

TE Vwgh Erkenntnis 2023/2/23 Ro 2020/05/0010

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.02.2023

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich
L82000 Bauordnung
L82004 Bauordnung Oberösterreich
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich
10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

BauO OÖ 1994 §5 Abs1 Z2
BauO OÖ 1994 §9
BauO OÖ 1994 §9 Abs1
BauO OÖ 1994 §9 Abs3
BauRallg
ROG OÖ 1972 §18 Abs5
ROG OÖ 1994 §30 Abs5
ROG OÖ 1994 §30 Abs6
VwGG §42 Abs2 Z1
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Mag. Dr. Zehetner sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak, Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzi und Dr.in Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kieslich, über die Revision der Oberösterreichischen Landesregierung gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 10. Dezember 2019, LVwG-152267/5/VG, betreffend Abschreibung

eines Grundstückes (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Marktgemeinde M; mitbeteiligte Partei: Republik Österreich (Österreichische Bundesforste), vertreten durch die Finanzprokurator in 1011 Wien, Singerstraße 17-19), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1 Mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde M. vom 6. Juni 2011 wurden entsprechend einem näher genannten Teilungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) Veränderungen von Grundstücken im Gutsbestand der EZ A, KG I bewilligt, wodurch das gegenständliche Grundstück Nr. B, EZ A, KG I, im Ausmaß von 2.380 m² entstand.

2 Mit Eingabe vom 14. September 2018 ersuchte die mitbeteiligte Partei um Ausstellung eines Bescheides, mit welchem die Abschreibung des bebauten Grundstückes Nr. B von der EZ A, KG I, in eine neue EZ bewilligt werde.

3 Dieser Antrag wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde M. vom 8. April 2019 abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass land- und forstwirtschaftliche Bauten im Grünland nur unter der Voraussetzung abgeschrieben werden dürften, dass sie auch nach erfolgter Abschreibung weiterhin für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinn des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nötig seien. Durch die beabsichtigte Abschreibung dürfe kein mit der maßgeblichen Flächenwidmung (= Grünland) und mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung unvereinbarer Zustand eintreten, was insbesondere dann zutreffe, wenn auf Grund der Abschreibung selbständige Grundstückseinheiten entstünden, die die für eine Nutzung als land- und forstwirtschaftliches Grünland erforderliche Mindestgröße unterschritten, weil dies zur Folge hätte, dass die auf diesen Grundstücken vorhandene Bebauung nach erfolgter Abschreibung in keinem Fall im Sinn des § 30 Abs. 5 Oö. BauO 1994 als für die Grünlandnutzung nötig angesehen werden könne.

4 In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde bringt die mitbeteiligte Partei im Wesentlichen vor, durch die beantragte Abschreibung würde sich am Bebauungszustand und an der bestehenden Nutzung nichts ändern, weil das schon bestehende, zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken erbaute Forsthaus, welches rund eineinhalb Jahrhunderte tatsächlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken gedient habe, bereits seit 1998 nicht mehr für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werde. Mangels widmungswidriger Errichtung sei § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 auf den Revisionsfall nicht anwendbar. Dass es für die bloße Abschreibung zulässigerweise errichteter land- und forstwirtschaftlicher Bauten darauf ankäme, dass diese auch nach erfolgter Abschreibung weiterhin für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung nötig seien, sei dem § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 nicht zu entnehmen. Insbesondere beziehe sich das Verbot der Eröffnung einer eigenen Einlagezahl lediglich auf sogenannte Auszugshäuser. Darüber hinaus seien in Bezug auf das nunmehr zu Wohnzwecken verwendete Forsthaus sämtliche Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 erfüllt, weshalb der beantragten Abschreibung der Umstand, dass das Gebäude derzeit nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werde bzw. dass dieses nicht nötig sei, um das abzuschreibende Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen, nicht entgegenstehe.

5 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde der Beschwerde der mitbeteiligten Partei stattgegeben und der Bescheid der belangten Behörde dahingehend abgeändert, dass die beantragte Abschreibung des bebauten Grundstückes Nr. B im Ausmaß von 2.380 m² von der Liegenschaft EZ A, KG I, in eine neue Einlagezahl gemäß § 9 Abs. 3 Oö. BauO 1994 bewilligt werde. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen diese Entscheidung eine Revision zulässig sei.

