jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 1990/6/26 89/05/0213

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.06.1990

**Index**

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;

**Norm**

BauRallg;
ROG OÖ 1972 §18 Abs5 idF 1972/018;
ROG OÖ 1972 §18 Abs5;

**Betreff**

N gegen Oberösterreichische Landesregierung vom 21. September 1989, Zl. BauR-010070/3-1989 Stö/He, betreffend die Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde X, vertreten durch den Bürgermeister).

**Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 10.650,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit Bescheid vom 7. Mai 1980 hatte die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der OÖ Landesregierung der Berufung des Beschwerdeführers Folge gegeben und den Kaufvertrag für die Liegenschaft EZ. 389, KG Y, bestehend aus den Grundstücken Nr. 18 Bauarea und Nr. 6144 Garten, grundverkehrsrechtlich genehmigt. Der Begründung dieses Bescheides kann entnommen werden, daß das Kaufobjekt früher zu einem landwirtschaftlichen Kleinanwesen mit einem Ausmaß von 4,21 ha Grund gehört habe. Die Landwirtschaft sei im Laufe der Jahre aufgelassen und Grundstücke seien abverkauft worden. Das Kaufobjekt im Ausmaß von ca. 3500 m2 befinde sich inmitten rein landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Weiters wurde in der Begründung ausgeführt, daß der Beschwerdeführer in erster Linie beabsichtige, das Grundstück als Bauplatz zu verwenden. Er habe aber glaubhaft versichert, daß er im Falle der Unmöglichkeit einer derartigen Verwendung das Grundstück sanieren und landwirtschaftlich nutzen wolle. Dazu habe er wegen seiner Mithilfe im elterlichen Betrieb, der nun von einem Bruder des Beschwerdeführers bewirtschaftet werde, auch die Möglichkeit. Da die landwirtschaftliche Verwendung des Grundstückes durch den Beschwerdeführer für den Fall der Versagung der Baubewilligung möglich sei, seien die Voraussetzungen für die Genehmigung des Rechtsgeschäftes vorgelegen.

In der Folge bemühte sich der Beschwerdeführer um die Erteilung einer Bauplatzbewilligung, welche ihm jedoch im

Hinblick auf die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde festgesetzte Widmung "Grünland" versagt worden ist.

Mit dem bei der mitbeteiligten Gemeinde am 3. Juni 1988 eingebrachten Ansuchen begehrte der Beschwerdeführer die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Neubau eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes auf den genannten Grundstücken. Nach dem beigeschlossenen Bauplan ist die Errichtung eines 11,00 m x 14,50 m großen Einfamilienhauses mit einer angeschlossenen Garage sowie mit einem 10,00 m x 7,00 m großen Wirtschaftsgebäude, bestehend aus einem Stall und einer Tenne, geplant. Nach der Plandarstellung sollen drei Rinder gehalten werden, wobei auch ein kleiner Platz für Schweine, Hühner und Kälber vorgesehen ist. Nähere Angaben über die Art des landwirtschaftlichen Betriebes sind weder dem Bauplan noch der Baubeschreibung zu entnehmen.

In seinem Gutachten vom 5. Oktober 1988 nahm ein agrartechnischer Amtssachverständiger des Amtes der OÖ Landesregierung zu dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers Stellung. Der Sachverständige hielt zunächst fest, daß die 3513 m2 umfassende Grundfläche inmitten landwirtschaftlicher Gründe gelegen ist. Der laut Bauplan beabsichtigte Viehbestand könne von der zugehörigen Fläche bei weitem nicht ernährt werden. Der Beschwerdeführer hätte vorgebracht, daß sein Bruder ihm drei Joch Grund verpachte und auch seine Lebensgefährtin ihm Grundstücke zur Verfügung stelle. Der Sachverständige prüfte sodann die Frage, ob zumindest ein land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb angenommen werden könne. Er vertrat die Ansicht, daß die Grundfläche von 3513 m2 dazu zweifelsfrei nicht ausreiche. Die in Aussicht genommenen Pachtflächen seien aber nicht anerkennungsfähig, weil die grundverkehrsbehördliche Genehmigung fehle und die Grundstücke der Lebensgefährtin derzeit verpachtet seien. Die Baumaßnahme diene daher nicht dem Zweck der Gründung eines Landwirtschaftsbetriebes im Sinne des OÖ Raumordnungsgesetzes.

