jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/20 92/06/0036

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.04.1995

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §68 Abs1;
AVG §8;
BauO Stmk 1968 §58;
BauO Stmk 1968 §62;
BauO Stmk 1968 §70a Abs1;
BauRallg;
EStG 1988 §2 Abs3;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4;
ROG Stmk 1974 §25 Abs2;
ROG Stmk 1974 §25 Abs3 Z1;
ROG Stmk 1974 §25 Abs3;
ROG Stmk 1974 §25;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Griesmacher, den Vizepräsidenten Dr. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde 1. des RO und 2. des JO in W, beide vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 10. Jänner 1992, Zl. 03-12071-91/1, betreffend nachträgliche Baubewilligung und Abtragungsauftrag (mP: Gemeinde D, vertreten durch den Bgm), zu Recht erkannt:

Spruch

Der Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Steiermark hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von S 13.220,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

1. Mit dem Bescheid vom 5. Juli 1990 wurde der Antrag der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer auf (nachträgliche) Erteilung der Widmungs- und Baubewilligung zur Errichtung einer Fischerhütte und eines Geräteschuppens "zur Betreibung der Teichanlage" auf dem Grundstück Nr. 797/1, KG D, gemäß § 3 iVm § 61 der Steiermärkischen Bauordnung vom Bürgermeister abgewiesen. Begründet wurde dieser Bescheid - unter Wiedergabe des Gutachtens der Agrarbezirksbehörde vom 11. April 1990 - damit, daß das Grundstück Nr. 797/1 im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen sei. Laut Gutachten der Agrarbezirksbehörde vom 11. April 1990 dürften gemäß § 25 Abs. 3 Z. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 im Freiland nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die als Objekt eines Betriebes für eine bestimmungsgemäße Nutzung nachweislich erforderlich sowie in ihrer standörtlichen Zuordnung und Gestaltung typisch seien. Die Antragsteller würden das im beiderseitigen Eigentum stehende landwirtschaftliche Grundstück Nr. 797/1 selbst bewirtschaften. Auf diesem Grundstück seien von den Antragstellern vier Fischteiche angelegt worden, und zwar mit einer Gesamtfläche von ca. 0,70 ha. Im Zuge des Ermittlungsverfahrens hätten die Antragsteller angegeben, daß vorwiegend Karpfen mit einem laufenden Mutterkarpfenbestand von 20 bis 30 Stück gezüchtet würden. Der jährliche Verkauf aus der eigenen Teichanlage belaufe sich auf ca. 300 Stück mit einem Durchschnittsgewicht von 1,20 kg, welche privat als Speisekarpfen bzw. an Fischereivereine abgesetzt würden. Bei einem Verkaufspreis von S 40,-- pro kg resultiere daraus ein Roherlös von S 14.400,--. Dazu würden laut Angabe der Antragsteller ca. 800,-- kg Fischfertigfutter aufgewendet; daraus errechne sich bei Kilokosten von S 9,-- ein Futteraufwand von S 7.200,--. Zur Bewirtschaftung der Teichanlage würden sich auch Aufwendungen durch Fixkosten und variable Kosten ergeben, die insgesamt die betroffene Teichwirtschaft als nicht kostendeckend erscheinen ließe. Die Karpfenzucht der Antragsteller könne daher nicht als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 bezeichnet werden; es handle sich dabei vielmehr um eine Freizeitanlage. Wegen der vorgenannten betriebswirtschaftlichen Gegegebenheiten könne das vorgelegte Projekt keinem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden; es liege demnach die Baumaßnahme aus technisch-wirtschaftlicher Sicht nicht im Rahmen der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974. Aufgrund dieses Gutachtens der Agrarbezirksbehörde - so die weitere Begründung des Bescheides - sei gemäß § 3 iVm § 61 der Steiermärkischen Bauordnung eine örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung nicht durchzuführen.

Im Spruch "II" dieses Bescheides wurde den Antragstellern aufgetragen, die "Fischteichhütte" und den Geräteschuppen mangels baubehördlicher Genehmigung innerhalb von 3 Monaten nach Zustellung dieses Bescheides abzutragen und zu beseitigen. Begründet wurde dieser Spruch "II" damit, daß eine Erleichterung nach § 57 Abs. 2 der Steiermärkischen Bauordnung im Beschwerdefall nicht vorliege. Gemäß § 73 Abs. 2 leg. cit. seien vorschriftswidrige Bauten, für die eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden sei, zu beseitigen.

2. Gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde D vom 5. Juli 1990 erhoben die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer Berufung. Ihre Berufung begründeten sie damit, daß die Teiche ohne Unterstand und Geräte nicht zu bewirtschaften seien. Sie benötigten ca. 300 bis 400 Arbeitsstunden pro Jahr, um die Teichanlagen halbwegs in Ordnung zu halten. Das Gutachten der Agrarbezirksbehörde sei in Frage zu stellen, da es ohne Fachkenntnis abgegeben worden sei. Kosten-Nutzen-Rechnungen würden auch bei anderen landwirtschaftlichen Betrieben negativ ausfallen. Außerdem benötige jeder Betrieb einige Jahre Anlaufzeit. Im Gutachten sei im übrigen der Grundstock der Karpfenzucht nicht berücksichtigt. Aus den Kosten könne man daher nicht ableiten, daß die Karpfenzucht kein landwirtschaftlicher Betrieb sei. Das Finanzamt habe die Karpfenzucht sehr wohl als Teichwirtschaft im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bezeichnet. Besonders die Bezeichnung ihrer Teichwirtschaft als "Freizeitanlage" im Gutachten der Agrarbezirksbehörde treffe nicht zu (auf die 300 bis 400 Arbeitsstunden sei zu verweisen). Es werde daher die Einholung eines Gutachtens für Teichwirtschaft beantragt.

3. Die Berufungen der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer wurden mit dem Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde D vom 24. Juni 1991 als unbegründet abgewiesen. Aus Anlaß der Berufungen wurde der Spruch "II" des Bescheides des Bürgermeisters vom 5. Juli 1990 dahin geändert, daß er wie folgt zu lauten hat:

"Die Fischteichhütte und der Geräteschuppen, welche auf

dem Grundstück Nr. 797/1 der KG D ohne baubehördliche Genehmigung errichtet wurden, sind binnen 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides abzutragen und zu beseitigen, sodaß der Urzustand wieder hergestellt ist.

Diese Auflage wird den dzt. grundbücherlichen

Eigentümern des Grundstückes Nr. 797/1 EZ 360 KG D Herrn R. u. J.O., W, A.-Straße 27, aufgrund der Änderung in der Sachlage durch den Kauf des obg. Grundstückes mit den darauf befindlichen

Objekten, vorgeschrieben."

Dieser Bescheid wurde den Beschwerdeführern zugestellt und im wesentlichen damit begründet, daß (zusätzlich) das Amtsgutachten des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. November 1990 eingeholt und den Rechtsvorgängern der Beschwerdeführer zur Stellungnahme übermittelt worden sei; innerhalb der gesetzten Frist sei keine schriftliche Äußerung der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer beim Gemeindeamt D eingelangt. Im zitierten Amtsgutachten werde im Befund ausgeführt, daß die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer des Grundstückes Nr. 797/1 seien. Die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer hätten die Liegenschaft 1979 gekauft, 1982/83 eine Teichanlage (4 Teiche mit 0,7 ha Wasserfläche) errichtet und in der Folge im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 797/1 eine Fischerhütte (verbaute Fläche 43,4 m2, ein Geschoß, Holzriegelbau mit Welleternitdach, 4 Räume mit Du/WC) und einen Geräteschuppen (verbaute Fläche 10,5 m2, Holzriegelbau) gebaut. Der Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes betrage zum 1. Jänner 1988 S 22.000,--. Die Liegenschaft im Gesamtausmaß von 1,0525 ha werde 0,3525 ha landwirtschaftlich und 0,7000 ha fischereiwirtschaftlich genutzt. Seit 1982/83 werde Karpfenzucht betrieben, wobei in den vier Teichen ausgehend vom betriebseigenen Mutterkarpfen Setzlinge bis zu den vermarktungsfähigen Speisekarpfen gehalten würden. Die Liegenschaft sei in gepflegtem Zustand. Der jährliche Rohertrag aus dem Karpfenverkauf werde mit S 15.000,-- eingeschätzt und der Höhe nach von den Rechtsvorgängern der Beschwerdeführer bestätigt. Der laufende jährliche Bewirtschaftungsaufwand (Fischfertigfutter, mehrmalige monatliche Anreisen Wien - D mit 110 km einfacher Straßenentfernung, Finanzierungsaufwand für Teichanlage und Baulichkeiten, Erhaltungskosten, Betriebskosten und ähnlichem) sei wesentlich höher als der jährliche Rohertrag. Im Rahmen der Begutachtung sei gemäß § 25 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 die Erforderlichkeit der Bauführung im Freiland zum Zwecke der Landwirtschaft (Teichwirtschaft) durch ein Gutachten eines Sachverständigen fachtechnisch zu beurteilen. Im Beschwerdefall sei bei der vorhandenen Betriebsgröße, den hohen Investitionskosten und den sehr hohen laufenden Betriebsaufwendungen und den geringfügigen Einnahmen ein Gewinn (Überschuß) in keinem Fall zu erzielen. In einer Verordnung des Bundesministeriums für Finanzen werde ausgeführt, daß Liebhaberei (Hobby) dann vorliege, wenn eine Betätigung als Erwerbsquelle objektiv nicht geeignet sei, Gewinne (Überschüsse) abzuwerfen. In einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes werde festgestellt, daß die Bestimmungen über die Flächenwidmung nicht dadurch umgangen werden könnten, daß jemand lediglich einer Liebhaberei (Hobby) und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehe. Es werde daher bemerkt, daß die landwirtschaftliche Nutzung (Teichwirtschaft) der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer als Liebhaberei (Hobby) einzustufen sei - eine Ausnahme zur Bauführung im Freiland nach § 25 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 liege daher nicht vor. Die Baubehörde erster Instanz habe daher - so die weitere Begründung des Gemeinderates - zu Recht das Ansuchen abgewiesen. Aus diesem Grund könne auch den Berufungen hinsichtlich des Abbruchsauftrages keine Folge gegeben werden, da sich die bereits errichteten Objekte als konsenslose Objekte darstellen würden. Eine Erleichterung nach § 57 Abs. 2 der Steiermärkischen Bauordnung liege in diesem Fall nicht vor, daher sei (wie im Spruch festgestellt) zu entscheiden gewesen. Gemäß § 73 Abs. 2 seien vorschriftswidrige Bauten, für die eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden sei, zu beseitigen.