6 Begründend stellte das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen fest, dass das gegenständliche Grundstück als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet sei. Auf dem Grundstück befinde sich ein ehemaliges Forsthaus, welches unter Denkmalschutz stehe. Beim gegenständlichen Forsthaus handle es sich um kein Auszugshaus. Dieses Forsthaus sei bis ca. 1998 als Dienstwohnung für den Förster verwendet worden, seit ca. 1998 erfolge eine privatrechtliche Vermietung.

7 In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Verwaltungsgericht aus, die belangte Behörde habe sich in ihrer Entscheidung ausschließlich auf § 30 Abs. 5 Oö. BauO 1994 gestützt. Das Verwaltungsgericht teile die Ansicht der mitbeteiligten Partei, wonach nur bei Auszugshäusern ein gesetzliches Verbot der Eröffnung einer eigenen Einlagezahl

im Grundbuch bestehe. Ein solches Auszugshaus liege aber im Revisionsfall nicht vor. Da die Bestimmung betreffend die Eröffnung einer neuen Einlagezahl für ein Auszugshaus die speziellere Bestimmung sei, bedeute dies im Umkehrschluss, dass die bloße Abschreibung eines bebauten Grundstückes in eine neue Einlagezahl im Revisionsfall zulässig sein müsse. Nur wenn - anders als im Revisionsfall - nicht nur eine bloße Abschreibung in eine neue Einlagezahl erfolgen solle, sondern auch eine Grundstücksveränderung durch Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, wäre grundsätzlich auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 Bedacht zu nehmen (Hinweis auf VwGH 22.1.2019, Ro 2018/05/0021 und 0022).

8 Darüber hinaus sei die Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 zu berücksichtigen, da auf dem gegenständlichen Grundstück keine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, sondern eine Wohnnutzung beabsichtigt sei. Der Gesetzgeber habe unter den in § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 näher genannten Voraussetzungen eine Wohnnutzung im Grünland erlaubt. Zur Frage, ob die Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 im Revisionsfall vorlägen, gebe es aber keine Ermittlungsergebnisse der belangten Behörde, zumal diese davon ausgegangen sei, dass hier nur die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 maßgeblich sei. Die beantragte Bewilligung sei zu erteilen gewesen, weil damit eine bloße Abschreibung eines bebauten Grundstückes in eine neue Einlagezahl begehrt werde und es sich bei dem auf diesem Grundstück befindlichen Gebäude um kein Auszugshaus handle.

9 Die ordentliche Revision sei zulässig, weil keine gesicherte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage bestehe, ob bei einer beantragten Abschreibung eines bebauten Grundstückes in eine neue Einlagezahl, wenn das auf dem bebauten Grundstück befindliche Gebäude kein Auszugshaus sei und mit dem Antrag keine Grundstücksveränderung durch Teilung oder Vereinigung von Grundstücken beabsichtigt werde, die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 und/oder die Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 zu berücksichtigen sei.

10 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Begehren, dieses wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes kostenpflichtig aufzuheben.

11 Die mitbeteiligte Partei erstattete eine Revisionsbeantwortung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

12 Die Revision erweist sich angesichts der Zulässigkeitsbegründung des Verwaltungsgerichtes zur Frage der Auslegung des § 30 Abs. 5 und 6 Oö. ROG 1994 als zulässig.

