ROG 1976 i.d.g.F. 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.

Zum Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen i.S. der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen hat der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt Stellung genommen und dabei die Auffassung vertreten, daß - anders als etwa im Sozialversicherungsrecht der Bauern - nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinn 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 mißbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, das heißt, eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (nämlich der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 1995, Zl. 92/06/0036, und die dort zitierte Vorjudikatur).

Sowohl die Forstwirtschaft an sich als auch die Aufzucht von Schafen sind als land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu beurteilen, wobei auch bei einem solchen Betrieb die Einstufung als (bloßer) land- und forstwirtschafticher Nebenerwerbsbetrieb unter den Gesichtspunkten des § 19 Abs. 2 und 4 NÖ ROG nicht schädlich ist. Ob zumindest ein solcher land- und forstwirtschaflticher Nebenerwerbsbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch vom erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab. Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Sinne der zuvor zitierten Rechtsprechung schließen läßt, d.h. vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb zum (reinen) "Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung im hier maßgebenden Sinn vorliegt (vgl. dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 20. April 1995).

Wenn nun aufgrund der Größe des Betriebes (14 ha) und des Gutachtens des forsttechnischen Amtssachverständigen davon auszugehen ist, daß zumindest im forstwirtschaftlichen Bereich ein forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorliegt, so hat die Behörde nach Abs. 4 des § 19 NÖ ROG nur mehr zu überprüfen, ob die Neuerrichtung des Wohngebäudes für eine Nutzung gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung erforderlich ist, wobei unter Berücksichtigung des Umstandes, daß es sich um einen einheitlichen Betrieb handelt, in diese Beurteilung sowohl die Bewirtschaftung des Forstbetriebes als auch die beabsichtigte Viehhaltung einzubeziehen sind. Nur dann, wenn für den gesamten Betrieb der Forstwirtschaft und die Viehzucht sowie die Bewirtschaftung der Grünflächen die Errichtung des Wohngebäudes im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber nicht erforderlich ist, ist das Baugesuch abzuweisen.

Da die belangte Behörde verkannte, daß schon aufgrund der aktenkundigen Beweisergebnisse zumindest ein forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorliegt und die Frage des Erfordernisses des beantragten Neubaues im Sinne des § 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 in einer Gesamtschau der ausgeübten bzw. beabsichtigten Produktionszweige zu lösen ist, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die § 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Mehrbegehren des Beschwerdeführers war abzuweisen, weil zufolge der genannten Verordnung der Schriftsatzaufwand nur einmal zuerkannt werden kann und die Eingabegebühr S 2.500,-- beträgt.

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1998050073.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

08.02.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at