

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

16.12.2003

Geschäftszahl

2002/05/0687

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde der Elfriede Beisl in Marchtrenk, vertreten durch Dr. Herbert Heigl und Partner, Rechtsanwälte in 4614 Marchtrenk, Linzer Straße 11, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. August 2001, Zl. BauR-011804/13-2001-Um/Vi, betreffend Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Pichl bei Wels, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Gemeinde wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 30. März 1990 wurde der Beschwerdeführerin über ihr Ansuchen vom 15. Dezember 1989 die Baubewilligung für den Um- und Zubau, Neubau und Abbruch von landwirtschaftlichen Nutzobjekten sowie den Neubau einer Stützmauer auf den Grundstücken Nr. 534 und Nr. 535/2, KG Pichl bei Wels, entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan erteilt.

Die über die Bauverhandlung vom 15. März 1990 aufgenommene Verhandlungsschrift wurde zu einem wesentlichen Bestandteil dieses Baubewilligungsbescheides erklärt. Unter Punkt A) dieser Verhandlungsschrift ist ein vom Baubewilligungsbescheid umfasstes Gebäude näher beschrieben, dessen Verwendungszweck auf Grund der im Plan ersichtlichen Untergliederungen wie folgt umschrieben wurde: "Aufenthalt, Arbeitsraum, Abstell, Gang, Waschraum, Wirtschaftsraum, Glashaus-Gewächshaus".

Mit Eingabe vom 13. Mai 1994 beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit dem Baubewilligungsbescheid genehmigte Vorhaben. In der aus Anlass einer von der Baubehörde am 5. Dezember 1994 vorgenommenen "baupolizeilichen Überprüfung" aufgenommenen Niederschrift ist festgehalten, dass die Gebäude-Nutzung nicht der Darstellung im bewilligten Einreichplan entspreche und das Gebäude derzeit mit Sicherheit für Wohnzwecke genutzt werde. Es sei demnach ein Widerspruch zum Auflagenpunkt 42 im Baubewilligungsbescheid vom 30. März 1990 gegeben, wo ausdrücklich eine Benutzung der Bauvorhaben für Wohnzwecke als unzulässig beurteilt worden sei.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Juli 1996 wurde der Beschwerdeführerin jede Art der Benützung der Wirtschaftsgebäude auf den vorgenannten Grundstücken zur Gänze untersagt. Für die Benützung der Anlage liege keine Benützungsbewilligung vor. Mit hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0258, wurde die Beschwerde der auch hier beschwerdeführenden Partei gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 30. September 1996, mit welchem der gegen den genannten Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Juli 1996 erhobenen Vorstellung keine Folge gegeben wurde, als unbegründet abgewiesen.

Mit Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4. Dezember 1994, beim Gemeindeamt der mitbeteiligten Gemeinde eingelangt am 13. Dezember 1994, wurde ein Grundrissplan des auf den eingangs erwähnten Grundstücken errichteten Gebäudes mit einer vom Bewilligungsbescheid abweichenden Raumeinteilung und

Verwendungszweckangabe vorgelegt. In diesem Antrag wurde auf die "notwendige Nutzung des Wirtschaftsgebäudes im Zusammenhang mit der bereits begonnenen Pferdezucht" verwiesen.

Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4. Dezember 1994 wurde vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde nicht behandelt. Über den Devolutionsantrag der Beschwerdeführerin hat der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde ebenfalls nicht entschieden. Auf Grund einer von der Beschwerdeführerin erhobenen Säumnisbeschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0319, dem Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde gemäß § 42 Abs. 4 VwGG aufgetragen, den gemäß § 73 Abs. 2 AVG gestellten Devolutionsantrag der Beschwerdeführerin vom 7. Jänner 1997 unter Zugrundelegung nachstehender Rechtsanschauungen binnen acht Wochen bescheidmäßig zu erledigen:

"1. Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4. Dezember 1994 ... ist ein Baubewilligungsansuchen im Sinne des § 43 Oö. Bauordnung 1976, gerichtet auf Änderung des Verwendungszweckes des mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Pichl bei Wels vom 30. März 1990 ... auf den Grundstücken Nr. 534 und Nr. 535/2, KG Pichl bei Wels, bewilligten, in der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift unter A) beschriebenen Gebäudes im Sinne des § 41 Abs. 1 lit. f Oö. Bauordnung 1976.

2. Sowohl der unter Punkt 1. näher beschriebene Antrag als auch der Antrag auf Übergang der Entscheidungspflicht ('Devolutionsantrag') der Beschwerdeführerin vom 7. Jänner 1997 sind durch Bescheid zu erledigen (§ 73 Abs. 1).

3. Die Verzögerung der Entscheidung über den in Punkt 1. näher beschriebenen Antrag der Beschwerdeführerin ist nicht ausschließlich auf ein Verschulden des Bürgermeisters der Gemeinde Pichl bei Wels zurückzuführen (§ 73 Abs. 2 letzter Satz AVG)."

Auf dieses Erkenntnis wird verwiesen.

Der Amtssachverständige HR Dr. Klaus P. hat in der Folge am 30. März 1999 über Auftrag des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde ein Gutachten erstattet, in welchem ausgeführt wurde, dass das baubehördlich bewilligte Wirtschaftsgebäude errichtet sei und laut Plan aus einem Aufenthaltsraum, einem Arbeitsraum, einem Schankraum, Bad und WC, sowie Nebenräumlichkeiten bestehe. Zum Zwecke der Pferdezucht seien Sanitärräume und ein Aufenthaltsraum für eine Person absolute Notwendigkeit. Der Aufenthaltsraum sei gerade in einem Pferdezuchtbetrieb unumgänglich, da zum Zeitpunkt der Geburten eine dauernde Beaufsichtigung der Stuten notwendig sei. Diese andauernde Beobachtung der Stuten - es soll sich laut Angabe der Beschwerdeführerin um maximal 4 Mutterstuten handeln - beschränke sich aber auch auf die Zeit rund um den vorgesehenen Geburtstermin. Wie aus dem Plan des noch zu errichtenden Stalles hervorgehe, würden diese Stuten in Boxen gehalten werden, sodass eine weitere andauernde Beobachtung nicht als notwendig erscheine.

In ihrem ergänzenden Vorbringen vom 7. April 1999, beim Gemeindeamt der mitbeteiligten Gemeinde eingelangt am 21. April 1999, brachte die Beschwerdeführerin vor,

"dass es im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes, und als solches ist eine Pferdezucht, wie sie aufgebaut ist, anzusehen, verständlich ist, dass es der Antragstellerin und den Familienmitgliedern möglich sein muss, dort auch den Mittelpunkt des Lebens zu errichten, und sohin entsprechende Wohnräume vorzufinden. Würde man dies der Antragstellerin verbieten, so müsste man jedem Landwirt, der Schweine, Rinder und dgl. hält, verbieten, dass er im Rahmen seines Bauernhofes einen Wohnraum schafft, insbesondere dürfte dieser kein Wohnzimmer, kein Schlafzimmer, keine Kinderräumlichkeiten, kein Badezimmer und dgl. errichten; dies ist natürlich undenkbar.