13 Die revisionswerbende Partei bringt vor, dass auch bei Abschreibungen eines Grundstückes vom Gutsbestand einer Grundbuchseinlage zu prüfen sei, ob durch die beantragte Maßnahme ein Widerspruch zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 entstünde und die Abschreibung daher unzulässig wäre. Im Revisionsfall entstünde bei Abschreibung des Grundstückes Nr. B von der EZ A eine (nur) 2.380 m² große Liegenschaft, die eine für die Nutzung als land- und forstwirtschaftliches Grünland erforderliche Mindestgröße eindeutig unterschreiten würde. Dadurch wäre das auf dieser Liegenschaft befindliche Gebäude als nicht mehr nötig anzusehen, wodurch ein Widerspruch zu § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 entstünde. Gerade die Abschreibung eines Grundstückes vom Gutsbestand einer Grundbuchseinlage würde jenen von der Oö. BauO 1994 und dem Oö. ROG 1994 verpönten Erfolg bewirken, wonach Grundstücke samt darauf befindlicher Gebäude von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in Grünlandwidmung beliebig von der Stammliegenschaft abgetrennt und sodann verkauft werden könnten, was eine Zersplitterung des Grünlandes nach sich ziehen würde. Weiters komme der in § 30 Abs. 5 letzter Satz Oö. ROG 1994 getroffenen Regelung lediglich die Bedeutung zu, dass eine Abschreibung selbst dann nicht zulässig wäre, wenn mit dem Auszugshaus ein derart großes Grundstück abgeschrieben werden sollte, dass dieses Grundstück die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderliche Mindestgröße aufweisen würde. Im Gegensatz dazu könne ein Grundstück mit einem sonstigen Gebäude, das kein Auszugshaus sei, nach dem Willen des Gesetzgebers dann abgeschrieben werden, wenn dadurch kein Widerspruch zu § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 entstünde. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei zudem aus den Regelungen des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 im Hinblick auf die Regelung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 (und daher für die Abschreibung eines Grundstückes) nichts gewonnen (Hinweis auf VwGH 15.6.1999, 99/05/0105). Dessen ungeachtet hätte es das Verwaltungsgericht nicht bei der bloßen Rüge belassen dürfen, die belangte Behörde hätte keine Ermittlungen zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 angestellt, wenn sie gleichzeitig - ohne selber diesbezügliche Erhebungen anzustellen - die Abschreibung auch unter Hinweis auf diese Gesetzesstelle bewillige.

14 Die §§ 5 und 9 Oö. BauO 1994, LGBl. Nr. 66/1994 in der Fassung LGBl. Nr. 34/2013, lauten auszugsweise:

„§ 5

Bauplatzbewilligung

(1) Über einen Antrag gemäß § 4 hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bauplatzbewilligung ist zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt,
2. der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen und
3. die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist.

... “

„§ 9

Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken

(1) Die Abschreibung und die Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bedürfen bei Grundstücken, die

1. zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder
2. nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind,

einer Bewilligung der Baubehörde. Im Sinn dieser Bestimmung gilt eine Baufläche (Bauarea) und das sie umschließende bzw. an sie angrenzende Grundstück desselben Eigentümers oder derselben Eigentümerin auch dann als ein (einheitliches) Grundstück, wenn die Baufläche (Bauarea) nach den grundbuchs- und vermessungsrechtlichen Vorschriften ein eigenes Grundstück bildet.

...

(3) Über den Antrag hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinn der §§ 5 und 6 nicht vorliegen.

... “

15 § 30 Oö. ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2015, lautet auszugsweise:

„§ 30

Grünland

...

(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) mit jeweils höchstens 50 m² bebauter Fläche, insgesamt jedoch höchstens 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.

(6) Über Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen im Grünland bestehende, mehr als fünf Jahre land- und forstwirtschaftlich verwendete Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für

Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
2. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;
3. bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch die gestalterische Qualität des Bestandes nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird; der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur an gleicher Stelle einmalig und im untergeordneten Umfang bezogen auf die Hofstelle zulässig;
4. bei Kleingebäuden (höchstens 150 m² bebaute Fläche), die überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen, dürfen über Z 3 hinaus auch Zubauten vorgenommen werden, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Eigentümerin oder des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden können; diese Zubauten dürfen weder die gestalterische Qualität des Bestandes mindern noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Abs. 5 dritter Satz gilt sinngemäß.

...“

16 Mit dem angefochtenen Erkenntnis bewilligte das Verwaltungsgericht gemäß § 9 Abs. 3 Oö. BauO 1994 die Abschreibung des Grundstückes Nr. B im Ausmaß von 2.380 m² vom Gutsbestand der EZ A in eine neue Einlagezahl.

17 Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Bewilligung ist nach der genannten Bestimmung unter anderem, dass keine Abweisungsgründe im Sinn des § 5 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 vorliegen, der Erteilung der Bewilligung somit weder gesetzliche Bestimmungen noch Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen. Demnach war im Revisionsfall auch zu prüfen, ob der gegenständlichen Bewilligung raumordnungsrechtliche Bestimmungen entgegenstehen. Bemerkte wird, dass nicht nur die Teilung oder Vereinigung von in § 9 Abs. 1 Oö. BauO 1994 genannten Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage einer Bewilligung der Baubehörde bedürfen, sondern auch die Abschreibung und die Zuschreibung von solchen Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage, weshalb - ungeachtet der Rechtskraft der mit Bescheid vom 6. Juni 2011 bewilligten Veränderung von Grundstücken im Gutsbestand der EZ A - in dem dem Revisionsfall zugrundeliegenden Fall einer (bloßen) Abschreibung eines Grundstückes vom Gutsbestand einer Grundbuchseinlage wiederum zu prüfen war, ob dem (insbesondere) raumordnungsrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

