jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1991/9/19 88/06/0185

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.09.1991

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Tirol;
L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;

Norm

BauO Tir 1978 §31 Abs3;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Mag. Onder, Dr. Würth, Dr. Leukauf und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde des Hansjörg A in O, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 11. August 1988, Zl. Ve-550-1468/1, betreffend die Abweisung eines Bauansuchens (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde S) zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.620,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 4. August 1987 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Hofstelle auf bestimmten Grundparzellen. Nach Einholung einer Stellungnahme gemäß § 15 Abs. 4 TROG der zuständigen Landwirtschaftskammer versagte der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung die Baubewilligung mit Bescheid vom 15. März 1988 mit der Begründung, daß die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Errichtung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes im Zuge der Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes (§ 15 Abs. 4 TROG 1984) nicht vorlägen. In der dagegen erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, daß auch ein kleiner Betrieb gesund und leistungsfähig sein könne. Überdies habe auf einer der Grundparzellen seit jeher eine Hofstelle bestanden. Darüber hinaus könne er durch die neue Hofstelle auch eine Wohnmöglichkeit für eines seiner (weichenden) Kinder schaffen, was ihm in O, wo der von ihm gepachtete Hof stehe, mangels Bauland nicht möglich sei. Er wolle für seine Familie etwas schaffen, solange er dazu körperlich noch in der Lage sei; es könne auch wieder einmal eine Notzeit kommen, in der auch die Haltung von drei

Großvieheinheiten einen entscheidenden Beitrag zur Existenzsicherung einer Familie leisten könne. In der Folge holte die Berufungsbehörde eine Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 28. März 1988 ein, in welcher festgestellt wird, daß ein Betrieb mit einer Betriebsgröße von ca. 1 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche kein wirtschaftlich gesunder und leistungsfähiger Betrieb sein könne. Eine entsprechende Verzinsung des für den Neubau aufgewendeten Kapitals (4,5 Millionen Schilling) sei ebenso wenig gegeben wie ein entsprechendes Einkommen für die aufgewendete Arbeit und den erforderlichen Maschineneinsatz. Es sei daher betriebswirtschaftlich richtig, daß das in Rede stehende Grundstück mit dem Betrieb in O zusammen bewirtschaftet werde. In seiner Stellungnahme hiezu führte der Beschwerdeführer aus, daß dieses Gutachten durchaus gesetzeskonform sein möge, es sei jedoch aus menschlicher Sicht nicht zu verstehen, daß ihm eine Bauführung auf seinem Grundstück verweigert werde. Er frage sich, wie groß ein Betrieb sein müsse, um wirtschaftlich zu sein, da er wisse, daß andere Betriebe mit 100 Stück Vieh nicht in der Lage seien, den Betrieb gewinnbringend zu führen. In der Folge brachte der Beschwerdeführer durch seinen mittlerweile bevollmächtigten Vertreter einen Schriftsatz ein, in dem ausgeführt wird, daß § 31 Abs. 3 TBO nicht anwendbar sei und daher eine mündliche Verhandlung durchzuführen gewesen wäre. Es sei auch nicht von § 15 Abs. 4 TROG 1984, sondern von Abs. 3 dieser Bestimmung auszugehen gewesen, weil der Beschwerdeführer bereits einen landwirtschaftlichen Betrieb führe. Der Beschwerdeführer wolle als Kern seines eigenen landwirtschaftlichen Betriebes den gegenständlichen Bau auf seinem eigenen Grund und Boden (den übrigen Betrieb habe er nur gepachtet) errichten. Der Bescheid gehe auch darüber hinweg, daß sich genau auf der gleichen Stelle schon ein Hof befunden habe. Die Voraussetzungen der wirtschaftlichen Gesundheit und der Leistungsfähigkeit würden mehr vom Inhaber als vom Betrieb selbst abhängen. Schließlich habe die Behörde übersehen, daß die Vermietung von 10 Fremdenbetten je Betrieb erlaubt sei.