Mit Bescheid vom 3. November 1988 versagte der Bürgermeister die angestrebte Baubewilligung unter Hinweis auf das eingeholte agrarische Gutachten.

In seiner dagegen eingebrachten Berufung wies der Beschwerdeführer darauf hin, daß er auch noch Eigentümer eines 3687 m2 großen Waldgrundstückes sei. Auch die in Aussicht genommenen Pachtgrundflächen wären zu berücksichtigen gewesen. Grundsätzlich sei auch festzustellen, daß es sich bei dem zu bebauenden Areal um uraltes Bauland handle, ein Umstand, auf den er schon wiederholt verwiesen habe.

Zu diesem Vorbringen führte ein agrartechnischer Amtssachverständiger des Amtes der OÖ Landesregierung in seinem Gutachten vom 28. Februar 1989 aus, daß die mit Pachtvertrag vom 22. Dezember 1988 gepachteten Wiesengrundstücke mit einem Gesamtausmaß von 13.348 m2 ca. 2 km vom beabsichtigten Bauplatz entfernt seien, die Grundstücke der Lebensgefährtin des Beschwerdeführers im Gesamtausmaß von 5291 m2 seien ca. 3,9 km vom Bauplatz entfernt. Die Bewirtschaftung dieser Flächen erfolge gemeinsam mit Nachbarn. Dem Beschwerdeführer stünden somit zwar 2,2 ha landwirtschaftliche Gründe für die Errichtung der geplanten Kleinlandwirtschaft zur Verfügung, jedoch liege der Großteil der Gründe 3,9 bzw. 2 km entfernt, sodaß keine wirtschaftliche Einheit gegeben sei. Als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des OÖ Raumordnungsgesetzes sei aber ein solcher nur dann anzuerkennen, wenn eine räumliche und wirtschaftlich organisatorische Einheit vorliege und aus dem Betrieb ein maßgeblicher Beitrag zur Einkommensschöpfung erzielt werden könne. Die relativ große Entfernung der Gründe, welche die Basis des Landwirtschaftsbetriebes bilden sollen, und die Tatsache, daß bei der geplanten Tierhaltung kein maßgeblicher Beitrag zur Einkommensschöpfung erzielt werden könne, ließen es aber nicht zu, bei dem Vorhaben von der Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu sprechen. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens als Bau im Grünland bestehe gemäß § 18 Abs. 5 des OÖ Raumordnungsgesetzes nach wie vor nicht.

In einer Äußerung vom 10. April 1988 verwies der Beschwerdeführer darauf, daß es sich bei dem beabsichtigten Betrieb sehr wohl um einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb handle, dem man die unbedingt notwendige Ausstattung mit Stall und Bergeräumen nicht verwehren könne. Die gegebenen Entfernungen seien kein Hindernis für den Betrieb. Der Beschwerdeführer sei schließlich auch Eigentümer von 16 Bienenvölkern und besitze den Grundstock an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, ein Umstand, welcher dem Sachverständigen sehr wohl bekannt gewesen sei, gleichwohl in einem ergänzenden Gutachten aber verschwiegen worden sei. Tatsächlich beabsichtige der Beschwerdeführer nicht die Bauführung auf einem Grundstück, welches nie verbaut gewesen sei, vielmehr handle es sich um eine alte Hofstelle. Er verstehe, daß eine ungezügelte Bauführung vermieden werden soll, er verstehe aber

nicht, warum man mit allen Kräften die Bauführung auf einem Grundstück verhindern wolle, das seit altersher verbaut gewesen sei und seiner Beschaffenheit, seiner Form und seiner Erschließung nach zu einer Verbauung in dem von ihm gewünschten Umfang geeignet sei.

Mit Bescheid vom 9. Mai 1989 wies der Gemeinderat die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Im wesentlichen wurde auf das eingeholte Fachgutachten verwiesen. Die Ausführungen des Beschwerdeführers hätten das erstellte Agrarfachgutachten nicht entkräften können. Im übrigen habe der Gemeinderat am 3. Februar 1986 eine Umwidmung der genannten Fläche in Bauland abgelehnt.

