

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/9/15 88/05/0195

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.09.1992

## Index

L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

## Norm

BauRallg impl;

BauRallg;

ROG NÖ 1976 §19 Abs2;

ROG NÖ 1976 §19 Abs4;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler, den Vizepräsidenten Dr. Jabloner sowie die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde 1. des W und 2. der H in W, vertreten durch Dr. S, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 21. Juli 1988, Zl. R/1-V-86191, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde L, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

In einem in seinen Anfängen bis 1974 zurückreichenden Verwaltungsverfahren ist es das Bestreben der Beschwerdeführer, die Baubewilligung zur Errichtung eines Feldkellers auf dem im Grünland gelegenen Grundstück Nr. 504/3, KG. A, zu erlangen. Aus der Vorgeschichte ist insbesondere auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. Dezember 1978, Zl. 2777/8-1977, hinzuweisen. Mit diesem Erkenntnis wurde ein Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Oktober 1977 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben, weil es die Baubehörde unterlassen hatte, die Beschwerdeführer im Sinne des § 13 AVG 1950 zur Ergänzung ihres Bauansuchens durch Angabe der von ihnen in Aussicht genommenen konkreten Nutzungsart aufzufordern. Im fortgesetzten Verfahren wurde - nach Zurückverweisung der Sache an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde - nach Durchführung einer Bauverhandlung von den Beschwerdeführern am 12. November 1985 der mitbeteiligten Gemeinde ein Betriebskonzept für den Erwerbsobstbau vorgelegt. Dazu

erstellte ein agrartechnischer Sachverständiger am 11. März 1986 ein Gutachten, in dem er dem vorgelegten Betriebskonzept betriebswirtschaftliche Zielsetzungen nicht zu entnehmen vermochte. Da die Nutzung des Grundstückes auch Freizeit- und Erholungszwecken diene und die Anlage eines Obstgartens nicht im möglichen und für einen Erwerbsobstbau erforderlichen Umfang vorgenommen werde, sei auch künftig das Vorliegen einer planvollen, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit nicht anzunehmen. Dieses Gutachten wurde einem Bescheid der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. Juli 1986 zugrunde gelegt, mit dem eine Berufung der Beschwerdeführer abgewiesen wurde. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer die Vorstellung an die Aufsichtsbehörde und begründeten diese u.a. mit der Verletzung des Grundsatzes des Parteiengehörs. Der Vorstellung wurde von der Niederösterreichischen Landesregierung mit Bescheid vom 29. September 1986 Folge gegeben, der zuletzt zitierte Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde verwiesen. Nach Gewährung des Parteiengehörs wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 23. Dezember 1986 der Berufung keine Folge gegeben und der Bescheid des Bürgermeisters bestätigt. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer abermals Vorstellung an die Aufsichtsbehörde. In der Begründung wurde auf den Gesamtbaumbestand von 71 Stück hingewiesen und ausgeführt, daß dieser zusammen mit den Himbeer- und Ribiselsträuchern eine dem Gutachten entsprechende landwirtschaftliche Gesamtnutzung ergebe, wobei eine durchaus wünschenswerte Sortenvielfalt (Beeren) erreicht werden solle.

Weiters sei der vom Sachverständigen errechnete mögliche Baumbestand nicht auf eine Gesamtfläche von 1.906 m<sup>2</sup> zu beziehen, sondern nur auf eine Fläche von 1.640 m<sup>2</sup>, da 266 m<sup>2</sup> auf Zufahrten entfallen.

Im Zuge eines von der Aufsichtsbehörde durchgeführten ergänzenden Ermittlungsverfahrens wurde in weiterer Folge ein agrartechnisches Gutachten vom 5. Februar 1988 eingeholt, in dem im wesentlichen folgendes ausgeführt wird: Zunächst wird eingeräumt, daß als tatsächlich landwirtschaftlich nutzbare Fläche nicht - wie im bisherigen Verfahren zugrunde gelegt - 1.906 m<sup>2</sup>, sondern nach Abzug von Flächen für Dienstbarkeiten 1.640 m<sup>2</sup> verblieben. Für die fachliche Beurteilung im Sinne der Nö Raumordnung sei jedenfalls die Frage von Bedeutung, ob

1. in Abgrenzung zu einem Hobby oder zur Liebhaberei mit der nunmehr gegebenen nutzbaren Flächenausstattung eine bestimmungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bzw. Betriebsausführung geplant bzw. überhaupt möglich sei und wenn ja, ob
2. hierfür eine Baulichkeit in der geplanten Art und Größe erforderlich sei.

