jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1988/9/22 88/06/0081

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.09.1988

Index

Baurecht - Stmk
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark

Norm

ROG Stmk 1974 §25 Abs3 idF 1986/039

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hinterwirth, über die Beschwerde des HS in G, vertreten durch Dr. Hella Ranner, Rechtsanwalt in Graz, Herrengasse 19/11, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 1. März 1988, Zl. 03-12 Schi 28-88/9, betreffend Abweisung eines Antrages um die nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde S, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 18. Juni 1986 suchte der Beschwerdeführer um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für ein Brunnenhaus und eine Geräte- und Aufenthaltshütte auf den Grundstücken Nr. 537, 536, 538/3 der KG. O an. Nach dem Grundbuchsstand handelt es sich um das Grundstück Nr. 537/1, da der Beschwerdeführer den größten Teil des (im Norden) gelegenen Grundstückes Nr. 537 (mit großem Wohnhaus) verkauft hat (nunmehr Nr. 537/2) und ein kleiner (südlich gelegener) Teil zusammen mit Nr. 536 und 538/3 das Grundstück Nr. 537/1 bildet, an welches im Süden die dem Beschwerdeführer ebenfalls gehörigen Grundstücke Nr. 538/4 und 538/1 anschließen (Gesamtfläche der Liegenschaft des Beschwerdeführers 5909 m2). Nach den Plänen hat das für das vorliegende Verfahren allein maßgebende massive Brunnenhaus ein Ausmaß von 9,15 x 4,60 m (bestehend aus einem 13 m2 großen Raum, in dem die Brunnenabdeckung gelegen ist, einen Vorraum sowie Dusche, WC und Waschgelegenheit, alles mit Klinkerboden ausgestattet, dazu kommen ausladende Stützmauern mit Vorplatz). Gleichzeitig langte bei der mitbeteiligten Gemeinde ein Schreiben des Beschwerdeführers vom 17. Juni 1986 ein, mit dem er einen Antrag auf Ausweisung im Flächenwidmungsplan als Bauland für die Parzellen Nr. 537, 536, 538/3, 538/4 und 538/1 stellte und ein

baugeologisches Gutachten vorlegte, aus dem hervorgeht, daß nur ein geringer Teil der Flächen der genannten Grundstücke als Rutschgelände von einer Bebaubarkeit auszuscheiden ist. Der Rest wurde als relativ stabiler Baugrund bezeichnet.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. August 1986 wurde gemäß § 3 Abs. 1 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 (BO) das Ansuchen des Beschwerdeführers betreffend (nachträgliche) Baubewilligung für ein Brunnenhaus sowie eine Geräte- und Aufenthaltshütte schon auf Grund der Prüfung der Pläne und Unterlagen „abgewiesen bzw. als unzulässig zurückgewiesen". Dies wurde damit begründet, daß beide Gebäude laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan im Freiland lägen. Gemäß § 25 Abs. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (ROG) dürften im Freiland nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die als Objekte eines Betriebes für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung nachweislich erforderlich, sowie in ihrer standörtlichen Zuordnung und Gestaltung betriebstypisch seien. Es stehe fest, daß die bestehenden Bauten bisher nicht baubehördlich bewilligt worden seien, jedoch Bewilligungspflicht vorliege. Nach dem eingebrachten Bauansuchen seien die Objekte nicht als für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nachweislich erforderliche Gebäude und in ihrer Gestaltung als nicht betriebstypisch erkennbar. Eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung sei gar nicht behauptet worden. Der Bauwerber sei weder Landwirt noch kammerumlagepflichtig. Die Grundstücke seien laut Unterlagen 3276 m2 (richtig: Nr. 537/1 mit 3276 m2 sowie Nr. 538/1 und 4 mit 2633 m2, insgesamt somit 5909 m2) groß. Eine auf Gewinn gerichtete land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit sei schon auf Grund der Größe der Grundstücke nicht möglich. Das Ansuchen um Baubewilligung sei daher schon auf Grund der vorgelegten Unterlagen mangels Bewilligungsfähigkeit im Freiland abzuweisen gewesen. Außerdem habe festgestellt werden müssen, daß um die Widmungsbewilligung nicht angesucht worden und daher ein Bauansuchen allein deshalb von der Baubehörde als unzulässig zurückzuweisen sei.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung und zog gleichzeitig sein Ansuchen um Baubewilligung für die sogenannte Geräte- und Aufenthaltshütte als gegenstandslos zurück, da seines Erachtens diese Hütte baubehördlich mit Bescheid vom 20. Februar 1984 genehmigt worden sei (vgl. diesbezüglich das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 87/06/0061). Er führte weiters aus, daß er vor Errichtung des Brunnenhauses vom Bürgermeister eine telefonische Zusage erhalten habe, und beantragte u.a. dessen zeugenschaftliche Einvernahme. Die Begründung des bekämpften Bescheides sei auch schon deshalb unrichtig, weil eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes verneint werde. Tatsächlich sei beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Schafhaltung zu beginnen und zwar ab jenem Zeitpunkt, in dem sich der Beschwerdeführer im Ruhestand befinden werde, also mit Ablauf des Jahres 1986. Ab diesem Zeitpunkt werde es notwendig sein, Wasser auf dem Grundstück zu haben, bzw. müsse auch für entsprechende sanitäre Einrichtungen Vorsorge getroffen werden.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Dezember 1986 wurde die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 abgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß keine Gründe angeführt worden seien, die eine auf Gewinn gerichtete land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit und somit die Errichtung von Gebäuden (mit teilweiser offensichtlicher Wohnnutzung) rechtfertigen könnte. Außerdem entspreche die Ausstattung der gegenständlichen Gebäude in keinem Fall der in der Berufung erwähnten Nutzung (Schafhaltung).