In seiner dagegen erhobenen Vorstellung rügte der Beschwerdeführer die eingeholten Gutachten als mangelhaft. Der Gutachter gehe von einer vollkommen praxisfremden Einstellung aus, wenn er im Durchschnitt 2,4 km von der geplanten Hofstelle entfernt liegende Grundstücke als zu weit entfernt betrachte. In anderen Fällen seien von der Behörde sogar weit größere Entfernungen als förderungswürdig eingestuft worden. Die landwirtschaftlichen Maschinen des Beschwerdeführers stellten einen Wert von ungefähr S 500.000,-- dar, die fast ungenützt seien. Auch 17 Bienenvölker bedeuteten einen beachtlichen Nebenerwerb, obwohl der Gutachter sie mit keinem Wort erwähne. Der Beschwerdeführer weist sodann darauf hin, daß zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächenwidmungsplanes noch ein vollkommen intaktes Bauwerk bestanden habe, dieses aber nicht berücksichtigt worden sei.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid gab die OÖ Landesregierung der Vorstellung keine Folge. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens verwies die Gemeindeaufsichtsbehörde auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach zu prüfen sei, ob zumindest ein nebenberuflicher landwirtschaftlicher Betrieb vorliege. In den eingeholten agrarischen Gutachten werde der Schluß gezogen, daß bei dem Vorhaben des Beschwerdeführers nicht von der Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes gesprochen werden könne. Als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des OÖ Raumordnungsgesetzes sei nur ein solcher anzuerkennen, der eine räumliche und wirtschaftlich-organisatorische Einheit bilde und aus dem ein maßgeblicher Beitrag zur Einkommensschöpfung erzielt werden könne. Ein solcher Beitrag zur Einkommensschöpfung könne hier nicht erzielt werden. Aber auch das Vorliegen eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes rechtfertige noch nicht die Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses, da dies jedenfalls im Sinne des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Juni 1985, Zl. 84/05/0211, in einem Mißverhältnis zur Größe der bewirtschafteten Flächen stehen würde. Unter diesem Aspekt sei auch mit dem Einwand, daß die Behörde nicht auf die Unterbringung der vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen und der Geräte für die Bienenhaltung eingegangen sei, für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, da es auch auf die Notwendigkeit der geplanten Bauten und Anlagen gar nicht ankomme. Die Baubehörde habe daher zu Recht festgestellt, daß das Bauvorhaben im Widerspruch zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan stehe und dementsprechend die Baubewilligung versagt.

In seiner Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Zunächst ist davon auszugehen, daß nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde die hier in Betracht kommenden Grundflächen als Grünland gewidmet sind. Nach § 18 Abs. 5 des OÖ Raumordnungsgesetzes dürfen im Grünland nur solche Bauten und Anlagen errichtet werden, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung dienen. Hiezu gehören im besonderen Bauten und Anlagen für den Nebenerwerb der Land- und Forstwirtschaft.

In Auslegung dieser Gesetzesstelle hat der Verwaltungsgerichtshof schon in dem von der belangten Behörde zitierten Erkenntnis vom 18. Juni 1985, Zl. 84/05/0211, BauSlg. Nr. 472, ausgeführt, daß unter bestimmungsgemäßer Nutzung eine Nutzung für die Land- und Forstwirtschaft zu verstehen sei. Zum Begriff der Land- und Forstwirtschaft gehöre es, daß sie eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit darstelle. Es müsse daher ein zumindest nebenberuflicher landwirtschaftlicher Betrieb vorliegen, wie die belangte Behörde grundsätzlich richtig erkannt hat. Dem Erkenntnis vom 18. Juni 1985 lag nun ein Sachverhalt zugrunde, in welchem die Frage der Zulässigkeit einer Baulichkeit für eine Fischzucht zu beurteilen war. Der Verwaltungsgerichtshof teilte die Auffassung der belangten Behörde, daß eine Baulichkeit der damals vorgelegenen Art nicht der landwirtschaftlichen Nutzung von drei kleinen Fischteichen diene, was insbesondere für das vorgesehen gewesene Bad, den Abstellraum und den Werkstättenraum gelte. Ausdrücklich wurde in den Entscheidungsgründen festgestellt, daß durch den Bau der