4. Gegen den Bescheid des Gemeinderates vom 24. Juni 1991 erhoben die Beschwerdeführer - unter Anschluß eines Gutachtens über die Notwendigkeit des Vorhandenseins einer Aufenthalts- und einer Gerätehütte an der Teichanlage - Vorstellung. Sie begründeten ihre Vorstellung damit, daß die Liegenschaft ohne die Fischerhütte und ohne den Geräteschuppen nicht zu bewirtschaften sei. Die Futtermittel für die Fische müßten in einem trockenen Bereich gelagert werden, geschützt vor Nässe und Schimmel. Außerdem würden zur Instandhaltung der Anlage Balkenmäher, Scheibtruhe, Schaufel, Rechen und Belüftungspumpen benötigt, die ebenfalls im Trockenen aufgehoben werden

müßten. Es seien auch Arbeiten erforderlich, die im Wasser durchzuführen seien. Nach dem Ablassen eines Zuchtteiches seien auch Arbeiten im Schlamm notwendig; es sei daher eine Aufenthaltshütte erforderlich, um die verschmutzte Kleidung ablegen zu können.

5. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 10. Jänner 1992 wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer von der belangten Behörde mangels Verletzung von Rechten als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde begründete ihren Bescheid im wesentlichen damit, in rechtlicher Hinsicht sei davon auszugehen, daß für die fraglichen Baulichkeiten zweifelsfrei eine baubehördliche Errichtungsbewilligung unerläßlich sei; diese liege aber nicht vor und sei auch nachträglich nicht erteilt worden. Baubewilligungen dürften aber nur in Übereinstimmung mit dem örtlichen Flächenwidmungsplan erteilt werden. Im Beschwerdefall sei das Grundstück Nr. 797/1 im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen. Gemäß § 25 Abs. 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 seien die Flächen des Freilandes, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienten und nicht Ödland seien, im Flächenwidmungsplan unter Sondernutzung auszuweisen. Im Beschwerdefall liege eine Ausweisung für eine Sondernutzung nicht vor. Andererseits sei von den Beschwerdeführern wiederholt vorgebracht worden, daß die gegenständliche Karpfenzucht einen landwirtschaftlichen Betrieb darstelle. Gemäß § 25 Abs. 3 Z. 1 ROG dürften im Freiland nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die als Objekte eines Betriebes für eine bestimmungsgemäße Nutzung nachweislich erforderlich sowie in ihrer standörtlichen Zuordnung und Gestaltung betriebstypisch seien. Dem Gutachten der Agrarbezirksbehörde wie auch dem Gutachten des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung sei zweifelsfrei zu entnehmen, daß die gegenständliche Teichanlage wesentlich höhere Aufwendungen erfordere als Einnahmen zu erwarten seien, weshalb die gesamte Bewirtschaftung als nicht kostendeckend betrachtet werden könne. Gemäß der Verordnung des Bundesministers für Finanzen vom 22. Juni 1990 liege Liebhaberei dann vor, wenn eine Betätigung als Erwerbsquelle objektiv nicht geeignet sei, Gewinn abzuwerfen. Das von den Beschwerdeführern vorgelegte Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen für Fischereiwesen lege schlüssig dar, daß für die Beobachtung, Betreuung und auch Überwachung des Fischbestandes das Vorhandensein einer Fischerhütte erforderlich sei. Das Gutachten habe jedoch nicht den Beweis darüber zu erbringen vermocht, daß es sich bei der vorliegenden Karpfenzucht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes handle. Aus den dargelegten Erwägungen ergebe sich, daß die vorliegende Karpfenzucht keinem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden könne, sondern es sich vielmehr um eine Liebhaberei (Hobby) handle. Gemäß ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könnten Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes nicht dadurch umgangen werden, daß jemand lediglich eine Liebhaberei und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehe. Gemäß § 70a Abs. 1 Satz 2 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 seien vorschriftswidrige Bauten, für die eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden sei, zu beseitigen. Im Beschwerdefall lägen die Voraussetzungen für die Erlassung eines Beseitigungsauftrages im Sinne der zitierten gesetzlichen Bestimmungen eindeutig vor; die Baubehörden seien daher rechtens in die Lage versetzt gewesen, einen derartigen Auftrag zu erlassen.

