

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/9/16 97/05/0185

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.09.1997

## Index

L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Niederösterreich;

## Norm

ROG NÖ 1976 §1 Abs2 Z3a idF 8000-10;

ROG NÖ 1976 §19 Abs2 Z1 idF 8000-10;

ROG NÖ 1976 §19 Abs2 Z1;

## 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 Karl Posch jun. und der Michaela Schober, beide in Wartmannstetten, vertreten durch Dr. Johann Mayerhofer, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 12, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 13. Mai 1997, Zl. RU1-V-97005, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei):

Marktgemeinde Wartmannstetten, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer zusammen haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Eingabe vom 21. März 1996 beantragten die Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Nutzfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Nr. 108/1, KG Wartmannstetten. Dieses Grundstück ist im vereinfachten Flächenwidmungsplan 1972 der Marktgemeinde Wartmannstetten als Grünland ausgewiesen. Das Bauansuchen wurde damit begründet, daß die Eltern des Erstbeschwerdeführers einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Größe von rd. 29 ha, wovon 4 ha Wald seien, bewirtschaften; dieser Betrieb sei vor allem auf die Haltung von 14 Zuchtschweinen, 50 Mastschweinen, 12 Mutterschafen und 4 Bergziegen ausgerichtet. Die dafür notwendigen Stall- und sonstigen Wirtschaftsgebäude sowie die für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen erforderlichen Maschinen und Geräte seien vorhanden. Die Eltern hätten vor einigen Jahren Obstgärten im Ausmaß von ca. 2 ha gepachtet, aus dem anfallenden Obst und Most werde Schnaps erzeugt, der über einen Mostheurigen in dem neu errichteten Heurigengebäude abgesetzt werde. Der Erstbeschwerdeführer sei

beim Lagerhaus in Neunkirchen beschäftigt, arbeite jedoch in seiner Freizeit regelmäßig in der elterlichen Landwirtschaft mit. Deshalb sei er auch als Betriebsnachfolger vorgesehen, wobei die Betriebsübernahme zum Zeitpunkt des Pensionsanspruches der Eltern vorgesehen sei (der Vater des Beschwerdeführers ist im Jahre 1946 geboren, die Mutter 1950). Da der Beschwerdeführer eine eigene Familie gründen möchte, beabsichtige er nunmehr in unmittelbarer Nähe des Heurigengebäudes den Neubau eines Wohnhauses. Das Wohnhaus solle unter anderem deshalb beim Heurigengebäude errichtet werden, weil am Betriebsstandort kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könne, weil der bestehende Wohnraum im landwirtschaftlichen Anwesen für das Wohnbedürfnis der Eltern bzw. der fünf jüngeren Geschwister des Erstbeschwerdeführers benötigt werde und eine ständige Betreuung und Beaufsichtigung des Heurigenlokales ermöglicht werde. Die Zweitbeschwerdeführerin ist Lehrerin.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 9. Mai 1996 wurde das Ansuchen wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan abgewiesen. Das geplante Wohnhaus liege in der Nähe des Buschenschankes und ca. 400 bis 500 m vom landwirtschaftlichen Betrieb entfernt, weshalb dieses als nicht im Hofverband liegend angesehen werden könne.

Aufgrund der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung der Beschwerdeführer hat der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde das Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen eingeholt. Dieser hat den Erstbeschwerdeführer zur Vorlage eines Betriebskonzeptes und zur Beantwortung eines Fragebogens aufgefordert. Unter Punkt 8 hat der Erstbeschwerdeführer angegeben, es sei vorgesehen, daß einer der Söhne den elterlichen Betrieb übernehme. Die Hofübergabe solle nach Erreichung der Pensionsberechtigung der Eltern erfolgen. Mit dem Mostschankbetrieb werde ein eigener wirtschaftlicher Betrieb geführt.