Mit Bescheid vom 5. Juli 1988 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde die gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 15. März 1988 erhobene Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG in Verbindung mit den § 31 Abs. 3 TBO und § 15 Abs. 4 TROG ab und bestätigte den Bescheid der Baubehörde erster Instanz im wesentlichen mit Begründung, daß im vorliegenden Fall die Bestimmung des § 15 Abs. 4 TROG, der Vorschriften über die Errichtung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Zuge einer Betriebsneugründung zum Inhalt hat, anzuwenden sei. Entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Ansicht könne § 15 Abs. 3 TROG deshalb nicht zum Tragen kommen, weil von einem bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr gesprochen werden könne, wenn er so lange nicht mehr bewirtschaftet worden sei. Die eingeholten Stellungnahmen hätten auch ergeben, daß das Bauvorhaben nicht im öffentlichen Interesse läge und überdies dem Raumordnungsgesetz widerspräche.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung brachte der Beschwerdeführer im wesentlichen vor, die Stellungnahme des Amtssachverständigen sei kein Gutachten und es wäre das Gutachten eines Sachverständigen einzuholen gewesen. Die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer und des Amtssachverständigen widersprächen sich hinsichtlich der möglichen Anzahl von Großvieheinheiten. Die in Gewerbe und Industrie geltenden Rentabilitätsüberlegungen könnten nicht auf die Landwirtschaft übertragen werden. Es sei nicht § 15 Abs. 4, sondern § 15 Abs. 3 TROG anzuwenden, da auch die Voraussetzungen der erstgenannten Bestimmung vorlägen. Auch kleinere Betriebe seien wirtschaftlich lebensfähig. Im übrigen sei es dem Beschwerdeführer nicht zumutbar, die gegenständliche Landwirtschaft von O aus zu bewirtschaften, zumal auf dem Grundstück schon eine Hofstelle gestanden sei; allenfalls wäre in der Bauverhandlung eine Modifikation des Objektes möglich gewesen. Schließlich sei auch die Errichtung von Wohnräumen für die Vermietung von 10 Fremdenbetten zulässig.

Mit Bescheid vom 11. August 1988 wies die Tiroler Landesregierung diese Vorstellung ab. In der Begründung ihres Bescheides führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens im wesentlichen aus, der Beschwerdeführer sei der einzige Sohn des Eigentümers des Hofes "B" in O. Dieser Hof habe 15,8 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen und 8 ha Wald. Da der Vater des Beschwerdeführers bisher noch nicht habe übergeben wollen, habe der Beschwerdeführer seit ca. 20 Jahren diesen Hof in Pacht. 1985 habe der Beschwerdeführer die in Rede stehenden Grundstücke im Ausmaß von 11.077 m2 als Aufstockung und daher Stärkung des Hofes B erworben. Diese Grundstücke lägen rund 7 km vom Hof B entfernt. Der Beschwerdeführer besitze außerdem in Ellmau einen Pensionsbetrieb. Angesichts dieses Sachverhaltes bestehe unter Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Gutachten der Landeslandwirtschaftskammer und des Amtssachverständigen für die belangte Behörde kein Zweifel daran, daß die gegenständliche Bauführung weder nach § 15 Abs. 3 noch nach § 15 Abs. 4 TROG 1984 zulässig sei.

Nach Wiedergabe dieser Bestimmungen führte die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides weiters aus,

es sei nicht ersichtlich und vom Beschwerdeführer auch in keiner Weise dargetan worden, warum diese Hofstelle für den Betrieb B erforderlich sein sollte. Das Fehlen jeglicher Anhaltspunkte dafür, daß die Bauführung für einen bestehenden Betrieb aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig wäre, habe ihn ja offenbar bewogen, das gegenständliche Bauvorhaben mit der Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu begründen, wobei aber der Grund für die Bauführung darin gelegen sein dürfte, daß er etwas schaffen wolle, so lange er dazu noch körperlich in der Lage sei, und daß er einem seiner weichenden Kinder eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung stellen wolle. Auch ohne besondere Sachverständigengutachten sei es einsichtig, daß die Errichtung einer zweiten Hofstelle auf einem Grundstück von 11.077 m2 7 km vom Stammhof entfernt, nicht nur betriebswirtschaftlich nicht notwendig, sondern angesichts von Kosten in der Höhe von mehreren Millionen Schilling betriebswirtschaftlich unsinnig sei. Daß die Neugründung eines derartigen Betriebes dem öffentlichen Interesse an der Schaffung und Erhaltung wirtschaftlich gesunder und leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht diene, ergebe sich aus den Gutachten (Stellungnahmen) der Landeslandwirtschaftskammer und des Amtssachverständigen. Nach Meinung der belangten Behörde sei die Befundaufnahme in diesen Gutachten (Stellungnahmen) für die zu klärenden Fragen ausreichend und die daraus gezogenen Folgerungen seien schlüssig und nachvollziehbar.