Der Beschwerdeführer begründete die dagegen erhobene Vorstellung damit, daß das Bauwerk tatsächlich landwirtschaftlichen Bedürfnissen diene. Er erklärte, das Bauwerk den landwirtschaftlichen Bedürfnissen anzupassen, bzw. alle nicht betriebstypischen Gestaltungselemente entfernen zu wollen. Die Größe bzw. Tiefe des Brunnenhauses ergebe sich daraus, daß der Brunnen nur direkt über der Wasserader errichtet werden konnte und einen entsprechenden Zugang von der Seite seines Grundstückes her besitzen müsse. Eine andere Zugangsmöglichkeit habe sich mit Rücksicht auf das Gelände bzw. auf die nahe gelegene Grundgrenze leider nicht ergeben. Im übrigen wies er darauf hin, daß die bekämpften Bescheide eine falsche Rechtsgrundlage für die Abweisung deshalb enthielten, da nicht um eine Wohnung, sondern um eine Baubewilligung angesucht worden sei.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 27. April 1987 wurde der Vorstellung Folge gegeben, der Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Dezember 1986 wegen Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde verwiesen. Dies wurde nach Wiedergabe der Bestimmungen des § 25 Abs. 1 bis 3 ROG in der Fassung LGBl. Nr. 39/1986 damit begründet, daß im Falle der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft von der Baubehörde die zur Prüfung erforderlichen Unterlagen zu

