jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1993/9/7 93/05/0074

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.09.1993

Index

L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;

Norm

BauRallg;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Hauer und die Hofräte Dr. Degischer, Dr. Giendl, Dr. Kail und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Marktgemeinde G, vertreten durch Dr. P, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 23. Februar 1993, Zl. R/1-V-92225, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: F in W), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Marktgemeinde G Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Marktgemeinde vom 2. Dezember 1991 wurde das Ansuchen des mitbeteiligten Bauwerbers um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die "Wiedererrichtung eines bäuerlichen Wohnhauses" auf den im Grünland gelegenen Grundstücken Nr. 512 und 513, EZ 92 des Grundbuches über die KG X, unter Berufung auf § 98 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1976 wegen Widerspruches mit dem geltenden Flächenwidmungsplan abgewiesen. Zur Begründung ihrer Auffassung stützte sich die Baubehörde erster Instanz im wesentlichen auf das Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung B/4, vom 18. Juli 1990, in welchem dieser zusammenfassend die Auffassung vertreten hatte, daß jener landwirtschaftliche Betrieb, für welchen das den Gegenstand des Bauansuchens bildende Wohnhaus erforderlich sei, einen jährlichen Abgang in der Größenordnung von S 75.000,-- bis S 85.000,-- erwarten lasse und die Betriebssubstanz jährlich um diesen Betrag geschmälert werde. Die geplante landwirtschaftliche Tätigkeit stelle daher lediglich ein Hobby dar.

Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung des Mitbeteiligten wurde mit Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Marktgemeinde vom 19. Oktober 1992 gemäß § 66 Abs. 4 AVG keine Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt. Auch die Berufungsbehörde verwies auf das erwähnte Gutachten des Amtssachverständigen, welches sie ausdrücklich als schlüssig erachtete.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 23. Februar 1993 wurde der gegen diesen Berufungsbescheid eingebrachten Vorstellung des Mitbeteiligten gemäß § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 Folge gegeben, der erwähnte Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der beschwerdeführenden Marktgemeinde verwiesen.

Zur Frage der Erforderlichkeit des in Rede stehenden Bauvorhabens im Sinne des § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 stellte die Aufsichtsbehörde in der Begründung ihres Bescheides fest, daß aufgrund der Bestimmungen der österreichischen Bundesverfassung jedem eine Gestaltungsfreiheit über die Verwendung seines Kapitals zugestanden werden müsse. Es müsse also jedem freigestellt sein, ob er sein Kapital auf dem Kapitalmarkt arbeiten lasse (es also gut verzinst anlege) oder mit seinem Kapital einen Betrieb gründe. Den diesbezüglichen Ausführungen im Gutachten des Sachverständigen der Abteilung B/4 könne somit nicht gefolgt werden, zumal der Sachverständige von einer 100%igen Fremdfinanzierung und den dadurch bedingten Kreditrückzahlungen ausgehe. Bezüglich der Kosten für den Grunderwerb habe der Sachverständige übersehen, daß die Grundflächen in G bereits in Eigentum des Mitbeteiligten stünden und entsprechend dem Grundbuchsauszug hiefür keine Belastungen eingetragen seien. Daß aber eine Betriebsgründung nur mit Fremdkapital (also ohne Eigenmittel) in der Regel zum Scheitern verurteilt sei, hätten schon zahlreiche Insolvenzfälle bewiesen (obwohl dies in den meisten Fällen nicht der einzige Grund der Insolvenz gewesen sei). Diese Betrachtungsweise des Sachverständigen würde dazu führen, daß es für viele Betriebe wohl günstiger wäre, den Betrieb zu schließen und von den Zinsen des veranlagten Kapitals zu leben. Daß eine solche Betrachtungsweise, die auch der Unternehmensfreiheit widerspreche, falsch sei, liege ja auf der Hand und bedürfe wohl keiner näheren Begründung. Nach Ansicht der Aufsichtsbehörde seien also bei der Beurteilung, ob nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 die geplante Nutzung der Grundflächen überhaupt die Annahme eines zumindest nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertige und dabei eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit vorliege, sämtliche Kosten für die Betriebsführung (wie z.B. Kosten der Tierhaltung und der Bewirtschaftung der Felder, Zinsenbelastungen), nicht aber das eingesetzte Eigenkapital zu berücksichtigen. Im konkreten Fall treffe dies auf den Erwerb von Grund und Boden zu. Bezüglich der Errichtung des zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Wohnhauses sei durch Ergänzung des Betriebskonzeptes klarzustellen, ob das Wohnhaus mit Hilfe von Eigenmitteln oder ganz/teilweise mit Fremdkapital errichtet werde, und wie hoch voraussichtlich die Betriebskosten für das Wohnhaus sein werden. Diese Betriebskosten und die Zinsenbelastungen seien in die Kosten für die Betriebsführung miteinzubeziehen. Nach Auffassung der Aufsichtsbehörde seien also bei der Beurteilung der Erforderlichkeit im Sinne des § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 nur das eingesetzte Fremdkapital (Zinsenbelastungen) und die Kosten für die Betriebsführung zu berücksichtigen. Als ein weiteres Argument gegen die Ausführungen des landwirtschaftlichen Sachverständigen sei anzuführen, daß er in seiner Beurteilung die Möglichkeit der Gewährung einer Förderung bzw. einer Subvention nicht berücksichtigt habe. Zusammenfassend stellte die Aufsichtsbehörde in der Begründung ihres Bescheides fest, daß sich die unterschiedliche Beurteilung des Bauvorhabens einerseits durch den landwirtschaftlichen Amtssachverständigen und andererseits durch den (vom Mitbeteiligten zugezogenen) gerichtlich beeideten Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. A. aus den unterschiedlichen Prämissen ergebe, von denen diese Sachverständigen ausgegangen seien. Die Ursache hiefür sei in dem vom Mitbeteiligten vorgelegten Betriebskonzept zu sehen. Das im Gegengutachten des Dipl. Ing. Dr. A. angeführte Betriebskonzept decke sich weder mit jenem des Mitbeteiligten noch mit den diesbezüglichen Ausführungen im Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen. Im fortgesetzten Verfahren werde daher der mitbeteiligte Bauwerber im Sinne der vorstehenden Ausführungen sein Betriebskonzept zu ergänzen haben (insbesondere Ausführungen zum Wohnhaus, Führung des Betriebes auch durch eine fremde Arbeitskraft oder durch Familienangehörige). Hernach werde der Sachverständige für die Landwirtschaft sein Gutachten im Sinne der obigen Ausführungen zu ergänzen haben. Aufgrund dieser Erwägungen habe der Vorstellung stattgegeben und spruchgemäß entschieden werden müssen.