Es ist selbstverständlich, dass jeder Landwirt im Rahmen seines Bauernhofes und seines landwirtschaftlichen Betriebes natürlich auch entsprechende Wohnräumlichkeiten vorzufinden hat, so wie eben vorhin aufgelistet. Die Antragstellerin benötigt im Zusammenhang mit der zu betreibenden Pferdezucht Wohnräumlichkeiten für sich und die Familie für das ganze Jahr hindurch, sohin Schlafzimmer, Küche, Wohnraum, alle sonstigen weiteren üblichen Räumlichkeiten, die eben in einem Einfamilienhaus vorzufinden sind.

..."

Gleichzeitig beantragte die Beschwerdeführerin den Übergang der Entscheidungspflicht bezüglich ihres Antrages vom 4. Dezember 1994 auf den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde gemäß § 73 AVG.

In einer Stellungnahme vom 1. Juni 1999, beim Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde eingelangt am 14. Juni 1999, führte die Beschwerdeführerin aus, dass nunmehr 8 Pferde gehalten würden; 8 Pferde seien bereits im vorhandenen Gebäude geboren worden. Die Ausführungen des Sachverständigen DI E. (hiebei handelt es sich um das Gutachten eines agrartechnischen Amtssachverständigen vom 29. August 1994) seien in sachverhaltsmäßiger Hinsicht überholt. Entgegen den Annahmen des Sachverständigen HR Dr. P. erfolge die Tierhaltung nicht in Boxen sondern auf Koppeln mit Unterständen. Dies erfordere eine dauernde Beobachtung der Pferde. Die gesamte Abwicklung der Pferdezucht inklusive Aufzucht, Ausbildung, Vorführungen und Verkauf stelle eine Vollzeitbeschäftigung für die Beschwerdeführerin dar; sie müsse dadurch ständig anwesend sein; dies ziehe die Anwesenheit ihrer Kinder automatisch nach sich. Im Sachverständigengutachten des Sachverständigen Dr. P. werde ausgeführt, dass eine andauernde Beobachtung der Pferde auf Grund der

Boxenhaltung nicht notwendig erscheine, die Frage, ob bei Gesamtbetrachtung der Pferdezucht, Fohlenaufzucht und der Ausbildung der Pferde eine Wohnmöglichkeit im gegenständlichen Fall notwendig sei, werde im Gegensatz zur Stellungnahme des Geschäftsführers des Landesverbandes der Pferdezüchter Oberösterreichs und des Leiters des Gestüts Stadlpaura, Herrn Ing. KP, nicht beantwortet. Der Umfang der Pferdezucht habe sich in den letzten vier Jahren auf einen Bestand von 8 Pferden, welche bis auf eine Stute alle bereits im bestehenden Areal gezüchtet worden seien, ausgedehnt. Er werde in drei Jahren auf 16 Pferde anwachsen; der Vorwurf, es handle sich dabei um ein Hobby, sei damit jedenfalls unzutreffend. Die weiteren Wirtschaftsgebäude seien der Baubehörde nur nach Lage des letzten Projektsplanes (Baumeister Ing. Norbert H.) vom 4. Juni 1999 angezeigt worden und würden im Sommer errichtet. Die Verhandlungen über weitere Pachtgründe betreffend Grundstücke, die an das Areal der Beschwerdeführerin anschließen, seien in der Abschlussphase, sodass der Umfang der Pachtflächen heuer noch an die 6 ha betragen werde. Alle Pachtverträge seien auf zehn Jahre abgeschlossen. Aus wirtschaftlicher Sicht sei es vollkommen unmöglich die Pferdezucht ohne ständige Wohnmöglichkeit zu betreiben. Die ständige "Fahrerei" wäre nicht zumutbar und die Gefahr der Verletzung oder des Diebstahls der Pferde würde das Risiko in einem unverhältnismäßigen Ausmaß erhöhen. Expertisen von Ing. P. und Mag. Brigitte K. bestätigten, dass die ständige Wohnmöglichkeit eine unabdingbare Notwendigkeit sei.

In der "ergänzenden Stellungnahme" vom 2. Juli 1999 wiederholte die Beschwerdeführerin ihr Vorbringen unter Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. September 1999 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin vom 4. Dezember 1994 gemäß § 73 AVG und unter Hinweis auf § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. Raumordnungsgesetz abgewiesen. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, dass das betreffende Baugrundstück im geltenden Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde als - unspezifisch - Grünland ausgewiesen sei. Die beantragte Verwendungszweckänderung mit den in der Baubeschreibung enthaltenen konkreten Raumnutzungen für den landwirtschaftlichen Betriebszweck "Aufzucht von Pferden der Rasse Missouri Foxtrotter" müsse notwendig und nicht nur zweckdienlich sein. Aus den bisher vorliegenden Gutachten der Sachverständigen DI G. und Dr. P. ergebe sich zweifelsfrei, dass dies bei dem gegenständlichen Bauansuchen nicht der Fall sei.

Mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Jänner 2000 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin mit der Feststellung Folge gegeben, dass die Beschwerdeführerin durch diesen Bescheid in ihren Rechten verletzt wird. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, Gegenstand der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4. Dezember 1994 sei die geplante Nutzung des Wirtschaftsgebäudes für Zwecke der Pferdezucht. Dem Antrag sei ein Grundrissplan angeschlossen, der gegenüber dem der Baubewilligung vom 30. März 1990 zu Grunde liegenden Einreichplan des Baumeisters P. vom 9. Dezember 1989 im Wesentlichen folgende Änderungen aufweise: Der bisher mit "Glashaus-Gewächshaus" bezeichnete Raum werde beschrieben als "Präsentation-Verkauf-Vorführungen-Besprechung-Gäste". Der bisherige Wirtschaftsraum weise die Bezeichnung "Küche-Wirtschaftsraum" auf. Der "Waschraum" werde als unterteilt dargestellt und trage nunmehr die Bezeichnung "Bad-Waschraum" bzw. "Abstellraum". Als Verwendungszweck des bisher als "Abstell" bezeichneten Raumes werde "Schankraum" angegeben. Der schon bisher für den "Aufenthalt" vorgesehene Raum solle offenbar keiner Verwendungszweckänderung zugeführt werden, da er auch im "neuen" Grundrissplan als "Aufenthaltsraum" bezeichnet werde. Im Antrag der Beschwerdeführerin selbst werde erläutert, dass im Arbeitsraum diverse Verwaltungsarbeiten wie Schreib- und Büroarbeiten, Buchhaltung etc. bzw. Reparatur und Pflege aller Zubehöartikeln und die Anfertigung handgemachter Waren durchgeführt werden sollen. Zum Aufenthaltsraum werde angegeben, dass die Kontrolle von Mutterstuten und Fohlen insbesondere während der Abfohlzeit auch nachts notwendig seien. Der Aufenthaltsraum diene daher vor allem zu Schlafzwecken der beiden Töchter der Beschwerdeführerin, insbesondere nachmittags, sowie als Übernachtungsmöglichkeit für sie selbst und ihre Kinder vor, nach und zur Abfohlzeit sowie zu kritischen Zeiten, wie Krankheiten, Verletzungen, Koliken etc. Weitere Ausführungen bezögen sich auf den Schankraum, der laut Antragstellerin zur Unterbringung diverser Vorräte bzw. von Wäsche, Kleidung etc. dienen soll. Das Erfordernis der Küche werde damit begründet, dass an Interessenten und Besucher Speisen und Getränke aus Eigenproduktion angeboten werden soll. Der Raum werde jedoch auch für die Eigenversorgung benützt. Der südliche Teil des Gebäudes diene allen Tätigkeiten, die mit Interessenten und Kunden zu tun hätten. Es seien Gästetische sowie ein fixer Tisch vorhanden, an dem man mit Kunden verhandeln und Verträge abschließen könne. Auch handgemachte Waren, die in der Mitte des Raumes präsentiert werden sollen, würden angeboten. Das Bad bzw. der Waschraum diene allen "Handwaschaktivitäten des Zubehörs". Es bestehe auch die Möglichkeit, dort zu übernachten bzw. sich nach der Stallarbeit zu duschen oder zu baden. Die Abstellräume dienten für die Aufbewahrung von Speisen und Getränkevorräten, Halbfertig- und Fertigwaren von Eigenprodukten sowie allen möglichen Geräten. Festzustellen sei daher, dass sich der Antrag vom 4. Dezember 1994 auf die Änderung des Verwendungszweckes des Wirtschaftsgebäudes für Zwecke der Pferdezucht beziehe, wobei der "Aufenthaltsraum" auch für den zeitweiligen Aufenthalt während "kritischer Zeiten" (Abfohlzeit, Krankheit, Verletzung der Tiere ...) zur Verfügung stehen solle. Keine Rede sei hingegen von der Schaffung von Räumen zum Zwecke einer länger dauernden oder gar ganzjährigen Wohnnutzung. Auch aus dem beiliegenden Grundrissplan ergebe sich keine gegenteilige Absicht. Erstmals im Schreiben vom 18. September 1998 werde von Seiten der Beschwerdeführerin auf die Notwendigkeit einer "ganzjährigen Wohnmöglichkeit" hingewiesen. Aus dem Inhalt dieser Eingabe lasse