übermitteln seien. Der Beschwerdeführer behaupte, eine Schafzucht betreiben zu wollen, weshalb es notwendig gewesen wäre, ein entsprechendes Ermittlungsverfahren unter Wahrung des Parteiengehörs durchzuführen. Der Berufung des Beschwerdeführers werde weiters entnommen, daß das Ansuchen um Baugenehmigung für die sogenannte Geräte- und Aufenthaltshütte zurückgenommen worden sei. Ein Baubewilligungsverfahren werde stets auf Antrag dessen eingeleitet, der ein bestimmtes Bauvorhaben ausführen und für ein bereits ausgeführtes oder in Ausführung begonnenes Bauvorhaben die Bewilligung erwirken wolle. Der Bauwerber könne jederzeit, und zwar auch im Zuge des Berufungsverfahrens, seinen Antrag zurückziehen. Eine Entscheidung der Behörde setze bei antragsbedürftigen Verwaltungsakten einen Antrag voraus. Fehle ein Antrag, so sei die Entscheidung rechtswidrig. Da die Berufungsbehörde durch die Bestätigung des Bescheides der Baubehörde erster Instanz sowohl über das Ansuchen um Baubewilligung für ein Brunnenhaus als auch über das Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Geräte- und Aufenthaltshütte abgesprochen habe, habe sie das Recht des Beschwerdeführers auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt. Aus ökonomischen Gründen werde bemerkt, daß die Abweisung eines Ansuchens um Baubewilligung auf Grund der Prüfung der Pläne und Unterlagen im Sinne der Bestimmung des § 61 Abs. 1 BO zu erfolgen habe.

Mit Schreiben vom 22. Mai 1987 beantragte der (nunmehr anwaltlich vertretene) Beschwerdeführer (erneut) die Baubewilligung für die am Grundstück Nr. 537 (richtig: Nr. 537/1) KG. O errichtete Geräte- und Aufenthaltshütte (Holzhütte). Er behauptete, daß sich das gegenständliche Gebäude im Bauland befinde, weshalb kein Widmungsansuchen notwendig sei. Komme der Bürgermeister zur Auffassung, daß es sich beim gegenständlichen Grundstück um ein solches im Freiland handle, so werde gleichzeitig der Antrag auf Umwidmung des derzeit als Freiland ausgewiesenen Grundstückes in Bauland gestellt.

Mit Schreiben vom 21. Juli 1987 legte der Beschwerdeführer einen Pachtvertrag vom 1. Juli 1987 vor, wonach er die ihm eigentümliche Liegenschaft EZ 161 KG. O, bestehend aus den Grundstücken Nr. 538/4, 538/1, 537/1 (insgesamt 5909 m2) an die Ehegatten T verpachtet habe, „sodaß diese Liegenschaft nunmehr zusammen mit der Liegenschaft der Ehegatten T eine landwirtschaftliche Liegenschaftsfläche darstelle, da diese von den Ehegatten T in der Folge landwirtschaftlich genutzt würde“.

Aus dem von der mitbeteiligten Gemeinde eingeholten Gutachten der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark vom 29. Juli 1987, welches einen ausführlichen Befund sowie sachbezogene Berechnungen enthält, geht hervor, daß die gegenständlich zugrunde liegende Ausweisung im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan Freiland für landwirtschaftliche Nutzung sei. Nach Prüfung der übermittelten Unterlagen und nach den Ergebnissen der örtlichen Erhebung im Beisein von Vertretern der Bezirkskammer, des Bürgermeisters und des Beschwerdeführers, sowie nach Rücksprache mit der Betriebswirtschaftsabteilung, scheine das gegenständliche Bauvorhaben aus der Sicht des § 25 Abs. 3 ROG nicht bewilligungsfähig, da ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht vorliege bzw. die Entstehung eines solchen nicht möglich scheine. Darüberhinaus könne auch bei Verpachtung der Liegenschaft an den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb der Familie T ein Erfordernis für dieses Gebäude für den Pachtbetrieb nicht erkannt werden. Unter Hinweis auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Slg. Nr. 10.592/A wurde ausgeführt, daß eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 25 Abs. 3 ROG nur dann vorliege, wenn betriebliche Merkmale gegeben seien, also von einer planvollen, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit gesprochen werden könne, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes rechtfertige. Bei Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich sei, sei an die hiefür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen. Nach den Berechnungen der Betriebswirtschaftsabteilung sei nicht mit einem regelmäßig zu erwartenden Einkommen zu rechnen, ebenso sei von der Finanzbehörde die Liegenschaft nicht als landwirtschaftliches Vermögen, sondern als Grundvermögen bewertet. Bezüglich des vom Beschwerdeführer vorgelegten Pachtvertrages sei anläßlich der örtlichen Erhebung festgehalten worden, daß der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb der Pächter ein Größenausmaß von 3,42 ha aufweise, wovon 2,11 ha landwirtschaftlich nutzbare Flächen und 1,31 ha Wald seien. Die Nutzflächen dieses Betriebes seien ca. zu einem Drittel für die Schafhaltung eingekoppelt, wobei auf diesen Flächen ca. 15 Schafe über den Sommer gehalten werden können. Diese Fläche sei relativ steil und nicht sehr ertragreich. Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen im Ausmaß von ca. 1,4 ha seien intensiv landwirtschaftlich genutzt. Davon seien ca. 0,4 bis 0,5 ha als Dauergrünland gegeben, die übrige Fläche werde teils für Ackerfutter, Gemüse, Kürbis bzw. Getreide in der Wechselfolge genutzt. Als Unterstandsmöglichkeit für die Schafe während der Sommerbeweidung sei an dem auf der