wirtschaftliche Erfolg der Land- und Forstwirtschaft (Fischzucht) in keiner Weise beeinflußt werde. Der Gerichtshof hat damals auch ausgeführt, daß die im Grünland vorgesehenen Bauten und Anlagen nicht nur der Zweckbestimmung "Land- und Forstwirtschaft" entsprechen, sondern auch der Betriebsfläche und Betriebsart des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes insofern angepaßt sein müssen, als sie zu diesen nicht in einem Mißverhältnis stehen dürfen. Die letztgenannten Ausführungen, die sachverhaltsbezogen auf die Fischzucht zu verstehen sind, hat die belangte Behörde auf die im Beschwerdefall beabsichtigte Landwirtschaft übertragen. Dagegen spricht allerdings, daß dann, wenn im vorliegenden Fall tatsächlich die vorgesehene Tierhaltung die Wertung als nebenberuflicher Landwirtschaftsbetrieb rechtfertigt, nicht davon ausgegangen werden kann, daß das vorgesehene Einfamilienhaus als unzulässig beurteilt werden könnte. Zur Frage, ob das Vorhaben des Beschwerdeführers als nebenberuflicher landwirtschaftlicher Betrieb zu beurteilen ist, also insbesondere zur Frage, welche Einnahmen mit der beabsichtigten Betriebsführung verbunden sind, haben aber die beigezogenen agrartechnischen Sachverständigen in ihren Gutachten eine nachvollziehbare Aussage nicht getroffen. In dem zuletzt eingeholten Gutachten hat der Sachverständige zwar behauptet, daß bei der geplanten Tierhaltung kein maßgeblicher Beitrag zur Einkommensschöpfung erzielt werden könne, eine Konkretisierung dieser Behauptung erfolgte jedoch nicht. Die vom Sachverständigen gegebene Begründung reicht nicht aus, um darzutun, daß von einem nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betrieb keine Rede sein kann. Weiters ging der Sachverständige davon aus, daß als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des OÖ Raumordnungsgesetzes nur ein solcher anzuerkennen sei, bei dem - abgesehen von einem maßgeblichen Beitrag zur Einkommensschöpfung - eine räumliche und wirtschaftlich-organisatorische Einheit vorliege. Aus welchen Gründen im Beschwerdefall eine wirtschaftlich-organisatorische Einheit nicht vorliegt, hat der Sachverständige nicht näher begründet, hat er doch mit dem Argument der Entfernung der Gründe von den beabsichtigten Bauwerken nur die von ihm verlangte räumliche Einheit verneint. Nun kann eine gewisse Entfernung durchaus eine Rolle spielen, doch hat der Beschwerdeführer schon auf Verwaltungsebene diesem Vorbringen entgegengehalten, daß die hier gegebenen Entfernungen keine Rolle spielen, ein Argument, welches mit den Erfahrungen des täglichen Lebens offenbar in keinem Widerspruch steht. Vor allem aber hat der OÖ Landesgesetzgeber im § 18 Abs. 5 des OÖ Raumordnungsgesetzes für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Grünland nur die Voraussetzung festgesetzt, daß sie einer bestimmungsgemäßen Nutzung dienen. In dieser Beziehung haben die agrartechnischen Amtssachverständigen zum Teil Forderungen aufgestellt, welche im Gesetz keine Deckung finden. Gerade im aufgezeigten Umfang blieb auch das zuletzt eingeholte Gutachten ergänzungsbedürftig. In diesem Zusammenhang hat der Beschwerdeführer auch zu Recht gerügt, daß der Amtssachverständige auf die von ihm ausgeübte Bienenzucht überhaupt nicht eingegangen sei.

Da die belangte Behörde sohin verkannt hat, daß das Verfahren auf Gemeindeebene in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig geblieben ist, hat sie ihren Bescheid mit einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit belastet.

Soweit der Beschwerdeführer allerdings darauf verweist, daß im Hinblick auf den Bestand eines Gebäudes im Flächenwidmungsplan nicht die Widmung Grünland festgesetzt hätte werden dürfen, verkennt er die Aufgabenstellung einer auf die Zukunft ausgerichteten Raumplanung, wonach der Bestand eines Gebäudes im Grünland an sich noch nicht die Notwendigkeit nach sich zieht, für den betreffenden Bereich die Baulandwidmung vorzusehen. Der dem Verwaltungsgerichtshof vorliegende Sachverhalt und die Behauptungen des Beschwerdeführers rechtfertigen jedenfalls noch keine Zweifel an der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich daher nicht veranlaßt, gemäß Art. 139 B-VG einen Antrag an den Verfassungsgerichtshof zu stellen. In dieser Beziehung erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG sowie auf die VerordnungBGBl. Nr. 206/1989.

**Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1990:1989050213.X00

**Im RIS seit**

26.06.1990

**Zuletzt aktualisiert am**

01.10.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at