sich die Absicht ableiten, die im südöstlichen Teil des bestehenden Gebäudes befindlichen Räume (für die gesamte Familie) zu nutzen. Die Pferdezucht erfordere - so werde dieses Vorhaben begründet - einen ganzjährigen Aufenthalt. Im Schreiben der Beschwerdeführerin vom 7. April 1999 werde dieses Projekt insofern "präzisiert", als hier sogar von der Absicht der Beschwerdeführerin bzw. ihrer Familienmitglieder gesprochen werde, im gegenständlichen landwirtschaftlichen Betrieb "den Mittelpunkt des Lebens zu errichten". Auch von der Schaffung von Wohnräumlichkeiten, wie Schlafzimmer, Küche, Wohnraum, Badezimmer und sonstigen Räumlichkeiten, die in einem Einfamilienhaus vorzufinden seien, sei die Rede. Letztlich ziele auch ein Schreiben der Beschwerdeführerin vom 7. Juli 1999 auf die Erteilung der Baubewilligung für die "Benützung des Bezug habenden Hauses als Wohnraum (Einfamilienhaus) im Rahmen eines Pferdezuchtbetriebes" ab. Eine ganzjährige Wohnmöglichkeit sei - so werde dies begründet - unabdingbar. Diese Eingaben seien nicht mehr als bloße Abänderung des Ansuchens vom 4. Dezember 1994 zu qualifizieren, vielmehr stellten sie gegenüber dem ursprünglichen Anbringen ein rechtliches Aliud dar: Die darin geäußerten Absichten der Beschwerdeführerin wichen in so erheblichem Ausmaß von dem dem gegenständlichen Verfahren zu Grunde liegenden Antrag ab, dass keine bloße Modifikation des ursprünglichen Projektes sondern vielmehr ein im Wesen verändertes Vorhaben und damit ein weiteres bzw. neues Bauansuchen vorliege. Die Schaffung eines "Einfamilienhauses" im Grünland habe keinen Bezug mehr zu der im Grundrissplan des Ansuchens vom 4. Dezember 1994 dargestellten Verwendungszweckänderung einzelner Räumlichkeiten bzw. der darin geäußerten Absicht, einen (schon bisher bestehenden) Aufenthaltsraum während "kritischer Zeiten", also zeitweilig, für den Aufenthalt zu benützen. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes sei festzuhalten, dass die in den Gutachten bzw. Stellungnahmen geäußerte Meinung, das gegenständliche Projekt sei mit der bestehenden Grünlandwidmung nicht vereinbar, ganz entscheidend (und nahezu ausschließlich) auf dem Argument beruhe, eine ganzjährige Wohnmöglichkeit sei für eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes in Form einer Pferdezucht nicht notwendig. Die von der Baubehörde auf Grund des vorliegenden Sachverhaltes, insbesondere der eingeholten Gutachten gezogene rechtliche Schlussfolgerung lasse die Erwägungen der Beschwerdeführerin zur "Abänderung" ihres Antrages, im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes eine ständige ganzjährige Wohnmöglichkeit zu schaffen, außer Acht: Die offensichtlichen Widersprüche zwischen dem Ansuchen vom 4. Dezember 1994 und den später abgegebenen Erklärungen und Stellungnahmen hätte die Baubehörde zum Anlass nehmen müssen, in rechtlicher Hinsicht zu prüfen, ob diesbezüglich noch vom selben Ansuchen gesprochen werden könne. So sei darauf hinzuweisen, dass auch die Gutachter von der (hier ausschließlich zu beurteilenden) Notwendigkeit eines zeitweiligen Aufenthaltes während der "betreuungsintensiven Phasen der Zucht" ausgingen. Damit sei aber zumindest aus dem vorliegenden Gutachten nicht ohne weiteres ableitbar, dass das dem Ansuchen vom 4. Dezember 1994 zu Grunde liegende Projekt, in dem ebenfalls nur von einem zeitweiligen Aufenthalt während "kritischer Zeiten" die Rede sei, mit der Grünlandwidmung unvereinbar wäre. Die in den Gutachten enthaltenen Beurteilungen bezögen sich in wesentlichen Teilen auf die erst in einem späteren Verfahrensstadium dargelegte Absicht der Beschwerdeführerin, eine ganzjährige Wohnmöglichkeit zu schaffen. Teilweise werde in den Gutachten auch der im Rahmen von Lokalausweisen festgestellte tatsächliche Zustand ("bestehendes Wohnhaus") zu Grunde gelegt. Die Baubehörde hätte allerdings bedenken müssen, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein reines Projektsgenehmigungsverfahren handle, sodass allenfalls festgestellte tatsächliche Umstände und "wahre Absichten" eines Antragstellers nicht maßgeblich seien. Die von der Baubehörde herangezogenen Beweismittel seien aus diesem Grunde nicht ausreichend, um daraus die Unzulässigkeit des dem Bauansuchen vom 4. Dezember 1994 zu Grunde liegenden Vorhabens auf Grund eines Widerspruches zum Flächenwidmungsplan abzuleiten. Dies stelle eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens dar, welche jedoch auch zum entscheidenden Teil auf Grund der mangelhaften Projektunterlagen mitverursacht werde. Die vorhandenen Projektunterlagen ließen eine baubehördliche Beurteilung gar nicht zu. Dies liege nicht zuletzt auch an den im Lauf des Verwaltungsverfahrens abgegebenen, mit dem Ansuchen vom 4. Dezember 1994 in krassem Widerspruch stehenden Stellungnahmen und Erklärungen (beginnend mit dem Schreiben vom 18. September 1998), die der Ermittlung der dem ursprünglichen Antrag zu Grunde liegenden Absichten der Beschwerdeführerin nicht gerade dienlich gewesen seien. Es sei nicht Aufgabe der Baubehörde, die wahren Absichten eines Konsenswerbers aus diversen zahl- und umfangreichen Stellungnahmen und Erklärungen abzuleiten. Derartige Vorbringen könnten auch nicht das im vorliegenden Fall zu fordernde und für eine Beurteilung der Widmungskonformität unumgängliche Betriebskonzept ersetzen, welches in eindeutiger und detaillierter Weise die beabsichtigte Art der Betriebsführung darzulegen habe. Zwar werde in einigen Stellungnahmen sowie in der Vorstellung auf eine "umfangreiche Betriebsbeschreibung" hingewiesen, eine solche finde sich aber nicht im Akt. Auch von einer "Wirtschaftlichkeitsrechnung" sei die Rede, die jedoch nicht vorliege. Ohne Vorlage von den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Projektunterlagen sei die baubehördliche Beurteilung nicht möglich. Das Ansuchen vom 4. Dezember 1990 (richtig wohl: 4. Dezember 1994) gebe offensichtlich nicht mehr die wahren Absichten der Beschwerdeführerin wieder und entspreche auch nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten.