6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht auf Duchführung eines ordnungsgemäßen, den Verfahrensvorschriften entsprechenden Verfahrens sowie in ihrem Recht auf gesetzeskonformes Vorgehen der Behörde verletzt; die Bezug habenden gesetzlichen Grundlagen, insbesondere § 25 Abs. 1 bis 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz seien von der Behörde unrichtig angewendet worden. Sie beantragen die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Weiteres beantragen sie die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung.

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

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1.1. Ihre Beschwerde begründen die Beschwerdeführer zunächst damit, daß sie das Grundstück Nr. 797/1 im Jänner 1991 in der Absicht erworben hätten, einen landwirtschaftlichen Nebenerwerb ausüben zu können. Der Gemeinderat habe den Bescheid vom 24. Juni 1991 ohne Berücksichtigung der seit dem Eigentümerwechsel eingetretenen Sachlage betreffend ihren Investitions- und Betriebsaufwand, ihre Einnahmen und ihre Absichten erlassen. Ohne ihnen also

Parteiengehör zu geben, sei ein Abtragungsauftrag erteilt worden. Die belangte Behörde hätte ihrer Begründung die Gutachten der Agrarbezirksbehörde und des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung nicht zugrundelegen dürfen; sie hätte vielmehr die Verpflichtung gehabt, aufgrund der durch den Eigentumsübergang gegebenen Sachlage von Amts wegen ein neuerliches Sachverständigengutachten einzuholen, um zum Entscheidungszeitpunkt die neue Sachlage berücksichtigen zu können. Auch die belangte Behörde belaste somit ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit, da sie trotz Vorliegens wesentlicher Verfahrensmängel im gemeindebehördlichen Verfahren die Vorstellung abgewiesen habe, ohne den maßgebenden Sachverhalt durch eigene Ermittlungen - Einholung eines Gutachtens zur neuen Sachlage - geklärt zu haben. Die Beschwerdeführer sehen einen weiteren Verfahrensfehler darin, daß die Baubehörde den Abbruch einer Baulichkeit angeordnet habe, ohne ihnen vorher die Möglichkeit gegeben zu haben, um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes habe die Baubehörde den Abbruch einer Baulichkeit nur dann anzuordnen, wenn für sie keine baubehördliche Bewilligung vorliege und eine solche auch im Fall der nachträglichen Antragstellung nicht erteilt werden könne. Ein Abtragungsauftrag wäre nur dann mit der Rechtsordnung in Einklang zu bringen, wenn eine nachträgliche Baubewilligung durch zwingende gesetzliche Vorschriften ausgeschlossen wäre. Die Unzulässigkeit einer nachträglichen Baubewilligung habe auf keinen Fall aufgrund der Aktenlage beurteilt werden können, da die Aktenlage die neue Sachlage nicht hinreichend wiedergegeben habe. Wie aber der Verwaltungsgerichtshof in einem Erkenntnis zum Ausdruck gebracht habe, sei die Beurteilung der Frage, ob eine Bauführung einem landwirtschaftlichen Betrieb diene, auch vom Projektgenehmigungsverfahren (also dem Baubewilligungsverfahren) abhängig, da es nicht nur darauf ankommen könne, welcher Zustand zur Zeit der Bescheiderlassung nach dem Raumordnungsgesetz bestehe, sondern welcher Zustand nach Verwirklichung des Projektes herbeigeführt werden sollte. Gemäß dieser Judikatur seien die Beschwerdeführer aufgrund der gegebenen neuen Sachlage aufzufordern gewesen, um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen und konkrete Angaben darüber zu machen, in welcher Art und in welchem Umfang die Beschwerdeführer einen Landwirtschaftsbetrieb planen würden. Reichten nämlich die vom Antragsteller beigebrachten Unterlagen zur Beurteilung eines Vorhabens nicht aus, dann habe die Baubehörde im Rahmen eines Verbesserungsauftrages nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen.