Über die gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen:

Gemäß § 19 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 sind nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse für Flächen, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für familieneigene Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, für Grüngürtel, für Schutzhäuser, für im Grünland erhaltenswerte Bauten, für Materialgewinnungsstätten und dazugehörige Deponien, für Gärtnereien und Kleingärten, für Sportstätten, für Friedhöfe und Parkanlagen, für Campingplätze, für Müllablagerungsplätze und Lagerplätze aller Art bestimmt sind, die entsprechenden Grünlandnutzungsarten auszuweisen. Alle Flächen des Grünlandes, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, nicht familieneigenen Wohnbedürfnissen der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen und nicht Ödland sind, müssen im Flächenwidmungsplan unter Angabe der besonderen Nutzung ausgewiesen werden.

Zufolge Abs. 4 dieser Gesetzesstelle dürfen im Grünland Neu-, Zu- und Umbauten nur vorgesehen werden, wenn sie für eine Nutzung nach Abs. 2 erforderlich sind.

Zunächst ist festzuhalten, daß nach ständiger

hg. Rechtsprechung (vgl. ua. das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 22. Oktober 1971, Slg. N.F. Nr. 8091/A, und vom 11. Dezember 1984, Zl. 84/05/0133, BauSlg. Nr. 351) nur den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zukommt, sodaß die beschwerdeführende Marktgemeinde durch den angefochtenen Bescheid nur insoweit in ihren Rechten verletzt sein kann, als dessen Aufhebungsgründen für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zukommt (vgl. dazu ua. das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1985, Zl. 85/05/0098, BauSlg. Nr. 600).

Entsprechend der bereits wiedergegebenen Begründung des angefochtenen Bescheides ist die belangte Behörde im wesentlichen davon ausgegangen, daß dem der Entscheidung der Gemeindebehörden zugrunde gelegten Gutachten des Amtssachverständigen für Landwirtschaft "nicht gefolgt werden kann, zumal dieser von einer hundertprozentigen Fremdfinanzierung und der dadurch bedingten Kreditrückzahlungen ausgeht. Bezüglich der Kosten für den Grunderwerb hat der landwirtschaftliche Sachverständige übersehen, daß die Grundflächen in X bereits im Eigentum des Bauwerbers stehen und laut dem Grundbuchsauszug hiefür keine Belastungen eingetragen sind". Bei der im Gegenstande notwendigen Beantwortung der Frage, ob die Annahme zumindest eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes gerechtfertigt sei, müßten "sämtliche Kosten für die Betriebsführung ..., nicht aber das eingesetzte eigene Kapital" berücksichtigt werden. "Bezüglich der Errichtung des zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Wohnhauses" sei "durch Ergänzung des Betriebskonzeptes klarzustellen, ob das Wohnhaus mit Eigenmitteln oder ganz/teilweise mit Fremdkapital errichtet wird und wie hoch voraussichtlich die Betriebskosten für das Wohnhaus sein werden. Diese Betriebskosten und die Zinsenbelastungen seien "in die Kosten für die Betriebsführung miteinzubeziehen". Es seien also "bei der Beurteilung der Erforderlichkeit im Sinne des § 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 nur das eingesetzte Fremdkapital (Zinsenbelastungen) und die Kosten für die Betriebsführung zu berücksichtigen. Als ein weiteres Argument gegen die Ausführungen des landwirtschaftlichen Sachverständigen" sei "anzuführen, daß er in seiner Beurteilung die Möglichkeit der Gewährung einer Förderung bzw. einer Subvention nicht berücksichtigt" habe.