Dieser Bescheid blieb unbekämpft.

Mit "Bekanntgabe" vom 15. Juni 2000 führte die Beschwerdeführerin aus,

"dass der Antrag vom 4.12.1994 aufrecht erhalten wird, nicht zuletzt auf Grund des Umstandes, dass in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung die Antragstellerin davon ausgeht, dass dieser Antrag vom 4.12.1994 einer positiven antragsgemäßen Erledigung

zuzuführen ist. Es geht die Antragstellerin weiter davon aus, dass das Urkundenmaterial zur Bewilligung dieses Ansuchens umfangreich vorhanden ist, es handelt sich um eine Betriebsbeschreibung, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und dgl. mehr, welche Unterlagen sich ja bei der Gemeinde Pichl bei Wels befinden müssten, allenfalls diese sich auch im 'Stallakt' befinden.

...

Die im Antrag vom 4.12.1994 beabsichtigte Nutzung widerspricht nicht der Widmungsbestimmung im Grünland, wie später im gleichzeitig laufenden Verfahren noch von Seiten der Antragstellerin bewiesen wird, widerspricht auch eine ganzjährige Wohnraumnutzung nicht dieser Widmung.

...

Zur Betriebsart wird in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass die Pferdezucht an der nördlichen Ortsgrenze von Pichl bei Wels, begrenzt durch einen Bach und eine Hügelkette betrieben werden soll bzw. betrieben wird. Das Ausmaß beträgt ca. 6,7 ha, nahezu (die) gesamte Fläche (dient) der Pferdehaltung (...). Der Pferdebestand beträgt derzeit 2 Deckhengste, 2 Mutterstuten, 3 Aufzuchtponys und 1 Wallach. Die Pferde sind auf Wechselweiden mit Zugang zu einem Offenstall untergebracht. Gezüchtet wird die Rasse Missouri Fox Trotter."

Der in der Folge von der mitbeteiligten Gemeinde beigezogene Amtssachverständige Dr. Georg H., Fachtierarzt für Pferde, ging in seinem Gutachten vom 20. November 2000 davon aus, dass die Beschwerdeführerin die gegenständliche Liegenschaft als "Gärtnerei im landwirtschaftlichen Grünland mit Gebäuderäumlichkeiten zum Betrieb einer Gärtnerei" erworben habe. Die ursprünglich 1989 geplante Form der landwirtschaftlichen Tätigkeit mit Schaf- und Kleintierhaltung mit biologischem Gemüsebau sei nicht weiterverfolgt worden. Das ehemalige Gärtnereigebäude sollte zu einem Landwirtschaftsgebäude für gärtnerische Tätigkeit mit Wirtschafts- und Aufenthaltsraum umgebaut werden. Der Neubau eines Wirtschaftsgebäudes sollte auch einen Schaf- und Kleintierstall umfassen; der Stallbau sei bis zum weiteren Ansuchen vom 4. Dezember 1994 jedoch nicht realisiert worden. Vielmehr sei nun an Stelle dieses Wirtschaftsgebäudes die Errichtung eines Pferdestalles mit Traktorgarage und Sattel- und Gerätekammer in etwas vergrößerter Form und anderer Situierung geplant; dies sei einem gesonderten baubehördlichen Bewilligungsverfahren vorbehalten. Gemäß einem von der Beschwerdeführerin neuerlich vorgelegten Bauplan soll das nunmehr neu geplante Stallgebäude mit einem Grundausmaß von ca. 9 m x 18 m in Massivbauweise mit 4 Pferde-Einzelboxen und Freilaufstall für 8 zwei- bis dreijährige Pferde errichtet werden. Der geplante Neubau des Stall- und Wirtschaftsgebäudes werde aus agrarischer Sicht als zulässiger Zweckbau im Grünland bezeichnet. Mit Bescheid vom 30. März 1990 sei der Um- und Zubau des ehemaligen massiven Gärtnereigebäudes, und zwar der Zubau eines Glas- und Gewächshauses und Heizhauses und die Änderung der Raumnutzung zu einem Aufenthaltsraum sowie zu Wirtschafts- und Manipulationsräumen mit der Einschränkung bewilligt worden, dass das Gebäude nicht für Wohnzwecke benützt werden dürfe. Das ganze Gebäude weise keine der 1989 vorgegebenen wirtschaftlichen Merkmale auf. Es werde vom Amtssachverständigen DI G. eindeutig und zu 100 % als Wohnhaus bezeichnet. Mit dieser Bauausführung sei offensichtlich das Ziel angestrebt worden, einen Zweitwohnsitz zu errichten, weil die Setzung von landwirtschaftlichen Aktivitäten seit der Baubewilligung nicht erfolgt sei. Für die ursprüngliche Landwirtschaftsform hätte nämlich das bestehende Massivgebäude in Ergänzung zum Stallgebäude vollständig ausgereicht.

Die Beschwerdeführerin habe dem Sachverständigen auch eine "Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Pferdehaltung" vorgelegt. Hierzu äußerte sich der Sachverständige wie folgt:

"Wie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ersichtlich ist, sind im Wesentlichen zwei Fragenkomplexe zu erörtern:

1.) Soll im landwirtschaftlich zu nutzenden Areal der Frau B. (Beschwerdeführerin) eine Landwirtschaft in Neben- oder Haupterwerb der Definitionen neu gegründet werden (Hier wäre die genaue Definition nach dem Raumordnungsgesetz 1994 einzubringen. Pferdehaltung ist nicht automatisch als Landwirtschaft einzustufen), oder liegt

2.) nur eine einfache (hobbymäßige) Pferdehaltung (Zucht) vor."