1.2. Die zuletzt erwähnte Frage, ob den Beschwerdeführern im Hinblick auf den Abbruchauftrag hätte Gelegenheit gegeben werden müssen, um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, hängt mit der weiteren Frage zusammen, ob die Beschwerdeführer (die nach der insoweit von niemandem in Zweifel gezogenen Sachlage erst während des Berufungsverfahrens Eigentümer der Liegenschaft wurden) von der Berufungs- und in weiterer Folge von der Vorstellungsbehörde zurecht als Partei behandelt wurden. Dies ist in Ansehung des Abbruchauftrages schon deshalb zu bejahen, weil ein solcher Auftrag an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten ist und dieser - von besonderen, hier nicht behaupteten Fallkonstellationen abgesehen - mit dem Liegenschaftseigentümer ident ist. Durch die Rechtsnachfolge im Liegenschaftseigentum wurden die Beschwerdeführer daher ohne weiteres auch Rechtsnachfolger in der Adressatenstellung im Abbruchverfahren und damit insoweit auch Partei dieses Verfahrens. Dies gilt jedoch nicht ohne weiteres auch für das Baubewilligungsverfahren, in dem die Parteistellung durch die Stellung eines förmlichen Bauansuchens erlangt wird und nicht vom Grundeigentum abhängig ist (und daher auch nicht ohne weiteres durch die Rechtsnachfolge im Grundeigentum vermittelt wird), ist aber im Beschwerdefall aus folgenden Überlegungen zu bejahen:

Zu dem Fall, daß die Rechtsstellung der Partei eines Verfahrens vom Ausgang eines damit zusammenhängenden anderen Verfahrens maßgebend abhängt, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 28. Jänner 1993, Zl. 92/06/0189 Stellung genommen: in diesem Beschwerdefall ging es (ua) um die Frage, ob dem vom Grundeigentümer verschiedenen Baubewilligungswerber in einem vom Grundeigentümer eingeleiteten Widmungsverfahren nach der Steiermärkischen Bauordnung Parteistellung zukommt. Im Hinblick darauf, daß die Rechtsstellung des Baubewilligungswerbers durch den Ausgang eines (auf sein Projekt bezogenes) Widmungsbewilligungsverfahrens in der Weise berührt wird, daß im Falle der Versagung der Widmungsbewilligung die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 2 Abs. 1 zweiter Satz der Steiermärkischen Bauordnung ausgeschlossen ist, hat der Verwaltungsgerichtshof wegen dieses - als rechtlich zu qualifizierenden - Interesses die Parteistellung des Baubewilligungswerbers im Widmungsverfahren über dieses Projekt bejaht. Ein ganz ähnliches Verhältnis besteht zwischen dem (nachträglichen) Baubewilligungsverfahren und dem (dasselbe Objekt betreffenden) Abbruchverfahren: die Versagung der Baubewilligung führt zwingend zur endgültigen Konsenslosigkeit des Bauwerks und entzieht insoweit allen Einwendungen des Eigentümers dieses Bauwerks im Abbruchverfahren (welches an der Konsenslosigkeit

des Bauwerks anknüpft) die Grundlage. Wenn daher - wie hier - durch Eigentumsübergang ein Wechsel der Parteistellung im Abbruchverfahren eintritt, dann kommt den neuen Eigentümern jedenfalls ab Erwerb ihres Eigentumsrechts (und damit der Parteistellung im Abbruchverfahren) auch die Parteistellung im bereits anhängigen Baubewilligungsverfahren zu, auch wenn dieses nicht von ihnen eingeleitet wurde. Ob sie insoweit an die Stelle der ursprünglichen Baubewilligungswerber oder (falls diese ihren Anspruch auf Baubewilligung weiterverfolgen) neben diese treten, kann für den Beschwerdefall offen bleiben. Die Behörde hat daher zurecht die Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren als Partei behandelt und ihnen Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer rechtlichen Interessen in ausreichendem Maße gegeben. Einer Aufforderung zur Einbringung eines Baubewilligungsansuchens bedurfte es daher schon aus diesen Gründen nicht.