Der Sachverständige führte in seinem Gutachten vom 10. Oktober 1996 im wesentlichen aus, die Beschwerdeführer besäßen weder land- und forstwirtschaftliche Flächen, noch entsprechende Betriebsgebäude und führten auch keinen eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und erfüllten somit nicht die im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz festgelegten Forderungen für eine Bauführung in der Widmungs- und Nutzungsart "Grünland-Landwirtschaft". Überdies scheine, bedingt durch den Umstand, daß die derzeitigen Betriebsführer vom gesetzlich festgelegten Pensionsalter noch relativ weit entfernt seien (ausgenommen aus Krankheitsgründen) und für die Übergabe des Buschenschankbetriebes nur eine unverbindliche Absichtserklärung vorliege, langfristig die grundbürgerliche Einheit zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Wohnhaus nicht gesichert. Auf eine Prüfung dahingehend, ob die Größe und Ausgestaltung des Wohnhauses im Sinne des § 19 Abs. 4 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes nötig seien, sei daher nicht mehr einzugehen.

Die Beschwerdeführer äußerten sich zu diesem Gutachten ablehnend. Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 6. Dezember 1996 wurde die Berufung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 9. Mai 1996 abgewiesen. Die Abweisung wurde im wesentlichen auf das Gutachten des Sachverständigen gestützt, wonach die Antragsteller weder land- und forstwirtschaftliche Flächen, noch entsprechende Betriebsgebäude besäßen und auch keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit allen Rechten und Pflichten auf eigene Rechnung und Gefahr führten. Aufgrund des Umstandes, daß die derzeitigen Betriebsführer vom gesetzlich festgelegten Pensionsalter noch relativ weit entfernt seien und für die Übergabe des Buschenschankbetriebes nur eine unverbindliche Absichtserklärung vorliege, sei langfristig die grundbürgerliche Einheit zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Wohnhaus nicht gesichert.

Der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführer gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 13. Mai 1997 keine Folge. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, im vereinfachten Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde aus dem Jahre 1972 sei das Grundstück als Grünland gewidmet. Es sei daher bei der Beurteilung des Begriffes "Grünland" zur Auslegung der § 14 Abs. 2 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1969 heranzuziehen. Die im vereinfachten Flächenwidmungsplan ausgewiesene Grünlandwidmung sei als "Grünland-Landwirtschaft" im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 1 des Nö. ROG 1976 zu verstehen. Danach dürften im Grünland neue Wohngebäude für die Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber sowie der Übernehmer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur im Hofverband, das heißt in der Regel innerhalb desselben Grundstückes, jedenfalls aber in unmittelbarer Nähe der bisherigen Wohnräume und der für den Betrieb wichtigen Wirtschaftsgebäude errichtet werden, nicht aber abgesondert vom Betrieb auf Grundstücken, die ohne Beeinträchtigung des Weiterbestandes des Betriebes abgetrennt werden könnten. Es habe nach Ansicht der Aufsichtsbehörde der (Erst-)Beschwerdeführer seine Qualifikation als Übernehmer (Mitarbeit im Betrieb bzw. daraus

erzielte Einnahmen) entgegen den Ausführungen des Gemeinderates glaubhaft dargetan, dies vermöge aber nichts an dem Umstand zu ändern, daß ein vom landwirtschaftlichen Betrieb ca. 400 m bis 500 m entferntes Wohngebäude für Übernehmer auch für den Fall, daß es unmittelbar neben einem unentbehrlichen Wirtschaftsgebäude - im konkreten Fall des Buschenschankbetriebes - errichtet werde, keinen Hofverband zu begründen vermöge, zumal der Hauptbetriebsstandort im Bauland liege. Die Bewilligung des Wohnhauses wäre daher im Widerspruch zu § 19 Abs. 2 Z. 1 des Nö. ROG 1976, gestanden, weshalb die beantragte Baubewilligung zu versagen gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Nach dem ausgeführten Beschwerdepunkt erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht nach § 19 Abs. 2 Z. 1 bzw. nach § 19 Abs. 4 des Nö. ROG 1976 verletzt, sowie in der Bestimmung des § 63 der Nö. BO 1976, wonach die land- und forstwirtschaftliche Nutzung das Recht des Betriebsinhabers einschließe, sich einen Altenteil im Hofverband zu errichten, was wohl in Verbindung mit der Bestimmung des § 19 Abs. 2 Nö. ROG nur so zu verstehen sein könne, daß dies auch für die Übernehmer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gelte.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zunächst ist festzustellen, daß sich der Regelungsinhalt von Flächenwidmungsplänen nach jenen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplanes richtet, 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 ist die Novelle des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976 LGBI. 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 (in offensichtlicher Übereinstimmung mit der belangten Behörde) davon aus, daß für den Beschwerdefall die Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z. 1 ROG 1976 in der Fassung des LGBI. 8000-10 anzuwenden ist, obwohl der vereinfachte Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 1972 stammt.