Hofstelle stehenden Kellerstöckl eine Hütte mit massivem Unterbau im bebauten Ausmaß von ca. 2,5 m x 5 m gegeben. Auf der Hofstelle seien ein Wohnhaus, ein Stallgebäude komplett aus Holz, ein Kellerstöckl, eine Futterhütte und ein massiv gebauter Schweinestall vorhanden. Die Wasserversorgung erfolge durch einen eigenen Brunnen. Nach Angabe von Frau S würden die Schafe über Winter auf jeden Fall auf der Hofstelle untergebracht. Abgesehen davon, daß die Pächter um baubehördliche Bewilligung der auf dem Grundstück Nr. 537/1 der KG. O errichteten Gebäude nicht angesucht hätten, werde man diese Gebäude für die Betriebsführungserfordernisse des Betriebes der Pächter unter Einschluß der Pachtflächen nicht als unabdingbar erforderlich bezeichnen können, da die entsprechenden Gebäude auf der Hofstelle schon bestünden.

In seiner Stellungnahme vom 9. Dezember 1987 zum Gutachten führte der Beschwerdeführer aus, daß entgegen der Ansicht der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft rechtlich von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche auszugehen sei und die errichteten Gebäude nachweislich für die Betriebsführung als erforderlich bezeichnet werden müßten. Er begründete dies damit, daß das Gesetz nicht von einer unabdingbaren Notwendigkeit spreche und zum anderen, daß die Landeskammer offenbar übersehe, daß der Großteil des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes der Pächter vom Sohn der Pächter benützt werde und somit nicht zur freien Verfügung der Pächter selbst stehe. Des weiteren seien die verpachteten Flächen, wenn man von einer Bewirtschaftung von der Hofstelle der Pächter ausgehe, lediglich durch einen steilen und unzulänglichen Weg erreichbar.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 18. Jänner 1988 wurde

1. gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 die Berufung des Beschwerdeführers vom 1. September 1986 gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 12. August 1986 betreffend das Ansuchen um Baubewilligung für ein Brunnenhaus als unbegründet abgewiesen, jedoch der Bescheid des Bürgermeisters dahingehend abgeändert, daß das Ansuchen um Baubewilligung für das Brunnenhaus nicht gemäß § 3 Abs. 1 BO, sondern gemäß § 61 BO abgewiesen werde.

2. Gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 wurde der Berufung vom 1. September 1986 des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 12. August 1986 betreffend das Ansuchen um Baubewilligung für eine Geräte- und Aufenthaltshütte auf Grundstück Nr. 537/1 KG. O Folge gegeben und der Bescheid des Bürgermeisters vom 12. August 1986 betreffend das Ansuchen um Baubewilligung für die Geräte- und Aufenthaltshütte auf diesem Grundstück aufgehoben.