2.1. In der Sache selbst bringen die Beschwerdeführer im wesentlichen vor, daß folgende Tatsachen für eine landwirtschaftliche Nutzung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes und für die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes sprechen würden: Ebenso wie die Voreigentümer würden sie von der Gesamtfläche ca. 0,3525 ha landwirtschaftlich und ca. 0,7 ha fischereiwirtschaftlich nutzen. Auch die Beschwerdeführer würden eine Karpfenzucht inklusive Karpfenverkauf betreiben. Anläßlich des Liegenschaftskaufes hätten sie die Genehmigung der Grundverkehrskommission eingeholt, die mit Bescheid der Grundverkehrsbezirkskommission vom 21. Februar 1991 erteilt worden sei. Gemäß § 1 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes 1983 sei die Übertragung des Eigentumes an einem ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit Zustimmung der zuständigen Grundverkehrskommission zulässig. Gemäß § 4 des zitierten Gesetzes sei die Zustimmung nur dann zu erteilen, wenn die Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gegeben sei und wenn sie dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen nicht widerspreche. Voraussetzung der Zustimmung sei also die Bewirtschaftung. Unverständlich scheine es nun, daß nach dem Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz die Qualifikation einer landwirtschaftlichen Nutzung und eines landwirtschaftlichen Betriebes gegeben sei, während nach § 25 Abs. 3 Steiermärkisches ROG kein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegen sollte. § 25 Abs. 3 Steiermärkisches ROG und die Bestimmungen des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes würden den Zweck verfolgen, daß Grundflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung erhalten bleiben sollten. Es scheine unzulässig, daß dem Begriff "landwirtschaftlicher Betrieb" im Sinne des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes ein anderer Inhalt zukommen sollte, als im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (zumal beide Gesetze Landesgesetze seien). Weiters sei auf den Bescheid des Finanzamtes H. vom 15. Jänner 1992 zu verweisen, welches ebenfalls die Fischzucht der Beschwerdeführer im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ausgeübt sehen wolle und ihnen hiefür die entsprechenden Abgaben vorschreibe. Auch unterlägen die Beschwerdeführer der Beitragspflicht nach dem Bauern-Sozialversicherungsgesetz, da ihr Betrieb von der Sozialversicherungsanstalt der Bauern "als landwirtschaftlicher Betrieb" eingestuft worden sei. Auch die Landwirtschaftskammerumlagepflicht weise darauf hin, daß die Beschwerdeführer "Landwirte" seien. Hätte die belangte Behörde ihre Pflicht wahrgenommen und von Amts wegen den seit dem Eigentumsübergang maßgebenden Sachverhalt durch eigene Ermittlungen, sprich durch Einholung eines neuen Sachverständigengutachtens, geklärt, wäre sie wohl zu dem Ergebnis gekommen, daß die Beschwerdeführer eine planvolle, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit ausüben würden. Ihrer Auffassung nach hätte die belangte Behörde auch die Tätigkeit der Voreigentümer als landwirtschaftlichen Nebenerwerb zu beurteilen gehabt. Dem Gutachten des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. November 1990 sei nämlich zu entnehmen, daß die Rechtsvorgänger einen geschätzten jährlichen Rohertrag in Höhe von ca. S 15.000,-- aus dem Karpfenverkauf erzielt hätten, somit sei die vom Verwaltungsgerichtshof geforderte "planvolle, auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit" vorgelegen. Es sei eine Fehlinterpretation der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes durch die belangte Behörde darin zu sehen, daß sie die auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit mit der Gewinnerzielung im steuerrechtlichen Sinn gleichsetze. Der Verwaltungsgerichtshof habe es bisher in seiner Rechtssprechung zur Frage, wann ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne der Raumordnungsgesetze vorliege, tunlichst vermieden, auf die Judikatur zum Einkommensteuerrecht zurückzugreifen. Der Verwaltungsgerichtshof möge zwar davon ausgehen, daß dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb eine Ertragsabsicht zugrunde zu liegen habe, realisierte Gewinne fordere der Verwaltungsgerichtshof aber nicht. Würde man nun aber in Anlehnung an die Rechtsansicht der belangten Behörde unter der vom Verwaltungsgerichtshof geforderten Einnahmenerzielung auch die Gewinnrealisierung verstanden wissen wollen, so wäre die belangte Behörde verpflichtet gewesen, die Einnahmen der Beschwerdeführer ihren Ausgaben gegenüberzustellen und zu prüfen, ob ihre Tätigkeit geeignet sei, auf Dauer ein

positives wirtschaftliches Gesamtergebnis zu erbringen. Die Beschwerdeführer seien nämlich sehr wohl der Auffassung, mit ihrer Fischzucht auf Dauer einen Einnahmenüberschuß zu erzielen. Von einem Hobby könne keine Rede sein. Daß die landwirtschaftliche Nutzung Baulichkeiten erfordere, werde vom Sachverständigen für Fischereiwesen in seinem Gutachten hinlänglich begründet. Dem Gutachten zufolge werde die Bewirtschaftung der Anlage verhältnismäßig intensiv betrieben, sodaß sich das Vorhandensein der Betriebsgebäude als notwendig erweise. Die Einrichtungselemente könnten als für eine Fischzucht betriebstypisch bezeichnet werden. Zur Aufbewahrung der für die Aufrechterhaltung der Anlagen und für die Betreuung der Fische notwendigen Geräte sei laut Sachverständigem eine Gerätehütte unbedingt erforderlich. Die Beobachtung und die Betreuung des Fischbestandes - auch während der Nacht - rechtfertige das Vorhandensein einer Fischerhütte.

