

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

20.05.2003

Geschäftszahl

2002/05/1025

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 der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Hubert Kirchgaßner in Pfaffstätt, vertreten durch Dr. Josef Kehrer, Rechtsanwalt in Traun, Mitterfeldstraße 7/1, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 25. Juli 2002, Zl. BauR-011966/6-2002-Um/Pa, betreffend Errichtung eines bäuerlichen Wohnhauses (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Pfaffstätt, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerdeführer bewirtschaftet zwei landwirtschaftliche Betriebe, einen in Kitzing 1 und einen in Pfaffstätt 68, bisher bewirtschaftet er sie gemeinsam vom elterlichen Hof in Kitzing aus. Im Wohnhaus auf dem landwirtschaftlichen Betrieb in Pfaffstätt 68 wohnt derzeit die Schwester des Beschwerdeführers mit ihrer Familie. Das Wohnhaus in Pfaffstätt 68 ist 100 bis 150 Jahre alt und weist diverse Mängel wie Feuchtigkeit, Schimmelbildung und durchmorschte Auflager auf. Der Beschwerdeführer hat in der Vergangenheit bereits eine Baubewilligung für eine teilweise Umwidmung des Gebäudes in Pfaffstätt 68 in landwirtschaftlichen Lagerraum erwirkt. Von dieser Bewilligung wurde kein Gebrauch gemacht, sie ist nunmehr nicht mehr gültig (§ 38 O.ö. BauO 1994).

Mit einem am 1. März 1996 bei der Behörde eingelangten Ansuchen vom 21. Februar 1996 beantragte der Beschwerdeführer unter Anschluss von Einreichplänen und einer Baubeschreibung die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines bäuerlichen Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 485, KG Pfaffstätt. Dieses Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde als Grünland ausgewiesen. Nach Einholung von Gutachten erging vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde eine Erledigung vom 7. Oktober 1996, mit der das Ansuchen des Beschwerdeführers abgewiesen wurde. Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers blieb erfolglos. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 1. Juli 1997 wurde der Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat zurückverwiesen. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, dass es sich bei der Erledigung des Bürgermeisters vom 7. Oktober 1996 um keinen Bescheid handle, weil neben der Wortfolge "Der Bürgermeister", lediglich ein Handzeichen vorhanden sei, das keinen Namen erkennen lasse und nicht die leserliche Beifügung des Namens des die Erledigung Genehmigenden enthalte.

In der Folge hat der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 9. Oktober 1997 die Berufung des Beschwerdeführers gegen die Erledigung vom 7. Oktober 1996 zurückgewiesen, weil diese Erledigung keinen Bescheid darstelle. Hierauf hat der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde einen Bescheid vom 12. Jänner 1998 erlassen, mit dem das Bauansuchen des Beschwerdeführers abgewiesen wurde. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung des Beschwerdeführers blieb erfolglos.

Mit einem weiteren Bescheid vom 8. Februar 1999 hat die belangte Behörde der Vorstellung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Gemeinderates Folge gegeben, den Bescheid des Gemeinderates behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen. Die

Aufhebung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der Beschwerdeführer im Verlauf des Berufungsverfahrens ein Gutachten über den Wohnwert und die Baugebrechen des Objektes Pfaffstätt 68 vorgelegt habe, in dem Mängel aufgezeigt wurden, die weit über ein anlässlich einer Überprüfung im Jahre 1993 durch die Baubehörde festgestelltes Ausmaß hinausgingen. Die Baubehörde zweiter Instanz wäre damit verpflichtet gewesen, in jedem Fall eine Klärung darüber herbeizuführen, ob das auf der Liegenschaft in Pfaffstätt 68 befindliche Wohnhaus den Anforderungen der Wohnbedürfnisse von Menschen entspreche. Ähnliches gelte für die von der Zweitinstanz vorgenommene "Bewertung" einer vom Beschwerdeführer vorgelegten Stellungnahme der Bezirksbauernkammer bzw. der Landwirtschaftskammer.