Dies wurde zu Punkt 1. unter Bezugnahme auf den Bescheid der belangten Behörde vom 24. Juli 1987, nach Wiedergabe des Gutachtens der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft vom 29. Juli 1987 und des § 25 Abs. 3 ROG damit begründet, daß die vorstehende Entscheidung im wesentlichen auf die Ausführungen der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft gegründet sei, nämlich, daß das gegenständliche Brunnenhaus nicht bewilligungsfähig sei, weil ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht vorliege bzw. die Entstehung eines solchen nicht möglich scheine und auch bei Verpachtung der gegenständlichen Liegenschaft an den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb der Familie T ein Erfordernis für dieses Gebäude für den Pachtbetrieb nicht bestünde. Die Stellungnahme des Beschwerdeführers zum Gutachten der Landeskammer habe keine Aspekte angeführt, die eine andere Entscheidung des Gemeinderates herbeigeführt hätten. Zu der in der Berufungsschrift behaupteten Schafhaltung beginnend mit Ablauf des Jahres 1986 sei noch auszuführen, daß durch die Verpachtung (laut Pachtvertrag vom 1. Juli 1987) an Familie T eine Eigennutzung der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer nicht möglich sei. Eine allfällige Nutzung der Grundstücksflächen durch die Pächter für eine Schafhaltung lasse aber keinesfalls ein Erfordernis für die Errichtung des Brunnenhauses entstehen. Zu Punkt 2. wurde dargelegt, über das neuerliche Ansuchen des Beschwerdeführers um Baubewilligung für die Geräte- und Aufenthaltshütte werde der Bürgermeister in einem erstinstanzlichen Bescheid zu entscheiden haben.

Gegen diesen Bescheid, und zwar ausdrücklich nur hinsichtlich des Punktes 1., erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Vorstellung, in der er vorbrachte, daß er sich in seinem Recht auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung und Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen verletzt erachte. Der Versuch, dem landwirtschaftlichen Betrieb seine Existenz abzusprechen, gehe an der unabweislichen Tatsache vorbei, daß ein solcher Betrieb bereits existiere. Es könne von einer planvollen, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit gesprochen werden. Der Großteil des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes der Pächter werde von deren Sohn benützt und

stünde sohin nicht zur freien Verfügung der Pächter selbst. Die verpachteten Flächen könnten nur durch einen steilen und unzulänglichen Weg erreicht werden, weshalb die räumliche Anordnung des bestehenden Brunnens berücksichtigt hätte werden müssen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 1. März 1988 wurde die Vorstellung mangels Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers abgewiesen. Dies wurde damit begründet, daß gemäß § 61 Abs. 1 BO über das Ansuchen eine örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen durchzuführen sei, es sei denn, daß es bereits auf Grund der Prüfung der Pläne und Unterlagen abzuweisen sei. Die mündliche Verhandlung diene vor allem dazu, den für die Erledigung des Antrages des Bauwerbers maßgebenden Sachverhalt zu ermitteln und den Parteien des Verfahrens, insbesondere auch den Nachbarn, die Möglichkeit zu geben, alle zur Sache gehörigen Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen. Die Baubehörden seien verpflichtet, von Amts wegen bei einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 25 Abs. 2 ROG der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft die zur Prüfung erforderlichen Unterlagen zu übermitteln. Eine Prüfung könne dahingehend vorgenommen werden, ob ein Gebäude für die bestimmungsgemäße Nutzung nachweislich erforderlich und in seiner standörtlichen Zuordnung und Gestaltung betriebstypisch sei. Die Einholung dieser Stellungnahme sei obligatorisch, d.h., es handle sich um eine Feststellung, die für die Entscheidung wesentlich sei. Die Abweisung des Bauansuchens sei daher nach Wahrung des Parteiengehörs ohne mündliche Verhandlung zulässig. Darüberhinaus werde bemerkt, daß das Verwaltungsverfahren auch vom Grundsatz der Verwaltungsökonomie beherrscht werde und durch die Abweisung des Antrages Parteienrechte der Nachbarn nicht verletzt werden konnten. Wie aus dem Grundbuchsauszug vom 26. Mai 1987 ersichtlich sei, stünden die Grundstücke Nr. 537/1, 538/1 und 538/4 mit einem Gesamtausmaß von 5909 m2 im Eigentum des Beschwerdeführers. Diese Grundstücke seien laut vorgelegtem Pachtvertrag ab 1. Juli 1987 zeitlich beschränkt verpachtet worden. Da das Nutzungsrecht über die Grundstücke nunmehr den obligatorisch Berechtigten zustehe, erübrige sich die Prüfung, ob die Errichtung des Brunnenhauses für die bestimmungsgemäße Nutzung des Betriebes des Beschwerdeführers (Betreibung einer eigenen Schafzucht) erforderlich sei. Daß das Brunnenhaus in der beantragten Form mit Vorraum, Dusche und WC und einem Klinkerboden nicht als betriebstypisches Objekt für die Haltung von Schafen angesehen werden könne, könne nicht ernstlich bezweifelt werden. Ob ein Objekt für die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke des Vorstellungswerbers für die Fortführung des Betriebes der Pächter erforderlich sei, bilde nicht den Gegenstand des anhängigen Verfahrens. Im übrigen werde auf die schlüssigen Ausführungen der Baubehörde zweiter Instanz verwiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die nunmehr vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht werden. Der Beschwerdeführer erachtet sich „in seinem Recht auf Durchführung eines ordnungsgemäßen, den Verfahrensvorschriften entsprechenden Verfahrens, sowie in seinem Recht auf ein gesetzeskonformes Vorgehen der Behörde dadurch verletzt, da die bezughabenden gesetzlichen Grundlagen unrichtig angewendet worden seien“.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 61 der Stmk. Bauordnung (BO) 1968, LGBl. Nr. 149, lautet:

„§ 61

Bauverhandlung

(1) Über das Ansuchen ist eine örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen durchzuführen, es sei denn, daß es bereits auf Grund der Prüfung der Pläne und Unterlagen abzuweisen ist. Zur Bauverhandlung sind der Bauwerber, der Grundeigentümer, die Planverfasser, der Bauführer und die Nachbarn zu laden.“

§ 25 Abs. 1 bis 3 des Stmk. Raumordnungsgesetzes (ROG) 1974, LGBl. Nr. 127, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 39/1986 lautet:

„§ 25

Freiland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland.

(2) Die Flächen des Freilandes, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und nicht Ödland sind, sind im Flächenwidmungsplan unter Angabe ihrer Sondernutzung festzulegen, soweit nicht eine Ersichtlichmachung auf Grund überörtlicher Planungen und Verfahren zu erfolgen hat. Als Sondernutzungen gelten insbesondere Flächen für Gärtnereien, Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke sowie öffentliche Parkanlagen und Kleingärten. Je nach Erfordernis können Flächen im Freiland auch für Aufschüttungsgebiete, Bodenentnahmeflächen, Ablagerungsplätze (für Müll, Altmaterial und seine Behandlung), Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Wasserkraft- und elektrische Verteilungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs-und -reinigungsanlagen festgelegt und Wasserschutz- und Wasserschongebiete ersichtlich gemacht werden.

(3) Im Freiland dürfen nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die als Objekte eines Betriebes für eine bestimmungsgemäße Nutzung gemäß Abs. 2 nachweislich erforderlich sowie in ihrer standörtlichen Zuordnung und Gestaltung betriebstypisch sind. Bei Einzelanlagen von Kleingärten, Fischteichen u. dgl. darf darüber hinaus keine Wohnmöglichkeit gegeben sein. Bei zusammengefaßten Anlagen von mehr als 10 Einheiten (Kleingartenanlagen) dürfen Objekte nur nach einem Gesamtkonzept (Infrastruktur und Gestaltung) errichtet werden, wobei keine Dauerbewohnbarkeit wie in Wochenendhäusern geschaffen werden darf. Für die Erstellung des Gesamtkonzeptes kann die Gemeinde durch Verordnung bestimmte Voraussetzungen, wie Infrastruktur, Gestaltung u. dgl., festlegen."

Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, daß die belangte Behörde trotz Vorliegens von Umständen, die auf Grund der Prüfung von Plänen und Unterlagen rechtlich einer abschließenden Beurteilung nicht zugänglich seien, ohne mündliche Verhandlung und ohne Beziehung der erforderlichen Sachverständigen in der Sache entschieden habe, obwohl die Partei gemäß § 61 BO einen Rechtsanspruch auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung habe. Weiters müsse entgegen der Ansicht der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kein Gewinn im steuerrechtlichen Sinn vorliegen, sondern es müsse von einer nachhaltigen, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten Tätigkeit gesprochen werden können. Überdies gehe die belangte Behörde offensichtlich von der irrigen Rechtsansicht aus, daß unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise der Betrieb den Pächtern zuzuordnen sei, andererseits verneine sie die Notwendigkeit der Prüfung der Frage der Erforderlichkeit des Brunnenhauses für die Betriebsfortführung durch die Pächter.

Gemäß § 25 Abs. 3 ROG dürfen nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen im Freiland errichtet werden, die als Objekte eines Betriebes für eine bestimmungsgemäße Nutzung gemäß Abs. 2 nachweislich erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung und Gestaltung betriebstypisch sind. Diese Bestimmung soll verhindern, daß eine Zersiedelung und Verhüttelung auf jenen Grundflächen erfolgt, welche - wie dies im Beschwerdefall auf Grund des anzuwendenden Flächenwidmungsplanes der Gemeinde zutrifft - der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Das - kumulativ mit den anderen Voraussetzungen - notwendige Vorliegen einer betriebstypischen Gestaltung des Objektes ist eine wesentliche Bedingung für die Zulässigkeit der Errichtung dieses Objektes im Freiland. Das verfahrensgegenständliche Brunnenhaus weist nun neben dem im hintersten Teil des Objektes gelegenen sogenannten „Brunnenraum" im Ausmaß von rund 13 m2, in dem sich die Brunnenabdeckung von 1 m Durchmesser befindet, Einrichtungen wie Vorraum, Dusche, WC und Klinkerboden auf. Diese Einrichtungselemente insgesamt können aber nicht ernstlich als für eine Schafzucht betriebstypisch bezeichnet werden. Schon aus diesem Grund war im Beschwerdefall die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 25 Abs. 3 ROG nicht zulässig.

Darüber hinaus ist der Beschwerdeführer unbestritten Eigentümer der Grundstücke Nr. 537/1, 538/1 und 538/4, KG. O im Gesamtausmaß von 5909 m2. Diese Flächen wurden mit Vertrag vom 1. Juli 1987 zeitlich befristet der Familie T in Pacht gegeben. § 25 Abs. 3 ROG stellt auf die nachweisliche Erforderlichkeit der Objekte „eines Betriebes" ab, wobei dieser Betrieb entweder neu zu schaffen ist oder schon besteht. Auf den Sinn und Zweck der Regelung in seiner Gesamtheit wurde bereits oben verwiesen. Bei Beurteilung der Frage, ob eine Baulichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung nachweislich erforderlich ist, ist an die maßgebenden Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. z. B. das schon im Gutachten der Landeskammer vom 29. Juli 1987 zitierte hg. Erkenntnis vom 17. November 1981, Slg. Nr. 10.592/A, ergangen zu der ähnlichen Regelung des NÖ ROG 1976). Zum Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung gehört, daß betriebliche Merkmale vorliegen, also von einer planvollen, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen

gerichteten nachhaltigen Tätigkeit gesprochen werden kann, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt, und die Bestimmungen über die Flächenwidmung nicht durch die Ausübung eines „Hobbys“ umgangen werden (vgl. abermals das schon zitierte hg. Erkenntnis vom 17. November 1981). Von der obersten Gemeindeinstanz wurde entsprechend der Vorschrift des § 25 Abs. 6 ROG das schon mehrfach erwähnte Gutachten der Landeskammer vom 29. Juli 1987 eingeholt, das - entgegen den Beschwerdeausführungen - auf der Grundlage dieses Maßstabes zu dem Ergebnis gelangte, daß weder ein eigener Betrieb des Beschwerdeführers vorliege noch die Entstehung eines solchen möglich scheine. Mit Recht hat sich die oberste Gemeindeinstanz auf dieses Gutachten gestützt, zumal der Beschwerdeführer den gutächtlichen Ausführungen, gegen deren Schlüssigkeit keine Bedenken bestehen, auch nicht wirksam entgegenzutreten vermochte. Bedenkt man, daß zufolge der geringen Größe der Liegenschaft des Beschwerdeführers sechs erwachsene Schafe gehalten werden könnten, so läßt dies wohl den Schluß auf die Ausübung eines bloßen „Hobbys“ zu. Schließlich hat der Beschwerdeführer, der den nördlichen Teil seiner ursprünglichen Liegenschaft mit einem groß dimensionierten Wohnhaus veräußert hat, zunächst ohne Angabe eines bestimmten Verwendungszweckes um die Erteilung der Baubewilligung angesucht, erst in der Berufung auf eine in der Zukunft beabsichtigte Schafhaltung Bezug genommen und letztlich die Verpachtung seiner Liegenschaft an einen benachbarten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb für einige Jahre mit dem Hinweis bekanntgegeben, daß seine Liegenschaft nunmehr mit der der Pächter eine Flächeneinheit darstelle, die landwirtschaftlich genutzt werde. Auch damit, daß das gegenständliche Objekt für den Nebenerwerbsbetrieb der Pächter nicht erforderlich sei, hat sich die oberste Gemeindeinstanz, gestützt auf das genannte Kammergutachten, ausreichend auseinandergesetzt. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Argumente vermögen das Gutachten nicht zu entkräften.

Die belangte Behörde hat zwar zum Ausdruck gebracht, die Prüfung der Frage der Erforderlichkeit des Brunnenhauses für eine eigene Schafzucht des Beschwerdeführers habe sich erübrigt, weil er die Liegenschaft für mehrere Jahre verpachtet habe, dies gelte auch im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pächter, da dies nicht Gegenstand des anhängigen Verfahrens sei. Mag auch die Meinung des Beschwerdeführers zutreffen, daß dies mit der Rechtslage nicht in Einklang stehe, so übersieht er doch, daß eine Bewilligung des Objektes schon deshalb, weil es nicht als betriebstypisch für eine Schafzucht anzusehen ist, nicht in Frage kommt und sich die oberste Gemeindeinstanz schlüssig mit den Fragen, ob die vom Beschwerdeführer geplante landwirtschaftliche Nutzung zumindest die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes rechtfertigt und ob das Objekt für den Betrieb der Pächter erforderlich ist, auseinandergesetzt hat. Bei dieser Sach- und Rechtslage konnte daher der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in keinem Recht verletzt werden.

Bezüglich der Rechtmäßigkeit des Vorgehens der Gemeindebehörden erster und zweiter Instanz und der belangten Behörde in bezug auf die Bestimmung des § 61 BO ist auszuführen, daß gemäß § 25 Abs. 6 ROG zur Beantwortung der Frage der Erforderlichkeit eines Objektes für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung die Beiziehung der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft zwingend vorgeschrieben ist. Der Befund des von ihr erstatteten Gutachtens wurde im Beisein des Beschwerdeführers aufgenommen und ihm dieses Gutachten in Wahrung des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht, wozu er auch eine entsprechende Stellungnahme abgab. Auf Grund der Pläne und der weiteren vorliegenden Unterlagen, wie des Gutachtens der Landeskammer, konnten die Gemeindebehörden mit Recht von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung absehen, zumal der Beschwerdeführer das Gutachten der Landeskammer in keinem entscheidungswesentlichen Punkt entkräften konnte.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 243/1985.

Wien, am 22. September 1988

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1988:1988060081.X00

Im RIS seit

17.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

17.05.2021

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at