2.2. Im Beschwerdefall ist § 25 Abs. 2 und Abs. 3 Z. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 127, in der (für den Beschwerdefall maßgeblichen) Fassung der Novelle LGBl. Nr. 41/1991. § 25 Abs. 2 und Abs. 3 Z. 1 leg. cit. lauten:

"(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 der überörtlichen Raumordnung (§ 6) zu erfolgen hat. Als Sondernutzungen gelten insbesondere Flächen für Gärtnereien, Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Ablagerungsplätze (für Müll, Altmaterial und deren Behandlung), Aufschüttungsgebiete, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Hochwasserrückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen.

(3) Im Freiland dürfen

1. 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;"

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 Bauernsozialversicherungsrecht, auf welches die Bf insoweit zu Unrecht verweisen - nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. Nicht eine solche Tätigkeit zu regeln ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. der aufgrund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die aufgrund ihres Umfangs überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. - Zur Vermeidung mißbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung (vgl. die Erkenntnisse vom 17. November 1981, Slg.Nr. 10592/A, vom 4. April 1991, Zl. 88/05/0008 und vom 26. April 1994, Zl.94/05/0009, 0010) hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, dh eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (dh der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 3. Oktober 1988, 87/10/0133, vom 17. November 1981, Slg.Nr. 10592/A, vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0232, vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0075, ferner vom 10. Dezember 1991, Zl.91/05/0063, alle zur vergleichbaren Regelung des § 19 Abs. 4 NÖ ROG, vom 24. Jänner 1991, 89/06/0020 zu § 25 Abs. 3 Steiermärkisches ROG ua). Die Fischzucht ist an sich als landwirtschaftliche Nutzung zu beurteilen, wobei auch bei einem solchen Betrieb die Einstufung als (bloßer) landwirtschaftlicher Nebenbetrieb unter den Gesichtspunkten des § 25 Abs. 3 ROG nicht schädlich ist (vgl. das Erkenntnis vom 28. Jänner 1993, 92/06/0189 unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 28. November 1989, 89/05/0077 zur Ausübung der Fischerei, ähnlich das Erkenntnis vom 7. September 1993, Zl. 93/05/0050 zur Bewirtschaftung eines Marillengartens). Ob zumindest ein solcher landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab: dieser kann vorallem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen landwirtschaftlicher Nutzung im Sinne der zuvor zitierten Rechtsprechung schließen läßt, dh vorallem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum (reinen) "Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung im hier maßgebenden Sinne vorliegt (zur Maßgeblichkeit der Ertragslage bei der Abgrenzung der Nebenerwerbslandwirtschaft vom Hobby vgl. u.a. das Erkenntnis vom 24. April 1990, 89/05/0232). Wenn in einem

solchen Fall von vornherein ausgeschlossen ist, daß die aus der geplanten Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer über den damit zusammenhängenden Ausgaben bleiben, kann dies gegen die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes sprechen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 1994, Zl. 93/05/0212 unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 7. September 1993, Zl. 93/05/0074). Bei der Beantwortung der Frage, ob die Erhaltung und Vermarktung von Fischteichen grundsätzlich zur Erzielung von Einnahmen geeignet ist (Erkenntnis vom 14. November 1989, 85/05/0009) ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht nur zu berücksichtigen, ob und in welchem Ausmaß Fische (gezüchtet und) verkauft werden, sondern es sind auch die sonstigen, im Zusammenhang mit dem Fischereibetrieb behaupteten Aktivitäten, wie die Ausgabe von Fischereilizenzen und die Veranstaltung von Wettfischen mitzuberücksichtigen (vgl. das Erkenntnis vom 28. November 1989, 89/05/0077).

Erst wenn eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne vorstehender Ausführungen zu bejahen wäre, ist in die Prüfung der weiteren Frage einzutreten, ob das Bauwerk i.S. des § 25 Abs. 3 Z. 1 ROG im projektierten Umfang für eine bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch ist (zu dieser Vorgangsweise vgl. das hg. Erkenntnis vom 3. Oktober 1988, 87/10/0133; hinsichtlich der im Zusammenhang mit einem Fischereibetrieb dabei zu berücksichtigenden Umstände vgl. das ebenfalls zum Steiermärkischen ROG ergangene Erkenntnis vom 13. Mai 1993, Zl. 93/06/0015 unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 28. Jänner 1993, Zl.92/06/0189).