In der Folge hat die Berufsbehörde den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 29. Mai 2000 eingeladen, binnen vier Wochen ab Erhalt des Schreibens bekannt zu geben, ob seinem Bauansuchen vom 21.2.1996 möglicherweise geänderte Aspekte zu Grunde zu legen seien. Der Beschwerdeführer habe gegenüber einem Amtsassverständigen angegeben, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in Kitzing 1 und Pfaffstätt 68, die er bisher gemeinsam vom elterlichen Hof in Kitzing 1 aus bewirtschaftet, getrennt werden sollen.

Mit Bescheid vom 6. November 2000 hat der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 12. Jänner 1998 keine Folge gegeben und gemäß § 13 Abs. 3 AVG das Ansuchen betreffend die Errichtung eines bäuerlichen Wohnhauses zurückgewiesen. Der Beschwerdeführer habe den ihm mit Schreiben vom 29. Mai 2000 erteilten Verbesserungsauftrag unbeantwortet gelassen.

Mit Bescheid vom 19. März 2001 hat die belangte Behörde den Bescheid des Gemeinderates neuerlich aufgehoben, weil die "Einladung" vom 29. Mai 2000 kein Auftrag im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG gewesen sei.

In der Folge hat die Gemeinde Pfaffstätt den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 31. Juli 2001 unter Vorhalt der möglichen Säumnisfolgen des § 30 Abs. 4 der O.ö. Bauordnung 1994 aufgefordert, der Baubehörde binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Aufforderung bekannt zu geben, ob hinsichtlich der bisherigen, dem gegenständlichen Bauansuchen zu Grunde gelegten Wohn- und Bewirtschaftsverhältnisse Änderungen in der Form eingetreten sind, dass der Betriebsstandort Kitzing 1 nicht mehr durch den Beschwerdeführer, sondern durch eine allfällige dritte Person selbständig weitergeführt wird, weiters dem Bauansuchen ein umfassendes Betriebskonzept hinsichtlich des Landwirtschaftsbetriebes in Pfaffstätt 68 nachzureichen und der Baubehörde binnen einer Frist von vier Wochen vorzulegen. Die Notwendigkeit der Erklärung bzw. ergänzenden Bauantragsunterlagen ergebe sich aus dem agrartechnischen Gutachten des D.I.A. vom 29. November 1999, aus welchem hervorgehe, dass die angesprochene Klarstellung der beabsichtigten Betriebs- und Wohnverhältnisse für eine eingehende agrarfachliche und damit in weiterer Folge auch für die baurechtliche Beurteilbarkeit des Bauvorhabens unentbehrlich sei.

Mit Eingabe vom 20. August 2001 erklärte der Beschwerdeführer, bis zum jetzigen Zeitpunkt seien keine Änderung der dem Bauansuchen zu Grunde gelegten Wohn- und Bewirtschaftsverhältnisse in der Form eingetreten, dass der Betriebsstandort Kitzing 1 nicht mehr durch den Beschwerdeführer, sondern durch eine allfällige dritte Person selbständig weitergeführt werde. Hinsichtlich des Betriebskonzeptes wurde um Fristerstreckung ersucht.

Mit Eingabe vom 26. September 2001 legte der Beschwerdeführer ein Konzept der Bezirksbauernkammer Braunau vom 21. September 2001 samt Einkommens- und Kapitaldienstberechnung vor. Sollte die Behörde noch weitere Ausführungen für notwendig erachten, ersuchte der Beschwerdeführer um diesbezügliche Stellungnahme. Die Stellungnahme der Bezirksbauernkammer Braunau geht davon aus, dass der Betrieb in Pfaffstätt auf Stiermast umgestellt wird, wobei auf Grund der Flächenausstattung ein Besatz von 90 Masttieren möglich sei. Bei intensiver Tierhaltung könne der landwirtschaftliche Betrieb Pfaffstätt 68 durchaus als Vollerwerbsbetrieb mit ausreichendem Einkommen geführt werden.