Zu diesen Ausführungen ist zu bemerken, daß im Zusammenhang mit der im Beschwerdefall zu beantwortenden Frage, ob im Sinne der hg. Rechtsprechung zu § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 (vgl. ua. das hg. Erkenntnis vom 17. November 1981, Zl. 81/05/0104, und die darin zitierte Vorjudikatur) im Gegenstande von einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit des Mitbeteiligten die Rede sein kann, also nicht von vornherein ausgeschlossen ist, daß die aus dieser Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer unter den damit zusammenhängenden Ausgaben bleiben, auch eine Rolle spielt, ob das den Gegenstand des Bauansuchens bildende Wohnhaus mit Hilfe von Eigenmitteln des Mitbeteiligten oder im Wege der Darlehensaufnahme finanziert werden soll. Der Amtssachverständige hat seiner Schlußfolgerung eine "jährliche Annuität für das Wohngebäude" in der Höhe von S 48.432,-- sowie einen "jährlichen Instandhaltungsaufwand" von S 3.600,-- zugrunde gelegt und wäre daher bei einem von ihm angenommenen "Jahresabgang" des landwirtschaftlichen Betriebes in einer Größenordnung von ca. S 75.000,-- bis S 85.000,-- auch dann nicht zu dem für den mitbeteiligten Bauwerber günstigeren Ergebnis gekommen, daß die erwarteten Einnahmen über den Ausgaben liegen würden, wenn er seinen Berechnungen die Annahme zugrunde gelegt hätte, daß das geplante Wohnhaus mit Eigenmitteln des Mitbeteiligten finanziert wird. Es besteht daher im Zusammenhang mit der Beantwortung der erwähnten Frage weder eine Ergänzungsbedürftigkeit des Betriebskonzeptes noch die Notwendigkeit eines ergänzenden Gutachtens des Sachverständigen.

Im Zusammenhang mit der Frage, ob der Mitbeteiligte den Betrieb unter Heranziehung fremder Arbeitskräfte führen werde, ist darauf hinzuweisen, daß der Amtssachverständige in seinem Gutachten erwähnt hat, der Mitbeteiligte habe angegeben, "daß die anfallenden Arbeiten von ihm selbst durchgeführt werden", weshalb auch in dieser Hinsicht keine Ergänzung des Betriebskonzeptes erforderlich ist und sohin davon ausgegangen werden muß, daß die zu erwartende Ertragslage im Falle der Beschäftigung fremder Arbeitskräfte noch ungünstiger wäre, als sie der Amtssachverständige angenommen hat.

In bezug auf den von der belangten Behörde kritisierten Umstand, wonach der Sachverständige übersehen habe, "daß die Grundflächen in X bereits im Eigentum des Bauwerbers stehen und laut dem Grundbuchsauszug hiefür keine Belastungen eingetragen sind", ist zu bemerken, daß dem Sachverständigen in dieser Hinsicht kein Versehen unterlaufen ist, weil er in seinem Gutachten ausdrücklich erwähnt hat, daß der Mitbeteiligte "mit Kaufvertrag vom 22. Juni 1989 die Grundstücke Nr. 508, 512, 513 und 514, alle KG X, im Gesamtausmaß von 9.633 m2 - nach Einsichtnahme in den Kaufvertrag beim Grundbuch H - zu einem Gesamtkaufpreis von S 850.000,-- erworben hat".

Dem von der belangten Behörde überdies ins Treffen geführten Argument, der Amtssachverständige habe "in seiner Beurteilung die Möglichkeit der Gewährung einer Förderung bzw. einer Subvention nicht berücksichtigt", ist entgegenzuhalten, daß die dem Bauansuchen angeschlossene "Untersuchung über die Ertragsfähigkeit einer Puten- und Lämmermast durch die Wiedereröffnung des landwirtschaftlichen Betriebes", welche als das Betriebskonzept des mitbeteiligten Bauwerbers anzusehen ist und auch Ausführungen zum erwarteten Gesamtertrag enthält, nicht einmal andeutungsweise die Absicht erkennen läßt, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Betriebsführung irgendwelche Förderungsmittel in Anspruch zu nehmen.

Der beschwerdeführenden Marktgemeinde ist daher im Ergebnis zuzustimmen, daß das Betriebskonzept des mitbeteiligten Bauwerbers nicht der von der belangten Behörde im einzelnen dargelegten Ergänzungen bedarf, um die erwähnte Frage beantworten zu können, ob eine zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit des Mitbeteiligten anzunehmen ist, weshalb insofern auch keine Ergänzungsbedürftigkeit des Gutachtens des Sachverständigen gegeben ist. Daraus folgt aber, daß die belangte Behörde den Berufungsbescheid der beschwerdeführenden Marktgemeinde nicht mit der wiedergegebenen tragenden Begründung des angefochtenen Bescheides aufheben durfte, weshalb die Beschwerdeführerin in dieser Hinsicht in ihren Rechten verletzt worden ist.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 1 Z. 2 VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1993:1993050074.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at