Wenn der Beschwerdeführer bemängle, daß die Landeslandwirtschaftskammer nur zu hören sei, ihren Ausführungen aber keine bindende Wirkung zukomme, sei dies richtig, doch müsse die Stellungnahme der Landeslandwirtschaftskammer als gesetzliche Interessenvertretung der Bauern zweifelsohne bei einer Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 15 Abs. 4 TROG 1984 berücksichtigt werden. Nach Meinung der belangten Behörde ergebe sich im gegenständlichen Fall die Unzulässigkeit der Bauführung nach § 15 Abs. 4 TROG 1984 aus dem bekannten Sachverhalt und der Stellungnahme der Landeslandwirtschaftskammer zweifelsfrei, sodaß die Einholung eines Gutachtens durch den Amtssachverständigen gar nicht mehr erforderlich gewesen wäre. Abgesehen davon sei nach Meinung der belangten Behörde diese "Stellungnahme" durchaus als Gutachten und hinsichtlich der Befundaufnahme und der daraus gezogenen Schlüsse zur Beurteilung der Angelegenheit als ausreichend anzusehen. Dem Hinweis des Beschwerdeführers, daß die Landeslandwirtschaftskammer von der Erhaltung dreier Großvieheinheiten und der Amtssachverständige von der Erhaltung zweier Großvieheinheiten spreche, sei zu entgegnen, daß die Landeslandwirtschaftskammer ausführe, daß nur unter günstigsten Voraussetzungen drei Großvieheinheiten gehalten werden können. Ein Widerspruch zwischen den beiden Stellungnahmen, die diese in ihren Aussagen erschüttern könnte, könne darin nicht erblickt werden. Die Berücksichtigung von Rentabilitätsberechnungen sei zur Beurteilung der Frage, ob eine Bauführung betriebswirtschaftlich notwendig sei oder ob ein wirtschaftlich gesunder und leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb geschaffen werde, unerläßlich. Daß auf der Liegenschaft ein altes, mit einem Abbruchsbescheid bedachtes, verfallenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude stehe, könne die Zulässigkeit zur Errichtung einer neuen Hofstelle in keiner Weise begründen. Auch könne den Ausführungen des Beschwerdeführers, daß er den gegenständlichen Bau als "Kern" seines landwirtschaftlichen Betriebes auf eigenem Grund errichten wolle, nicht gefolgt werden, da der Beschwerdeführer als Kern seines Betriebes immer den Hof "B" bezeichnet habe, den er seit zwei Jahrzehnten als Pächter bewirtschafte und von dem er erwarte, daß er einmal auf ihn als einzigen Sohn übergehen werde. Es scheine auch völlig unglaubwürdig, eine Hofstelle mit einem Stall von lediglich 40,76 m2 mit nur vier Großviehstandplätzen zum "Kern" einer Landwirtschaft machen zu wollen, deren Grundstücke weit überwiegend in einem anderen Ort liegen.

Die belangte Behörde führte in der Begründung ihres Bescheides weiters aus, daß auch die Ausführungen über die Größe von Höfen, die als wirtschaftlich gesund und leistungsfähig gelten, nicht überzeugen, da die Hinweise auf große Betriebe, die nicht gewinnbringend geführt würden, nicht als sachliche Argumentation gewertet werden könnten. Der Hinweis auf Neben- und Zuerwerbsbetriebe sei schon deshalb nicht zutreffend, weil der Beschwerdeführer Vollerwerbsbauer sei. Schließlich wäre auch einem landwirtschaftlichen Laien nicht verständlich, warum ein 7 km entferntes Feld mit den heute in einer Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Fahrzeugen und Maschinen nicht ohne unzumutbaren Aufwand bewirtschaftet werden könnte. Vielfach seien Bergmähder, die nicht diesen Ertrag bringen, weiter von der Hofstelle entfernt und nur auf schlechteren Straßen erreichbar.

Dem Vorbringen, daß in einer mündlichen Verhandlung das Gebäude modifiziert hätte werden können, sei zu erwidern, daß eine zulässige Modifikation, die nicht ein neues Bauvorhaben darstellen würde (denkbar wäre etwa die Errichtung eines einfachen Feldstadels), im gegenständlichen Fall nicht vorstellbar sei.

Auch der Hinweis auf den letzten Satz des § 15 Abs. 3 TROG 1984, wonach in den zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörenden Wohngebäuden überdies die Errichtung von Wohnräumen für die Vermietung von höchstens zehn Fremdbetten je land- und forstwirtschaftlichem Betrieb zulässig ist, gehe ebenfalls ins Leere. Diese Bestimmung könne nur so verstanden werden, daß in Wohngebäuden, die für einen landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind, die zehn Fremdenbetten zusätzlich errichtet werden dürfen. Dies werde in der Regel nur in der Hofstelle der Fall sein. Im vorliegenden Fall sei aber das Gebäude als Ganzes, wie ausführlich dargelegt, nicht als erforderlich im Sinne des § 15 Abs. 3 TROG 1984 anzusehen.