Der Sachverständige der von der Gemeinde beauftragten Agrar- und Forstrechtsabteilung der belangten Behörde stellte in einem Schreiben vom 17. Dezember 2001 fest, dass grundsätzlich aus seiner Sicht die Möglichkeit bestehe, dass bei der vorliegenden Flächenausstattung am Anwesen Pfaffstätt Nr. 68 ein eigener landwirtschaftlicher Betrieb geführt werden könne. Im Hinblick auf die bereits in der Vergangenheit beantragten und genehmigten, aber nicht durchgeführten Baumaßnahmen sowie das nicht umfassend vorliegende Betriebskonzept könne allerdings derzeit nicht von einer entsprechend ausgereiften und konkreten Planung ausgegangen werden. Die vorliegende betriebswirtschaftliche Stellungnahme der Bezirksbauernkammer Braunau umfasse beispielhaft eine Tierhaltung im Ausmaß von 90 Rindern, wobei nicht dargelegt werden konnte, ob diese Anzahl überhaupt erreicht werden soll bzw. ob die Stallungen dafür ausreichend Platz bieten. Sollte eine Erweiterung der Stallungen erfolgen, müssten zumindest entsprechende planliche Unterlagen vorliegen. Weiters sei festzustellen, dass zwar eine Stellungnahme der Bezirksbauernkammer vorliege, seitens des Beschwerdeführers bis jetzt allerdings keine verbindliche Aussage über die in Ausmaß und Art tatsächlich geplante Bewirtschaftung ergangen sei. Für eine letztendliche Begutachtung sei ein umfassendes, schlüssiges und verbindliches Betriebskonzept, das direkt vom Beschwerdeführer vorzulegen sei, unbedingt erforderlich, wobei sich ein allfälliger Wohnbedarf auch aus der konkreten Bewirtschaftung ergeben müsse. Zusätzlich sei anzumerken, dass das landwirtschaftliche Wohngebäude in Pfaffstätt 68 nach wie vor von insgesamt vier Personen bewohnt werde und nach Angabe des Beschwerdeführers dieses Gebäude von diesen Personen auch in nächster Zukunft bewohnt werde. Diese Stellungnahme wurde dem Beschwerdeführer mit Schreiben der

Gemeinde vom 3. Jänner 2002 zur Kenntnis gebracht, gleichzeitig wurde er aufgefordert, innerhalb von 14 Tagen eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom 6. Februar 2002 hat der Beschwerdeführer im Wesentlichen ausgeführt, dass er nur deshalb noch im Hause seiner Eltern in Kitzing 1 wohne, weil im Hause Pfaffstätt 68 keine eigene zeitgemäße Wohnung eingerichtet werden könne. Auf Grund des bereits vorliegenden Gutachtens des Baumeisters Ing. M. aus Salzburg sei klargestellt, dass das Gebäude Pfaffstätt 68 grundlegend zu erneuern und als baufällig zu bezeichnen sei. Die Agrar- und Forstrechtsabteilung der belangten Behörde halte im Gutachten vom 17. Dezember 2001 unter Stützung auf die betriebswirtschaftliche Stellungnahme der Bezirksbauernkammer Braunau fest, dass unter der Anschrift Pfaffstätt 68 der landwirtschaftliche Betrieb des Bauwerbers als eigenständiger Betrieb geführt werden könne. Warum nun ein neuerliches aufwendiges Betriebskonzept erstellt werden solle, sei nicht ersichtlich. Der sanierungsbedürftige und desolate Zustand des Gebäudes sei im Verfahren bereits ausreichend dokumentiert und es sei auch dokumentiert, dass die Sanierungskosten die Neubaukosten bei weitem übersteigen würden.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 22. März 2002 wurde das Ansuchen des Beschwerdeführers betreffend die Errichtung eines bäuerlichen Wohnhauses gemäß § 13 Abs. 3 AVG in Verbindung mit §§ 28 Abs. 2 Z. 4, 29 Abs. 1 Z. 3 und Abs. 3 sowie § 30 Abs. 4 O.ö. BauO 1994 im Zusammenhalt mit § 30 Abs. 5 O.ö. ROG 1994 zurückgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass gemäß § 30 Abs. 5 O.ö. ROG 1994 im Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Wie aus den Sachverständigengutachten der belangten Behörde unmissverständlich zum Ausdruck komme, sei für eine endgültige Beurteilung des Bauvorhabens die Vorlage eines verbindlichen und konkreten Betriebskonzeptes unabdingbar. Der Beschwerdeführer sei der Aufforderung, ein Betriebskonzept vorzulegen, trotz Vorhalt der Säumnisfolgen nicht nachgekommen. Die behauptete Befangenheit eines Gemeinderates liege nicht vor.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Vorstellung hat die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 25. Juli 2002 abgewiesen. Zur Begründung wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens im Wesentlichen ausgeführt, der Beschwerdeführer habe das erforderliche Betriebskonzept nicht vorgelegt, das Erfordernis eines weiteren Wohngebäudes für die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung könne aber nur an Hand eines konkreten Betriebskonzeptes und nicht auf Grund von Mutmaßungen über mögliche Betriebsformen beurteilt werden.