In Interpretation des Gutachtens vom 11. März 1986 stellt der Gutachter klar, daß es nicht zutrefte, daß ein Obstbaumbestand von 100 bis 130 Bäumen auf jeden Fall schon als landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Betriebsführung anzusehen sei. Noch viel weniger ließe sich daraus ableiten, daß im Falle einer geringeren Flächenausstattung mit einem aliquoten Baumbestand ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliege.

Daß die Zielsetzungen der Beschwerdeführer laut Betriebskonzept in keiner Weise den Zielsetzungen eines nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten rationell und nachhaltig geführten Erwerbsobstbaues entsprächen, könne wie folgt begründet werden:

Der gegenständliche Standort sei für den Intensivobstbau hinsichtlich Bodenaufbau, Bodenbeschaffenheit, Niederschlagsverhältnisse zwar nicht besonders begünstigt, grundsätzlich aber doch als geeignet anzusehen. Da lediglich eine nutzbare Fläche von ca. 1.640 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehe, sei bereits das geringe Ausmaß dieser Fläche der Grund hierfür, daß die Basis für einen Erwerbsobstbau kaum gegeben ist. Wenn nun die Beschwerdeführer die Neugründung eines Obstbaubetriebes beabsichtigten und die vorhandene Flächenausstattung so gering sei, daß die Grundvoraussetzung hierfür kaum gegeben sei, so müßte, um einen solchen Betrieb "vielleicht doch irgendwie realisieren zu können, noch vielmehr als sonst getrachtet werden,.

1. jeden Quadratmeter der ohnehin begrenzten Fläche für den Obstbau voll zu nutzen,
2. nur eine einzige Obstart bzw. -Sorte (mit geeigneten Pollenspendern) auszupflanzen und
3. die Wahl der Art, Sorte und Unterlage auf die gegebenen Standortverhältnisse optimal anzupassen".

Keiner dieser drei Punkte werde nach dem Konzept bzw. den vorliegenden Stellungnahmen beabsichtigt.

Zu Punkt 1 führt das Gutachten aus, daß eine Auspflanzung nur auf dem Grundstück Nr. 504/2 vorgesehen sei, auf dem Grundstück Nr. 504/3 solle keine Auspflanzung erfolgen, sondern es sollten die bestehenden Obstbäume

verbleiben. Ob es sich hierbei um 11 Obstbäume, wie vom Unterfertigten erhoben, oder um 15 Bäume, wie in der Stellungnahme vom 27. Oktober 1986 angegeben, handle, sei für die fachliche Beurteilung ohne Bedeutung. Feststehe jedoch, daß nicht einmal versucht werde, die vorhandenen und ohnehin begrenzten Möglichkeiten (Fläche) voll auszuschöpfen. Es sei von den Beschwerdeführern auf dem Grundstück Nr. 504/3 vielmehr bereits vor Jahren ein Wochenendhaus errichtet worden, für welches keine Baubewilligung vorliege, und eine Erholungsfläche angelegt worden. In der Vorstellung werde weiters auf die vielfältige Gesamtnutzung (Ribisel-, Himbeersträucher, Erdbeeren) hingewiesen und im Punkt 3 festgehalten, es müsse den Vorstellungswerbern unbenommen bleiben, ihre Landwirtschaft gärtnerisch so auszugestalten, daß sie nebenbei auch der Erholung dienen könne, da notgedrungen auf der Liegenschaft auch die anfallende Freizeit verbracht werden sollte. Allein diese Angaben der Konsenswerber bewiesen, daß der geplante Obstbau in keiner Weise nach planvollen, nachhaltigen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie sie einer landwirtschaftlichen Betriebsführung eigen sind, erfolgen werde. Es bedürfe nämlich keiner näheren Erläuterung, daß intensiver landwirtschaftlicher Obstbau und gartenmäßige Ausgestaltung für Freizeit- bzw. Erholungsfunktion auf derselben Fläche miteinander unvereinbar seien. Alle sonstigen angeführten Anpflanzungen bedeuteten Nährstoff- und Wasserkonkurrenz für die Obstbäume, verzögerte und eingeschränkte Entwicklung, Ertragsdepressionen und letztlich Unwirtschaftlichkeit.

Zu Punkt 2 wird ausgeführt, daß bei einem derart kleinen Bestand eine Unterteilung in weitere einzelne Arten und Sorten Nachteile und Erschwernisse bei der Bewirtschaftung, Pflege, Ernte und Vermarktung zur Folge hätte. Es würde sich eine Erhöhung der Arbeitsgänge durch sortenbedingt unterschiedliche Zeitpunkte ergeben. Die Vermarktung von kleinsten Einzelmengen gestaltete sich ebenso wesentlich schwieriger. Einzelne Arten mit je ein bis zwei Bäumen könnten überhaupt keine vermarktbareren Mengen liefern und ausschließlich dem Eigenbedarf dienen.