Dem Einwand, daß eine mündliche Verhandlung hätte durchgeführt werden müssen, sei zu entgegnen, daß der Beschwerdeführer im Verfahren Gelegenheit gehabt und davon auch Gebrauch gemacht habe, alles vorzubringen, was für seinen Standpunkt spricht. Eine mündliche Verhandlung hätte zur Beurteilung der im gegenständlichen Verfahren zu klärenden Frage der Zulässigkeit nach § 15 TROG nichts beitragen können. Wie oben ausführlich dargelegt, sei diese Frage eindeutig geklärt, ein materielles Recht (auf Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben) stehe dem Bauwerber nicht zu, weshalb auch die allfällige Verletzung eines formalen Rechtes keinen zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führenden Mangel darstellen könne. Im übrigen sei eine Auslegung des § 31 Abs. 3 TBO dahingehend nicht ausgeschlossen, daß die Einholung eines Gutachtens die Verhandlungspflicht nicht auslöst, wenn dies zur Beurteilung der Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan (und dies sei ja das wesentliche Kriterium dieser Bestimmung) erforderlich sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden. Die belangte Behörde legte die Vewaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der die Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde werden im wesentlich die Ausführungen in der Vorstellung wiederholt, wobei das Vorbringen, die Baubehörden erster und zweiter Instanz hätten ihre das Bauansuchen abweisenden Bescheide bei der gegebenen Sach- und Rechtslage nicht auf die Bestimmung des § 31 Abs. 3 TBO stützen dürfen und die belangte Behörde hätte den Bescheid des Gemeindevorstandes aufheben müssen, berechtigt ist.

Die genannte Bestimmung lautet:

"(3) Ein Bauansuchen ist ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung abzuweisen, wenn sich bereits aus dem Ansuchen bzw. den Unterlagen ergibt, daß das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan oder örtlichen Bauvorschriften (§ 20 des Tiroler Raumordnungsgesetzes) widerspricht oder wenn dem Bauvorhaben eine Bausperre nach § 29 des Tiroler Raumordnungsgesetzes entgegensteht."

Wie sich aus den Verwaltungsakten ergibt, sind die Voraussetzungen für die Abweisung des in Rede stehenden Bauansuchens ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung deshalb nicht vorgelegen, weil der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz nicht auf Grund des Bauansuchens und sonstiger gegebener gesetzlicher Voraussetzungen, sondern erst auf Grund einer eingeholten Stellungnahme der zuständigen Landwirtschaftskammer - die im übrigen dem Beschwerdeführer nicht einmal zur Kenntnis gebracht wurde - über das Bauansuchen entschieden hat. Wenn die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides ausführt, der Beschwerdeführer hätte im Verfahren Gelegenheit gehabt und auch davon Gebrauch gemacht, alles vorzubringen, was für seinen Standpunkt spricht, so übersieht sie, daß der Gesetzgeber die Bestimmung des § 31 Abs. 3 TBO nur dann angewendet wissen wollte, wenn der maßgebliche Sachverhalt auf Grund des Bauansuchens und der gegebenen gesetzlichen Bestimmungen von Anfang an klar und eindeutig ist. Daß dies im vorliegenden Fall nicht so war, ergibt sich schon aus der von der Baubehörde erster Instanz erfolgten Einholung einer Stellungnahme eines Dritten.

Bei der von der belangten Behörde in der Begründung ihres Bescheides zum Ausdruck gebrachten Ansicht, daß im gegenständlichen Fall eine zulässige Modifikation, die nicht ein neues Bauvorhaben darstelle - etwa die Errichtung eines einfachen Feldstadels - im Zuge einer mündlichen Verhandlung nicht vorstellbar sei, handelt es sich um eine durch nichts gedeckte Annahme und die Vorwegnahme eines immerhin denkbaren Verhandlungsergebnisses.

Dadurch, daß auch die belangte Behörde den Inhalt der Regelung des § 31 Abs. 3 TBO verkannt und die vom Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes erhobene Vorstellung abgewiesen hat, wodurch Rechte des Beschwerdeführers verletzt wurden, hat sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Der

angefochtenen Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Das Mehrbegehren hinsichtlich zu viel entrichteter Stempelgebühren war abzuweisen, da diese lediglich für drei Ausfertigungen der Beschwerde, die Vollmacht (jeweils S 120,--) und eine Beilage (S 30,--) zuerkannt werden konnten.

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1988060185.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at