Hierzu wurde im Gutachten im Wesentlichen ausgeführt:

Tierhaltende Landwirtschaft bedeute primär das Vorhandensein von Tieren und von diesen benötigte Unterstands- und Versorgungseinheiten und erst sekundär eine zum Teil nicht unbedingt benötigte Befriedigung aller Bedürfnisse des Betreuungspersonals in unmittelbarer Nähe der Tiere. Eine (hobbymäßige) Pferdehaltung in Form einer Pferdehaltung wäre unter unterschiedlichen Aspekten möglich. Als Extensivhaltung mit großen Freilaufplätzen, einem Witterungsschutz und Substituierung von notwendigen Futterkomponenten mit Betonung der Komponente Tierliebe als Haltungszweck und Intensivhaltung mit deutlicher Nutzung des Pferdepotenzials durch erwerbsbetontes Bereiten, Gespannfahren, Dressurarbeit und auch zur Zucht. Bei Zuchtverwendung von Stuten könnten diese in der Trächtigkeitszeit nicht oder nur sehr vorsichtig reiterlich genutzt werden. Hochwertige Zuchtstuten würden üblicherweise zumindest nicht im Freigelande beritten, sondern nur im

Dressurviereck oder im Hallengelände. Daraus ergäben sich unterschiedliche notwendige Arbeitseinsätze. Diese seien zur Überprüfung der Betriebskalkulation wichtig.

Das Gutachten enthält sodann umfangreiche Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit des Betriebes der Beschwerdeführerin und zur Notwendigkeit des Wohnens in unmittelbarer Umgebung der Pferde. Soweit für das Beschwerdeverfahren von Bedeutung wurde in diesem Gutachten ausgeführt:

"...

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nach obigen Unterlagen sachverständig

1. davon auszugehen, dass es sich bei der Pferdehaltung B. unter Berücksichtigung der vorgegebenen Daten offensichtlich um einen nicht auf einen namhaften Ertrag ausgerichteten landwirtschaftlichen Nebenerwerbszweig handeln wird, und dass

2. bei der notwendigen täglichen Arbeitszeit mit einer Person zur Pflege und Versorgung der Pferde das Auslangen gefunden werden kann. Sind mehrere Personen in der Pflege und Haltung der Pferde eingesetzt, so verringerte sich die tatsächliche Stundenzahl pro Person anteilmäßig. Bei notwendigen Interventionen wie Geburt oder Erkrankungsfälle können zusätzlich einige Stunden Mehrleistung miteinkalkuliert werden.

..."

Mit Schreiben des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. Dezember 2000 gerichtet an die Beschwerdeführerin wurde angeregt:

"Ohne der oben angesprochenen notwendigen Gemeinderatsentscheidung vorgreifen zu können bzw. zu wollen wird dessen unbeschadet Ihnen auf Grund der Gutachtenergebnisse des Herrn Dr. H. neuerlich nahe gelegt, Ihr Bauansuchen vom 4.12.1994 zurückzuziehen bzw. dies allenfalls genehmigungsfähig abzuändern. Dies deshalb, da auch der neu konsultierte Gutachter vom Ergebnis her davon ausgeht, dass im Zusammenhang mit dem von Ihnen beantragten 'Pferdezuchtvorhaben' abgesehen, von einem Sanitärraum mit WC, einem einfachen Schlaf- und/oder Aufenthaltsraum und allenfalls einem Lagerraum für Futtermittel keinerlei Notwendigkeit für darüber hinausgehende Räumlichkeiten besteht. Insbesondere verneint der genannte Gutachter jegliche fachliche Notwendigkeit für den in Ihrem Bauantrag vorgesehenen Besprechungsraum bzw. Vorführungsraum. ..."

In ihrer Stellungnahme zum Gutachten des Amtssachverständigen Dr. H vom 10. Jänner 2001 bemängelte die Beschwerdeführerin, es sei vom Sachverständigen übersehen worden, dass ihr Antrag vom 4. Dezember 1994 nicht von einer "ganzjährigen Wohnraumnutzung" ausgehe, der "begehrte zeitweilige Aufenthalt für kritische Zeiten" sei durch sämtliche gutachterlichen Stellungnahmen bestätigt. Die Sachverständigen P. und G. hätten ausdrücklich festgestellt, dass mit dem Antrag vom 4. Dezember 1994 ein landwirtschaftlicher Betrieb aufgezeigt werde und nicht bloß eine Hobbyzucht vorliege und diese Tätigkeit im Grünland jedenfalls zulässig sei. Der Sachverständige H. sei Veterinär, jedoch kein Sachverständiger für die Zucht von Pferden, insbesondere Missouri Foxtrott-Pferden. Er sei nicht geeignet, ein Gutachten für den hier zu beurteilenden Problemkreis abzugeben. Der Sachverständige H. habe offenbar nicht über hinreichende Informationen und über sämtliche Unterlagen verfügt. Offensichtlich sei ihm auch nicht die gutachterliche Stellungnahme des Privatsachverständigen K. zur Verfügung gestanden.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 18. Jänner 2001 führte hiezu der Amtssachverständige Dr. H. aus, dass nur ein Tierarzt prädestiniert sei, zur Pferdehaltung entsprechende Auskünfte zu geben, weil in vielen Bereichen, wie Fütterung, Haltung, Hufbeschlag und Gesundheit, veterinärmedizinische Belange zu klären seien. Die Ausbildung zum Tierarzt umfasse sehr wohl auch die züchterischen Belange von der Genetik bis zu den Rassekriterien und vieles anderes mehr. Im gegenständlichen Fall gehe es um die Haltung von Pferden allgemein, wobei diese nicht speziell auf eine bestimmte Rasse eingeschränkt sein könne. Es sei nicht im Einflussbereich des Sachverständigen H. gestanden, welche Informationen ihm zur Verfügung gestellt werden. Die gutachterliche Stellungnahme von Dr. K. sei ihm nicht zur Verfügung gestanden.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 23. März 2001 wurde das Bauansuchen der Beschwerdeführerin "vom 4. Dezember 1994 und vom 15. Juni 2000" abgewiesen. Gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen Dr. H. führte der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde in rechtlicher Hinsicht aus, das vom Bauansuchen betroffene Baugrundstück sei im geltenden Flächenwidmungsplan als unspezifisches Grünland ausgewiesen. Im § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 sei auf die Notwendigkeit der Bauten für einen konkreten Landwirtschaftszweig abgestellt. Das betreffende Bauvorhaben müsse für den konkret beabsichtigten landwirtschaftlichen Betriebszweck geradezu erforderlich sein, was insbesondere dann nicht der Fall sei, wenn mit bereits bestehenden oder baubehördlich bereits bewilligten Räumlichkeiten des Gebäudes bzw. mit anderen Möglichkeiten das Auslangen gefunden werden könne. Auf den gegenständlichen Fall bezogen bedeute dies, dass die von der Beschwerdeführerin beantragte Verwendungszweckänderung auch dann, wenn sie nunmehr die mit dem Bauansuchen mitbegehrte Wohnnutzung "auf einen Aufenthalt während kritischer Zeiten" eingeschränkt bzw. konkretisiert habe, für den Betrieb "der Aufzucht von Pferden der Rasse Missouri Foxtrotter" notwendig (und nicht nur zweckdienlich) sein müsse. Auf Grund der vorliegenden agrarfachlichen Gutachten bestehe eine Notwendigkeit im vorhin angesprochenen Sinn im Beschwerdefall nicht.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass sie durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt wird.