Die Beschwerdeführer behaupten, "Übernehmer" des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu sein. Die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBI. 8000-10 sagen zum Begriff des "Übernehmers" land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 1 ROG nichts aus. Da dies der erste Fall ist, der seit Inkrafttreten dieser Novelle an den Verwaltungsgerichtshof herangetragen wurde, gibt es dazu auch noch keine hg. Judikatur.

In den besonderen Leitzielen für die örtliche Raumordnung legt § 1 Abs. 2 Z. 3a der Novelle LGBI. 8000-10 die Planung der Siedlungsentwicklung von oder im unmittelbaren Anschluß an Ortsbereiche, unter lit. c die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen in der Art, daß sie einer Vielfalt von Nutzungen dienen, mit Bedachtnahme auf einen ausgewogenen Anteil an Wohnnutzung, und unter lit. d die klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft fest. Unter Berücksichtigung dieser besonderen Leitziele ist davon auszugehen, daß die unkontrollierbare Bebauung des Grünlandes nicht dem gesetzmäßigen Leitziel entspricht. Da nun im § 19 Abs. 2 Z. 1 leg. cit. festgelegt ist, daß der Übernehmer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse ein Wohngebäude errichten darf, kann im Sinne einer Verhinderung einer Zersiedelung und Verhüttelung von Grundflächen, auf denen die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. November 1981, Slg. Nr. 10.592/A), von einem "Übernehmer" im Sinne der § 19 Abs. 2 Z. 1 leg. cit. erst dann gesprochen werden, wenn zwischen dem Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes und dem vorgesehenen Übernehmer zumindest ein Vertrag errichtet wurde, in dem die Bedingungen, das Ausmaß und der Zeitpunkt der Übergabe festgelegt sind. Nur nach Vorliegen eines derartigen Vertrages kann nämlich überprüft werden, ob überhaupt die ernsthafte Absicht besteht, dem Bauwerber den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu übertragen (im Beschwerdefall hat der Erstbeschwerdeführer selbst angegeben, es sei vorgesehen, daß "einer der Söhne den elterlichen Betrieb übernehme", wobei der Beschwerdeführer vier Brüder hat, nämlich Andreas 22 Jahre, Günther 19 Jahre, Reinhard 17 Jahre und Gerhard 17 Jahre). Auch kann erst nach Vorlage eines derartigen Vertrages überprüft werden, ob sowohl der zur Übergabe vorgesehene als auch der verbleibende Betriebsteil zumindest einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb darstellt. (Im Beschwerdefall soll offenbar nur der Heurigenbetrieb, für den eine Gewerbeberechtigung für das freie Gastgewerbe im Sinne des § 149 Z. 7 GewO 1973 erteilt wurde, an den Erstbeschwerdeführer übergeben werden.) Allein der Umstand, daß der Bauwerber im elterlichen Betrieb mitarbeitet, begründet entgegen der Ansicht der belangten Behörde nicht die Annahme, daß es sich um den "Übernehmer" des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes handle, zumal der landwirtschaftliche Sachverständige in seinem Gutachten festgehalten hat, daß alle Kinder im elterlichen Betrieb mitarbeiten.

Da im Beschwerdefall keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß der Beschwerdeführer der Übernehmer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist, wovon auch die Gemeindebehörden ausgegangen sind, wurde das Bauansuchen zu Recht wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan abgewiesen. Auf die Frage, ob das Wohngebäude im "Hofverband" errichtet werden soll, war daher nicht mehr einzugehen.

Gemäß § 63 Abs. 3 Nö. BO 1976 schließt die land- und forstwirtschaftliche Nutzung das Recht des Betriebsinhabers ein, sich einen Altenteil im Hofverband zu errichten. Die Beschwerdeführer sind weder Betriebsinhaber, noch haben sie beabsichtigt, sich im Hofverband einen Altenteil zu errichten. Durch die Versagung der Baubewilligung konnten die Beschwerdeführer daher nicht in einem aus § 63 Abs. 3 BO ableitbaren Recht verletzt sein.

Da die Beschwerdeführer somit in keinem vom Beschwerdepunkt umfaßten Recht verletzt sind, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

ECLI:AT:VWGH:1997:1997050185.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**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)