18 Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichtes wurde das gegenständliche Forsthaus bis ca. 1998 als Dienstwohnung für den Förster verwendet und wird seither privat vermietet. Es dient daher seit diesem Zeitpunkt unbestritten nicht mehr einem land- oder forstwirtschaftlichen Zweck im Sinn des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994. Wie sich aus § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 ergibt, dürfen im Grünland bestehende Gebäude unter den in dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen über Abs. 5 erster Satz hinaus (unter anderem) für Wohnzwecke verwendet werden. Wenn daher die in § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 genannten Voraussetzungen für die Verwendung des gegenständlichen Forsthauses zu Wohnzwecken erfüllt sind, wozu das Verwaltungsgericht keine Feststellungen getroffen hat, steht § 30 Oö. ROG 1994 der Bewilligung der Abschreibung des Grundstückes, auf dem sich das Forsthaus befindet, nicht entgegen.

19 Insbesondere läge dann auch kein Widerspruch zu § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994, wie von der revisionswerbenden Partei releviert, vor, weil der Gesetzgeber ausdrücklich eine über § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 hinausgehende, dem Abs. 6 entsprechende Nutzung für zulässig erklärt hat. Der von der revisionswerbenden Partei ins Treffen geführte - nicht (etwa durch die Angabe einer Fundstelle) belegte - Wille des Gesetzgebers, wonach ein mit einem sonstigen Gebäude bebautes Grundstück nur dann abgeschrieben werden dürfe, wenn auf dem betreffenden Grundstück weiterhin eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung stattfindet bzw. stattfinden könne, findet im Gesetzeswortlaut keinen Niederschlag. Den Materialien zur Stammfassung des Oö. ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993, zufolge wollte der Gesetzgeber mit der in § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 enthaltenen Regelung insbesondere auf die Auflassung landwirtschaftlicher Betriebe reagieren und einerseits den künftigen

Bestand und die Erhaltung der Bausubstanz land- und forstwirtschaftlicher Gebäude sicherstellen sowie andererseits Eingriffe in die gewachsene Kulturlandschaft verhindern. Auch anlässlich der Raumordnungsgesetz-Novelle 1997, LGBl. Nr. 83/1997, erachtete der Gesetzgeber eine Änderung der gegenständlichen Bestimmung zur besseren Nutzung und damit zur Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz von bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden als notwendig (vgl. AB Beilage Nr. 340/1993 und AB Beilage Nr. 1021/1997, jeweils XXIV GP LT, jeweils abgedruckt in Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht, Band 17 [2014] S 761 f. und 768 f.). Der historische Wille des Gesetzgebers lag somit darin, mit den betreffenden Regelungen die künftige Nutzung und damit die Erhaltung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude, die nicht mehr zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, zu gewährleisten.

20 Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass sich - abgesehen von dem gesetzlich normierten Verbot der Eröffnung einer eigenen Einlagezahl im Grundbuch für Auszugshäuser - weder aus dem Wortlaut des § 30 Abs. 5 und 6 Oö. ROG 1994 noch aus dem vom Gesetzgeber mit diesen Bestimmungen verfolgten Zweck ein Verbot der Abschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, auf welchen sich ein bestehendes, für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlandes nicht mehr nötiges, nach raumordnungsrechtlichen Bestimmungen aber zulässigerweise für andere Zwecke verwendetes Gebäude befindet, ergibt.

21 Die revisionswerbende Partei wendet darüber hinaus unter Verweis auf VwGH 15.6.1999,99/05/0105, ein, dass aus der Regelung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 im Hinblick auf die Regelung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 (und daher für die Abschreibung eines Grundstückes) nichts gewonnen werden könne. Nach dem dem genannten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes zugrundeliegenden Sachverhalt sollte die Abschreibung eines Grundstückes, auf welchem sich ein landwirtschaftliches Hauptgebäude befand, aus dem Gutsbestand einer näher bezeichneten Einlagezahl, in welchem auch jenes Grundstück enthalten war, auf welchem sich das Ausgedingehaus befand, erfolgen, was dazu geführt hätte, dass letztlich (indirekt) für das Auszugshaus eine eigene Grundbucheinlage geschaffen würde. Der Verwaltungsgerichtshof hat dazu ausgesprochen, dass der Zweck der in § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 enthaltenen Anordnung, wonach die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch unzulässig ist, nur darin bestehen könne, dass das land- und forstwirtschaftliche Hauptgebäude und das Auszugshaus grundbuchsrechtlich nicht getrennt werden dürfen und sich somit immer in einer Einlagezahl befinden müssen. Da die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 ausdrücklich untersagt ist, kommt eine grundbuchsrechtliche Trennung von Hauptgebäude und Auszugshaus bewirkende Abschreibung eines Grundstückes nicht in Betracht, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 vorliegen oder nicht.