Die belangte Behörde berücksichtigte in ihrer Entscheidung auch ein Gutachten des (von der Beschwerdeführerin beauftragten Privat-)Sachverständigen Dr. Reinhard K. vom 2. Juni 2000, welches die belangte Behörde wie folgt wiedergibt:

"Auf Grund eines Ortsaugenscheines sei festgestellt worden, dass der Pferdebestand (amerikanische Rasse) 'Missouri-Foxtrotter' zum Zeitpunkt der Befundaufnahme mit 2 Deckhengsten, 2 Mutterstuten, 3 Aufzuchtponies und einem Wallach festgestellt worden sei. Die Pferde seien auf Wechselweiden mit Zugang zu einem Offenstall untergebracht. Die Lokalität sei für die Pferdezucht hervorragend geeignet. Das abgeschlossene Tal habe den Vorteil aller natürlichen Begrenzungen durch Bach und Hügel, allerdings auch den Nachteil der mangelnden Einsicht von außen. Dies bedeute, dass ein Pferd in Not nicht von Nachbarn oder Anrainern gesehen werden könne. Die Haltung von Pferden im Offenstall sei eine sehr pferdefreundliche Haltung, es gebe allerdings Geschlechts- und Rangordnungskämpfe. Ständige Aufsicht sei hier aus Gründen der Sorgfaltspflicht und des Tierschutzes unumgänglich. Der Sachverständige kenne keinen einzigen Pferdezüchter in Österreich, der nicht am Ort seiner Pferdezucht wohnen würde, d.h. es entspreche nicht nur der Notwendigkeit sondern auch der österreichischen Üblichkeit, am Ort der Pferdezucht zu wohnen. Pferdezucht sei eine alte und von hoher ethischer Prämisse bestimmte Form der Tierzucht. Die Haltung von Hengsten sowohl für den Deckbetrieb wie auch in der Aufzucht sei von Risiken geprägt, die vom Halter Verwahrer ein erhöhtes Maß an Sorgfalt und Anwesenheit erfordern würden. Nur die Gewissheit dauernder Präsenz könne dieser Sorgfaltspflicht entsprechen. Die Erfordernisse in der vorliegenden Pferdehaltung könnten nicht einfach mit der Einrichtung eines 'Dienstzimmers' abgetan werden, sondern die 'Präsenz vor Ort', d.h. der Wohnsitz, sei eine geradezu zwingende *conditio sine qua non*."

In rechtlicher Hinsicht führte die belangte Behörde aus, die Baubehörde habe im vorliegenden Fall die Rechtsfrage zu lösen gehabt, ob die dem Antrag vom 4. Dezember 1994 zu Grunde liegende Verwendungszweckänderung des Wirtschaftsgebäudes notwendig sei, um die Grünlandfläche bestimmungsgemäß zu nutzen. Um diese Rechtsfrage beantworten zu können, habe es einer fachlichen Aussage darüber bedurft, ob die von der Beschwerdeführerin betriebene Pferdezucht solche Räumlichkeiten erforderlich machten, wie sie im verfahrensgegenständlichen Antrag vorgesehen seien. Entscheidend seien also Fragen der Haltung, Pflege, Fütterung und Aufsicht über die Pferde. Solche Fachfragen seien in erster Linie von einem Veterinärmediziner zu beantworten. Die Fachkompetenz des Amtssachverständigen Dr. H. stehe außer Frage. Der Sachverständige habe in seiner Stellungnahme vom 18. Jänner 2001 auch auf seine langjährige Betätigung als praktischer Pferdeterapeut und die Funktion als Zuchtwart des Österreichischen Vollbluttraberzuchtverbandes verwiesen. Nicht entscheidend sei, ob und in welchem Ausmaß dieser Sachverständige selbst eine Pferdezucht betrieben habe bzw. noch betreibe, da ein entsprechendes Fachwissen auch bei einem Veterinärmediziner vorauszusetzen sei, der keine eigene Pferdezucht betreibe. Auch die von der Beschwerdeführerin geforderte "Zertifizierung und Beeidigung" in Pferdezuchtfragen sei nicht entscheidend. Die Äußerungen des Sachverständigen seien schlüssig und nachvollziehbar. Dieser habe begründet dargelegt, dass es nicht notwendig sei, im Pferdestallbereich oder unmittelbar daneben eine dauerhafte Bleibe mit Besprechungsraum, Vorführungsraum und mit einer Möglichkeit zur Übernachtung für die Gäste zur Verfügung zu haben. Erforderlich seien vielmehr je nach persönlichen Bedürfnissen des Pflegepersonals ein Sanitärraum mit WC, ein einfacher Schlaf- und/oder Aufenthaltsraum, ein Lagerraum für Futtermittel und eine Sattelkammer. Alle anderen Räume, die nicht direkt mit der Pferdehaltung in Zusammenhang stünden, wie Werbemaßnahmen, Besprechungen und Verwaltungsarbeiten, müssten nicht unbedingt im engsten Umgebungsbereich der Pferdehaltung durchgeführt werden. Dass täglich und über 300 Tage im Jahre hindurch Personen zusätzlich zu den Pferdebesitzern am landwirtschaftlichen Areal anwesend sein müssten, sei nicht zutreffend und es müsse diesen Personen während der Besuche auch nicht unbedingt mit Viktualien aufgewartet werden. Dies sei nicht üblich und es könnten Verkaufsgespräche nach Besichtigung der Pferde durchaus auch auf anderen öffentlichen oder privaten Plätzen und Räumlichkeiten weitergeführt werden. Auf Grund dieser schlüssigen Ausführungen müsse nach Ansicht der belangten Behörde die Notwendigkeit der von der Beschwerdeführerin beantragten Räumlichkeiten verneint werden. Es treffe auch keineswegs zu, wenn die Beschwerdeführerin angebe, sie sei auf Grund der Versagung der Baubewilligung offensichtlich nicht berechtigt Aufenthalt zu nehmen. Schon die Tatsache, dass bereits in jenem Einreichplan, dem die Baubewilligung vom 30. März 1990 zu Grunde liege, ein Aufenthaltsraum vorgesehen sei, widerlege dieses Argument. Überdies sei die Baubehörde im Recht wenn sie darauf hinweise, dass das Bauansuchen als unteilbares Ganzes anzusehen sei, sodass nicht einzelne Räume gesondert bewilligt werden könnten. Komme man daher zum Ergebnis, dass Räumlichkeiten wie Küche, Besprechungsräume etc. nicht erforderlich seien, so könnte die Bewilligung auch dann nicht erteilt werden, wenn man der Ansicht sei, dass der Versagungsgrund für einzelne andere Räumlichkeiten nicht zutreffe. Auch die von der Beschwerdeführerin angesprochenen Risiken, welche nach ihrer Ansicht mit der Freihaltung von Pferden verbunden seien, wie etwa Gewalteinwirkung durch Dritte, könnten die Notwendigkeit der im Antrag vom 4. Dezember 1994 bezeichneten Räumlichkeiten nicht dartun. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern Räume wie eine Küche, ein Besprechungsraum, ein Präsentations- bzw. Verkaufs- und Vorführraum etc. derartige Risiken unterbinden könnten. Auch der von der Beschwerdeführerin angestrebte "zeitweilige Aufenthalt während

kritischer Zeiten" sei dazu nicht geeignet, da die gänzliche Vermeidung solcher Risiken, sollten sie tatsächlich bestehen, wohl nur durch eine ständige Aufsicht zu erreichen wäre, die eben nicht Inhalt des hier zu beurteilenden Antrages sei. Ein Widerspruch des Gutachtens des Sachverständigen Dr. H. zu anderen Gutachten liege nicht vor. Auf Grund des durch den Antrag bestimmten Verfahrensgegenstandes seien ausschließlich jene Ausführungen im Gutachten entscheidend, die die Erforderlichkeit der Verwendungszweckänderung behandelten. Es sei daher unerfindlich, warum selbst die Beschwerdeführerin in ihrem Rechtsmittel damit argumentiere, dass man bei der vorliegenden Pferdezucht im unmittelbaren Kontakt über das ganze Jahr hindurch bei den Pferden wohnen müsse und daher ein Wohnhaus bzw. ein Einfamilienhaus erforderlich sei. Die Baubehörde sei daher ohne Rechtsirrtum davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Verwendungszweckänderung nicht nötig sei, um das Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen.