Zu Punkt 3 wird ausgeführt, es gehöre zu den Grundprinzipien einer ordentlichen landwirtschaftlichen Betriebsführung, daß bei Betriebsneugründungen oder bei Aufnahme eines neuen Betriebszweiges sämtliche Grundlagen und Voraussetzungen genauestens und sorgfältigst überlegt und abgewogen werden. Da es sich beim Obstbau um eine mehrjährige Kultur handelte, müsse umsomehr schon bei der Auspflanzung darauf geachtet werden, Art, Sorte, Unterlage und Pflanzweite auf die Standortverhältnisse optimal abzustimmen, da nur dann mit einer nachhaltigen Ertragsleistung gerechnet werden könne. Unbedingte Voraussetzung vor Beginn eines Erwerbsobstbaues wären daher eine Bodenuntersuchung sowie einschlägige Fachkenntnisse.

Daß die Vorstellungswerber in ihrer Stellungnahme vom 27. Oktober 1986 ausführten, zur Erprobung der Tragfähigkeit und gewinnbringenden Nutzung seien schon Apfelbäume verschiedenster Sorten gepflanzt worden, zeige neuerlich ganz deutlich, daß hier nicht landwirtschaftliche Gesichtspunkte und Zielsetzungen, sondern lediglich Liebhaberei und Hobby vorlägen. Einerseits könne nämlich aus statistischen Gründen ein Einzelbaum einer bestimmten Art und Sorte keinerlei repräsentativen Aufschluß über die Eignung auf diesem Standort geben und andererseits müßte diese Versuchspflanzung über einen langfristigen, mehrjährigen Zeitraum beobachtet werden, erst dann wären Ergebnisse daraus verwertbar.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, daß die von den Bauwerbern angegebene Nutzung nicht als eine landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung, sondern als Hobby, Liebhaberei sowie Erholungs- und Freizeitnutzung anzusehen sei.

Gegen dieses Gutachten richtete sich eine Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 9. März 1988: Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, der Gutachter habe bei einer in seinem Gutachten nicht zitierten Nachbesichtigung im Sommer 1987 festgestellt, daß nunmehr über 60 Obstbäume vorhanden seien, und zwar sowohl auf dem Grundstück Nr. 504/2 als auch auf dem Grundstück Nr. 504/3. Zur Feststellung dieses Umstandes wäre der Gutachter neuerlich zu befragen. Weiters hätte der Gutachter aus Anlaß dieser Nachbesichtigung feststellen können, daß die Rodung der Ziersträucher bereits weit fortgeschritten gewesen sei. Hinsichtlich der Anpflanzung verschiedener Obstarten als Nachweis des Gutachters dafür, daß eine nachhaltige betriebswirtschaftliche Nutzung nicht möglich sei, wäre auf die Zusammenarbeit bezüglich der Auspflanzung der Apfel- und Birnenbäume mit der Bundeslehr- und Versuchsanstalt für Wein- und Obstbau in K hinzuweisen. Da der Erwerbsobstbau in A noch nicht sonderlich erprobt sei, wären zur Feststellung der günstigsten Anbausorten auch Testauspflanzungen vorgenommen worden. Dem Argument der Ertragsdepression sei entgegenzuhalten, daß Sortenvielfalt jedenfalls auch zur Folge habe, daß weniger Schädlingsbekämpfung erfolgen müsse und im Krankheitsfalle kein Totalausfall stattfinden könne.

Im Hinblick auf den äußeren Anschein der beiden Liegenschaften und auf die gärtnerische Gestaltung berücksichtige der Gutachter nicht, daß die Gestaltung des Grundstückes Nr. 504/3 aus der Zeit der Aktivität des Beschwerdeführers Wt stamme und er in der Pension das Nachbargrundstück Nr. 504/2 dazu gekauft und in der Folge die gärtnerische Gestaltung zugunsten eines Erwerbsobstbaues rückgebaut habe. In der weiteren Umgebung des Betriebsstandortes bestünden keine Obstbauflächen und wären somit die Marktbedingungen für den Erwerbsobstbau günstig. Die Vorstellungswerber beabsichtigten, weitere Flächen zuzupachten und damit den Betrieb nach Austestung der besten Sorten und Markterprobung entsprechend zu erweitern.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Aus dem Gutachten ergebe sich schlüssig, daß eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht vorliege. Im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu § 19 des Nö Raumordnungsgesetzes 1976 sei angesichts des Nichtvorliegens einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in die Beurteilung der Erforderlichkeit des gegenständlichen Feldkellers nicht einzutreten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriftengeltend gemacht werden.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die beschwerdegegenständlichen Grundstücke liegen unbestrittenermaßen im Grünland. Soweit es Neubauten im Grünland betrifft, sind die Abs. 2 und 4 des § 19 des Nö Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-2, maßgebend. Diese Bestimmungen haben folgenden Wortlaut:

"(2) Nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse sind 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.