22 Dies lässt sich entgegen der Ansicht der revisionswerbenden Partei auf den vorliegenden Revisionsfall nicht übertragen, weil von der hier beantragten Abschreibung nicht ein Auszugshaus, sondern ein ehemals als Forsthaus genutztes Gebäude betroffen ist und das in § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 enthaltene Verbot der Eröffnung einer eigenen Einlagezahl ausdrücklich nur Auszugshäuser erfasst. In diesem Zusammenhang wird auch auf die hg. Judikatur zur Vorgängerbestimmung des § 18 Abs. 5 Oö. ROG 1972, in welcher ein entsprechendes Verbot (noch) nicht enthalten war, verwiesen, in welcher der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, dass das Ausgedinge eine historisch gewachsene Form der spezifischen Altersversorgung innerhalb des Bauernstandes darstellt und ein Auszugshaus Bestandteil des zu übergebenden landwirtschaftlichen Betriebes ist, welches eine notwendige Einheit mit dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb voraussetzt. Es gehört zum Wesen des Auszugshauses, dass es Bestandteil der mit der Reallast des Ausgedinges belasteten Liegenschaft ist. Aus den Gesichtspunkten der Raumordnung, so der Verwaltungsgerichtshof weiter, muss die notwendige Einheit des Auszugshauses mit dem Bauernhof grundbücherlich sichergestellt bleiben (vgl. dazu VwGH 27.5.2008, 2006/05/0003, VwGH 20.3.1990, 89/05/0230, und sinngemäß VwGH 15.5.2012, 2009/05/0039, jeweils mwN; vgl. weiters Doleschal, Bauen im Grünland am Beispiel der Regelung in Oberösterreich, RFG 2015/03, 125, wonach Auszugshäuser, auch wenn sie Wohnzwecken dienen, auf Grund ihrer besonderen Funktion unter die Regelung des Abs. 5 und nicht unter die Ausnahmebestimmungen der Abs. 6 ff fallen).

23 Vor diesem Hintergrund besteht keine Veranlassung, das in § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 normierte, die spezifische Funktion von Auszugshäusern berücksichtigende Verbot der Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für ein solches Auszugshaus, auf andere (ehemals zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Grünlandes errichtete) Gebäude, in welchen nunmehr eine über land- oder forstwirtschaftliche Zwecke hinausgehende Nutzung erfolgt, anzuwenden.

24 Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichtes führt jedoch allein die Tatsache, dass das in § 30

Abs. 5 Oö. ROG 1994 enthaltene Verbot der Eröffnung einer eigenen Einlagezahl im Revisionsfall nicht zur Anwendung gelangt, nicht zu dem Umkehrschluss, dass die Abschreibung des gegenständlichen Grundstückes, auf welchem sich das ehemalige Forsthaus befindet, jedenfalls zulässig ist. Vielmehr käme die Abschreibung des betreffenden Grundstückes nur dann in Betracht, wenn die unbestritten über § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 hinausgehende Verwendung des ehemaligen Forsthauses raumordnungsrechtlich zulässig ist, was die Erfüllung der in § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 enthaltenen Voraussetzungen erfordert, wozu das Verwaltungsgericht ausgehend von seiner unzutreffenden Rechtsansicht keine Feststellungen getroffen hat. Der vom Verwaltungsgericht zu Recht beanstandete Umstand, dass die belangte Behörde keine Feststellungen zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 ROG 1994 getroffen hat, berechtigte dieses nicht, seinerseits von entsprechenden Feststellungen Abstand zu nehmen und die beantragte Abschreibung zu bewilligen.

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Wien, am 23. Februar 2023

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RO2020050010.J00

Im RIS seit

30.03.2023

Zuletzt aktualisiert am

30.03.2023

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at