Gegen diesen Bescheid richtete sich die an den Verfassungsgerichtshof gerichtete Beschwerde. Der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung dieser Beschwerde mit Beschluss vom 25. Februar 2002, B 1365/01-4, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG abgetreten. Vor dem Verwaltungsgerichtshof macht die Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligte Gemeinde, eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unbestritten ist, dass die beschwerdegegenständlichen Grundstücke Nr. 534 und Nr. 535/2, KG Pichl bei Wels, im Grünland liegen und dass auf diesen Grundstücken ein Gebäude errichtet ist, für welches mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 30. März 1990 eine Baubewilligung erteilt worden ist, die in Auflage 42. eine Benutzung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke ausdrücklich für nicht zulässig erklärt. Mit ihrem Baubewilligungsansuchen vom 4. Dezember 1994, ergänzt mit Schriftsatz vom 15. Juni 2000, beantragte die Beschwerdeführerin (teilweise) die Änderung des Verwendungszweckes dieses Gebäudes unter Hinweis auf die von ihr begonnene "Pferdezucht" auf den erwähnten Grundstücken.

Gemäß § 30 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) sind alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen als Grünland zu widmen.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle sind Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, im Flächenwidmungsplan gesondert zu widmen.

Gemäß Abs. 5 dieses Paragraphen dürfen im Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4).

Die Beschwerdeführerin hat als Grund für die Änderung des Verwendungszweckes des erwähnten Gebäudes den Betrieb einer Pferdezucht angegeben. Hiezu vertritt der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, dass im Rahmen eines Landwirtschaftsbetriebes grundsätzlich auch die Pferdezucht als landwirtschaftlicher Betriebszweck anzusehen ist und auch die Pferdezucht ein landwirtschaftlicher Betrieb sein kann. Eine Pferdezucht ist demnach - im Unterschied zur bloßen Pferdehaltung - grundsätzlich als Landwirtschaft bzw. als landwirtschaftlicher Betriebszweck anzusehen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 1993, Zl. 93/05/0157). Der Verwaltungsgerichtshof geht daher davon aus, dass in einem landwirtschaftlichen Betrieb zwecks Erzielung eines höheren Verkaufspreises für die selbst gezüchteten Pferde auch eine Ausbildung dieser Pferde gehört. Liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb vor, so ist als Beurteilungsmaßstab, ob das eingereichte Bauvorhaben in der geplanten Dimension erforderlich ist, das Betriebskonzept des Bauwerbers heranzuziehen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 21. Jänner 1992, Zl. 91/05/0195).

Die Errichtung eines bewilligungspflichtigen Gebäudes im Grünland ist jedoch - wie sich aus der dargestellten Rechtslage ergibt - nur dann zulässig, wenn es für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung (hier: Pferdezucht) notwendig ist. Zur Beurteilung der Notwendigkeit des Gebäudes (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2001/05/0003) hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass diese nicht schon dann zu bejahen ist, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist. Der Bauwerber hat vielmehr im Rahmen des eingereichten Bauprojektes die geplante land- und forstwirtschaftliche Nutzung konkret darzulegen. An die hierfür maßgeblichen Kriterien ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt. Dies bedeutet, dass es in jedem Fall konkreter Feststellungen darüber bedarf, ob einerseits ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, und wenn ja, ob die bauliche Maßnahme im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung notwendig ist. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auf das Erfordernis eines Betriebskonzeptes hingewiesen. Liegt eine Vollerwerbslandwirtschaft vor, stellt sich die Frage der Notwendigkeit der Abgrenzung zu einem Hobbybetrieb nicht, sodass Angaben über die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Ausweitung eines Produktionszweiges entbehrlich sind. Maßgeblich ist in diesem Fall allein, ob das geplante Gebäude nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft zur Grünlandnutzung im Rahmen der zu beurteilenden Landwirtschaft geboten scheint; auch dafür ist allerdings ein Betriebskonzept erforderlich

(vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2003, Zl. 2002/05/1025). Liegt keine Vollerwerbslandwirtschaft vor, hat die Behörde zu klären, ob zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb vorliegt, wie dies im hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013, näher ausgeführt wurde.

Für den Beschwerdefall ist jedenfalls von Bedeutung, dass die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung anhand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der Entscheidung der (Bau-)Behörde ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen ist. Im Rahmen des eingereichten Bauprojektes muss daher die geplante landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines solchen Betriebskonzeptes dargelegt werden; das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ist streng anhand dieses Betriebskonzeptes zu prüfen. Um beurteilen zu können, ob wenigstens eine auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichtete Tätigkeit vorliegt, hat also ein solches Betriebskonzept konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten, dass vom Sachverständigen beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt und sofern dies bejaht wird, ob die hierfür vorgesehenen baulichen Anlagen nach ihrem beabsichtigten Verwendungszweck in der geplanten Dimension notwendig sind (vgl. hiezu die schon erwähnten hg. Erkenntnisse vom 21. Jänner 1992, Zl. 91/05/0195, und vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013).

Im baubehördlichen Bewilligungsverfahren hat die Beschwerdeführerin in ihrem Antrag vom 15. Juni 2000 den damals vorhandenen Pferdebestand näher aufgezählt und darauf hingewiesen, dass die Pferde in einem "Offenstall" untergebracht seien. In der Folge hat die Beschwerdeführerin auch darauf hingewiesen, dass sie für den Betrieb ihrer Pferdezucht einen Stall errichten und hierfür eine Baubewilligung erwirken werde. Weder die Gemeindebehörde noch die belangte Behörde haben jedoch auf die Neuerrichtung eines Pferdestalles auf den beschwerdegegenständlichen Grundstücken zum Zwecke der Pferdezucht durch die Beschwerdeführerin, dessen Größe und genaue Bestimmung in ihren Entscheidungen Rücksicht genommen. (Der Sachverständige Dr. H. hat in seinem Gutachten nur auf die Tatsache der beabsichtigten Errichtung des Pferdestalles hingewiesen, in seinem Gutachten daraus jedoch nur den Schluss gezogen, der Stall sei noch nicht errichtet.) Die Beschwerdeführerin hat mit der Beschwerde auch ihr Ansuchen um Genehmigung der Errichtung eines "Nutzgebäudes für Pferdezucht" vorgelegt, welches - dem darauf angebrachten behördlichen Vermerk zufolge - schon mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 24. November 1999 baubehördlich bewilligt worden ist. Obwohl dieser Baubewilligungsbescheid offenbar vor dem hier maßgeblichen Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 23. März 2001 erlassen worden ist, hat weder der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde noch die belangte Behörde auf diese Baubewilligung in der Begründung ihrer Bescheide darauf Bezug genommen. (Dem vorgelegten Verwaltungsakt kann entnommen werden, dass auch dem Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde das Ansuchen der Beschwerdeführerin um baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Pferdestalles vor Erlassung seines im Beschwerdeverfahren maßgeblichen Bescheides bekannt war.) Die Behörden gingen in ihren hier zu beurteilenden Entscheidungen demnach nicht vom Betriebskonzept der Beschwerdeführerin für ihren Pferdezuchtbetrieb aus, wie es sich zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde darstellte.