...

(4) Im Grünland dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur vorgesehen werden, wenn sie für eine Nutzung nach Abs. 2 erforderlich sind.

..."

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Beurteilung der Frage, ob eine Bauführung einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, darauf an, ob die Einrichtung eines solchen Betriebes im Bauprojekt vorgesehen und ob sie möglich ist. Sicherlich gehöre es zum Begriff der "Landwirtschaft", daß sie eine planvolle, grundsätzlich auf die -, Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit j darstelle. Unter "landwirtschaftlicher Nutzung" sei aber nicht nur ein hauptberuflicher Landwirtschaftsbetrieb, sondern auch ein zumindest nebenberuflicher Landwirtschaftsbetrieb, dem die Gebäude ganz oder zumindest zum Teil zu dienen hätten, zu verstehen (vgl. VwSlg 9513/A/1978). Bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, sei an die hierfür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen.

Die Bestimmungen über die Flächenwidmung könnten nicht dadurch umgangen werden, daß jemand lediglich einem Hobby und nicht aber einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehe. Die Behörde habe bei der Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 19 Abs. 4 Nö ROG 1976 daher zunächst zu prüfen, ob eine geplante landwirtschaftliche Nutzung zumindest die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbs rechtfertige. Erst bei Bejahung dieser Frage sei i die weitere zu beantworten, ob für eine solche mögliche i landwirtschaftliche Nutzung eine Baulichkeit erforderlich sei (vgl. VwSlg 10.592/A/1981).

Die Beschwerde rügt zunächst, daß sich die belangte Behörde nicht mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob der

Feldkeller für die bestimmungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sei. Zu diesem Beschwerdeeinwand ist auf die oben zitierte Judikatur hinzuweisen, nach der diese Frage erst zu prüfen ist, wenn eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes im Sinne des § 19 Abs. 2 und 4 Nö ROG 1976 gegeben ist. Des weiteren weisen die Beschwerdeführer darauf hin, daß sie mittlerweile bereits über 60 Obstbäume gepflanzt hätten. Dieser Behauptung ist die klare Aussage des Sachverständigengutachtens vom 5. Februar 1988 entgegenzuhalten, nachdem aus einer bestimmten Zahl der ausgepflanzten Obstbäume noch keinesfalls auf die planvolle landwirtschaftliche Nutzung geschlossen werden könnte.

Die Beschwerdeführer sind wohl grundsätzlich damit im Recht, daß die Frage der landwirtschaftlichen Nutzung letztlich eine von der Behörde zu beurteilende Rechtsfrage darstelle, "zu deren Beantwortung der zugezogene Sachverständige lediglich die notwendigen Parameter zu bearbeiten" hätte. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes hat die belangte Behörde aber nicht rechtswidrig gehandelt, wenn sie auf der Grundlage des ausführlichen und eindeutigen (zweiten) Sachverständigengutachtens den dadurch gegebenen Sachverhalt nicht unter den entsprechenden Tatbestand des § 19 Abs. 2 des Nö Raumordnungsgesetzes subsumierte. Im Zusammenhang mit der geplanten Sortenvielfalt meinen die Beschwerdeführer, sie wären planmäßig nicht an einer Gewinnmaximierung, sondern an einer Gewinnoptimierung orientiert und es habe die belangte Behörde diese Erwägung nicht in entsprechender Weise berücksichtigt. Dem ist entgegenzuhalten, daß sich das zweite Sachverständigengutachten mit der Frage auseinandersetzt, ob bei einer gegebenen Sortenvielfalt eine entsprechende betriebswirtschaftlich sinnvolle Vermarktung möglich ist. Im gegebenen Fall kann nicht davon ausgegangen werden, daß die belangte Behörde - die eine Ergänzung des Ermittlungsverfahrens vorgenommen hat - entscheidungswesentliche Aspekte vernachlässigt hätte. Wenn die belangte Behörde in der Gegenschrift ausführt, der Begriff "Gewinnoptimierung", der von den Beschwerdeführern erstmals in ihrer Beschwerde verwendet wird, sei der Betriebswirtschaftslehre unbekannt, kann der Verwaltungsgerichtshof dem nicht entgegenreten.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG und die Verordnung des Bundeskanzlers BGB1.Nr. 104/1991, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

Wien, am 15. September 1992

#### **Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3Baubewilligung BauRallg6Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1988050195.X00

#### **Im RIS seit**

03.05.2001

#### **Zuletzt aktualisiert am**

27.07.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)