Vor diesem rechtlichen Hintergrund sind die Beschwerdeführer zunächst mit ihrer Rüge im Recht, daß die belangte Behörde die Verordnung des Bundesministers für Finanzen vom 22. Juni 1990 über die Liebhaberei zu Unrecht als alleinigen Maßstab für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes herangezogen hat. Die Einstufung eines Betriebes als Liebhabereibetrieb im Sinne steuerrechtlicher Vorschriften beruht auf völlig anderen Wertungen als sie im Raumordnungsrecht zu beachten sind und kann dazu führen, daß auch ein (raumordnungsrechtlich eindeutig als solcher zu qualifizierender) landwirtschaftlicher Betrieb (soweit er nicht als bloßer Nebenbetrieb einem Gewinnbetrieb zuzuordnen ist) steuerlich als Liebhabereibetrieb anzusehen ist (vgl. etwa Doralt, EStG § 2 Tz 102 und die dort zitierte Rechtsprechung). Ob es raumordnungsrechtlich (auch) auf die Ertragslage des Betriebes ankommt, hängt zunächst davon ab wie der Betrieb seiner Größe nach einzuordnen ist. Dazu geben die aktenkundigen Sachverständigengutachten keine Auskunft. Es wird im Gutachten der Agrarbezirksbehörde Graz vom 11. April 1990 und in jenem des Amtssachverständigen der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. November 1990 lediglich die Größe des Betriebes mit 4 Teichen im Ausmaß von 0,7 ha Wasserfläche angegeben, in denen eine Karpfenzucht betrieben wird, ohne darzustellen, in welchem Verhältnis dieser Betrieb zur Größe üblicher Fischzuchtbetriebe (auch landwirtschaftlicher Nebenbetriebe) steht. Eine ausdrückliche Erörterung dieser Frage ist schon deshalb nicht entbehrlich, weil - worauf die Beschwerdeführer mit Recht hinweisen - schon in der Genehmigung des Grunderwerbs eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks durch die Grundverkehrskommission ein Indiz (wenn auch noch kein Beweis) für das Vorhandensein eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes liegen kann und überdies die von den Beschwerdeführern angegebene jährliche Produktion von 300 Karpfen zumindest auf eine marktorientierte (und nicht auf den Eigenbedarf beschränkte) Betriebsführung hindeutet. Nicht unerwähnt bleiben soll auch, daß die belangte Behörde im Beschwerdefall des hg. Erkenntnisses vom 28. Jänner 1993, 92/06/0189, bei einer etwa halb so großen Wasserfläche von drei Fischteichen das Vorliegen einer auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit nicht in Zweifel gezogen hat. Dies entfaltet zwar für das vorliegende Verfahren keine Bindungswirkung, läßt aber erkennen, daß ein Betrieb mit einer Wasserfläche von 0,7 ha jedenfalls nicht ohne Vorliegen entsprechender fachkundiger Ausführungen zur Frage der üblichen Betriebsgrößen von vornherein als "Hobbybetrieb" und nicht (zumindest) als Nebenbetrieb eingestuft werden kann, sodaß derzeit auch nicht beurteilt werden kann, welches Gewicht der Ertragslage bei der vorzunehmenden Gesamtbeurteilung zukommt. Im letztgenannten Punkt sind die eingeholten Gutachten überdies unschlüssig, als sie zwar den angenommenen Rohertrag von rd. S 15.000,-- und den Futteraufwand in etwa der halben Höhe dieses Rohertrages angeben, gegen diesen Ertrag allerdings nicht näher bezeichnete, geschweige denn bezifferte "Fixkosten und variable Kosten" (so das Gutachten der Agrarbezirksbehörde Graz) bzw. "Finanzierungsaufwand für Teichanlage und Baulichkeiten, Erhaltungskosten, Betriebskosten uä" (so das Gutachten des Amtssachverständigen der belangten Behörde) aufrechnen. Auch kommt es - entgegen der in diesen Gutachten zum Ausdruck kommenden Rechtsauffassung - auf die Entfernung des Wohnsitzes der Beschwerdeführer vom Ort der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht an (vgl. das Erkenntnis vom 17. November 1981, Slg.Nr. 10592/A), und zwar weder bei Beurteilung der Ertragssituation des Betriebes, noch bei Beurteilung der Erforderlichkeit des Bauwerks. Die belangte Behörde wird im fortgesetzten Verfahren überdies zu beachten haben, daß bei Beurteilung der Ertragslage auch der Zeitraum nach einer gewissen, in der Regel verlustbringenden Anlaufzeit in Betracht zu ziehen ist,

da es - auch insoweit ist den Beschwerdeführern recht zu geben - nach der Rechtsprechung entscheidend darauf ankommt, ob ein Ertrag von vornherein (d.h. schon jetzt erkennbar) und AUF DAUER (d.h. bei angenommener Fortdauer normaler wirtschaftlicher Verhältnisse) ausgeschlossen ist.

Da die belangte Behörde diese Mängel des auf Gemeindeebene durchgeführten Verfahrens nicht erkannt hat, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes; er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden.

Schlagworte

Baurecht Baubefehl Polizeibefehl baupolizeilicher Auftrag Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger Rechtskraft Besondere Rechtsprobleme Person des Bescheidadressaten dingliche Wirkung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1992060036.X00

Im RIS seit

12.02.2002

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at