Die Beschwerdeführerin hatte in ihren Anträgen an den Gemeinderat - wie aufgezeigt - ausdrücklich auch auf ihr Ansuchen betreffend die Errichtung dieses Stalles hingewiesen. Mit der Bewilligung des Ansuchens um Errichtung des neuen Pferdestalles (laut Bauansuchen bebaute Fläche 232 m² Halle; 107 m² Unterstand) ist die Baubehörde offenbar selbst von einem landwirtschaftlichen Betrieb der Beschwerdeführerin ausgegangen (ob es sich hierbei um eine Vollerwerbslandwirtschaft handelt, wurde abschließend nicht geklärt). In der dieser Baubewilligung zu Grunde liegenden Projektsbeschreibung (wie sie dem Verwaltungsgerichtshof vorliegt) wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Beschwerdeführerin langsam gewachsen sei. Die Wirtschaftlichkeit der Pferdezucht und Jungpferdeaufzucht erfordere, dass die Pferde bereits ab dem ersten Jahr eine optimale Grundausbildung erhalten. Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Pferde nur gut ausgebildet einen wirtschaftlich vernünftigen Preis auf dem Markt erzielen. Nach intensivem Studium und Besuch von Kursen habe sich die Beschwerdeführerin entschieden, die Pferde nach der Methode des "Natural Horsemanship" auszubilden. Dazu sei intensive Arbeit notwendig, die auch bei Schlechtwetter und im Winter durchgeführt werden müsse. Die speziellen Methoden erforderten ein sog. "Picadero", einen Ausbildungsplatz für Bodenarbeit mit 10 m x 10 m im Quadrat. Dieses "Picadero" werde im Anschluss an das Heu- und Kraftfutterlager errichtet, an der Nord- und Westseite geschlossen und überdacht. Die Süd- und Ostseite blieben offen. Dieser überdachte und teilweise offene Hallenteil werde nach dem Abfohlen auch als abgetrennter Unterstand für die Muttertiere und deren Fohlen verwendet.

Ausgehend von der dargestellten Rechtsprechung, dass die Gemeindebehörde bei ihrer Entscheidung von der Sachlage im Zeitpunkt der Erlassung ihres Bescheides auszugehen haben und ihnen auf Grund der Bewilligung des Pferdestalles durch die Baubehörde erster Instanz die dadurch geschaffene Sachlage bekannt sein musste, hätten sie jedenfalls von dem in diesem Bewilligungsbescheid vom 24. November 1999 enthaltenen Projekt ausgehen und eine Ergänzung des Sachverständigengutachtens anhand dieses Betriebskonzeptes - nach allenfalls notwendiger Ergänzung durch die Beschwerdeführerin - zur Frage veranlassen müssen, ob die Änderung des Verwendungszweckes des bereits errichteten Gebäudes im Sinne des Antrages der Beschwerdeführerin vom 4. Dezember 1994 nunmehr gerechtfertigt ist. Hierbei wäre auch zu klären gewesen, ob (nunmehr) von einer Vollerwerbslandwirtschaft oder von einem landwirtschaftlichen Nebenerwerb auszugehen ist. Dies erscheint dem Verwaltungsgerichtshof schon deshalb entscheidungswesentlich, weil die Ausführungen

des Sachverständigen, die für die Pferdezucht bestimmten Pferde bedürften pro Tag nur einer Betreuung von drei Stunden und es bedürften diese Pferde keiner weiteren Betreuung und Aufsicht, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsgemäßen Verwahrung der Tiere, nicht nachvollziehbar sind.

Nur im Zusammenhang mit einem, sämtliche zum Betrieb gehörenden Gebäude mit in die Betrachtung einbeziehenden Betriebskonzept kann die Art und der Umfang des von der Beschwerdeführerin betriebenen landwirtschaftlichen Betriebes umfassend festgestellt werden. Dies ist zur Klärung der hier relevanten Rechtsfrage (Notwendigkeit der im Gebäude befindlichen Räumlichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb) erforderlich. Zutreffend ist die Auffassung der belangten Behörde, dass bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baulichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung notwendig ist, nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein strenger Maßstab anzulegen ist. Die Baumaßnahmen im Grünland (hier: Änderung des Verwendungszweckes der bereits vorhandenen Räumlichkeiten eines bereits baubehördlich bewilligten Gebäudes) haben sich auf die erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung zu beschränken. Der Sachverständige hat daher zu beurteilen, ob ein landwirtschaftlicher Zweckbau üblicherweise im Hinblick auf die gesetzlich vorgesehene Beschränkung auf das erforderliche Mindestmaß in einfacher Form geplant ist. Dabei darf aber nicht außer Acht gelassen werden, ob die begehrten Baumaßnahmen in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit der Beschwerdeführerin stehen und ob nicht eine andere Möglichkeit eine gleichartige oder bessere betriebswirtschaftliche Voraussetzung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bietet (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/0728, zur insoweit vergleichbaren Rechtslage nach dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz). Ob diese Fragen von einem Veterinärmediziner als Sachverständigen geklärt werden können, bedarf hier keiner näheren Erörterung, wird aber von den Behörden im fortzusetzenden Verfahren zu prüfen sein, insbesondere deshalb, weil auch betriebswirtschaftliche Fragen zu klären sind.

Entgegen den Ausführungen im angefochtenen Bescheid ist davon auszugehen, dass die für das beschwerdegegenständliche Gebäude bestehende Baubewilligung aus dem Jahre 1990 keine Benutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken vorsieht. Sollte der Pferdezuchtbetrieb der Beschwerdeführerin die tägliche Anwesenheit einer Person erfordern (dies ist schon auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse wohl zu bejahen), wird zu deren adäquater Versorgung aller Voraussicht auch eine Küche (wenn auch nur in einfacher Form) erforderlich sein. Bei der Beurteilung der Notwendigkeit von Schlaf- und Aufenthaltsräumen wird im Beschwerdefall zu berücksichtigen sein, dass bereits Räumlichkeiten in einem zulässigerweise errichteten Gebäude hierfür vorhanden sind und die Nutzung dieser Räumlichkeiten für den als notwendig erkannten Zweck dem Regelungsinhalt des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 (insbesondere aus Gründen der Vermeidung einer Zersiedelung) eher entspricht als ein Neu- oder Zubau zu bereits vorhandenen Baulichkeiten (z. B. Zubau eines Aufenthaltsraumes an das Stallgebäude, wie vom Sachverständigen vorgeschlagen).

Aus diesen Gründen belastete die belangte Behörde ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Dieser war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Gemeinde war deshalb abzuweisen, weil sie durch keinen Rechtsanwalt vertreten war.

Wien, am 16. Dezember 2003