Die behauptete Befangenheit eines Gemeinderatsmitgliedes könne dem vorliegenden Sachverhalt nicht entnommen werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das zu bebauende Grundstück liegt im Grünland.

Gemäß § 30 Abs. 5 O.ö. ROG 1994 in der Fassung LGBI. Nr. 83/1997 dürfen im Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgeführt hat, ist bei der diesbezüglichen Prüfung ein strenger Maßstab anzulegen, um verhindern zu können, dass ungeachtet der Bestimmungen über die Flächenwidmung eine Zersiedelung der für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen erfolgt. 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 erforderlich ist. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auf das Erfordernis eines Betriebskonzeptes hingewiesen (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 29. August 1995, Zl. 95/05/0170, sowie vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0076).

Liegt eine Vollerwerbslandwirtschaft (wie im Beschwerdefall) vor, stellt sich die Frage der Notwendigkeit der Abgrenzung zu einem Hobbybetrieb nicht, sodass Angaben über die Wirtschaftlichkeit der 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 (hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0002).

Der Beschwerdefall zeichnet sich durch die Besonderheit aus, dass der Beschwerdeführer zwei bäuerliche Betriebe bewirtschaftet und beide Betriebe derzeit ein Wohnhaus aufweisen. Der Beschwerdeführer hat bisher kein Betriebskonzept vorgelegt, das eine Willenserklärung des Beschwerdeführers und genaue Ausführungen und Berechnungen dahingehend enthält, inwieweit der Betrieb in Pfaffstätt 68 allein überlebensfähig ist und inwieweit das bestehende Wohnhaus und das neu zu errichtende Wohnhaus für den Betrieb erforderlich sind. Das von der Bezirksbauernkammer Braunau vorgelegte Konzept vermag das konkrete Betriebskonzept des Beschwerdeführers deshalb nicht zu ersetzen, weil es nicht von der Erklärung des Beschwerdeführers getragen

ist, die dort vorgeschlagenen Maßnahmen auch durchzuführen. Im Übrigen lässt selbst das von der Bezirksbauernkammer Braunau vorgelegte Betriebskonzept nicht erkennen, dass zur Bewirtschaftung des Anwesens Pfaffstätt 68 ein weiteres bäuerliches Wohnhaus erforderlich sei. Ohne Rechtsirrtum hat daher der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde den Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Säumnisfolgen aufgefordert, ein eingehendes Betriebskonzept vorzulegen, das die Beurteilung, ob das Bauvorhaben (weiteres Wohnhaus) für die bestimmungsgemäße Nutzung des bäuerlichen Betriebes in Pfaffstätt 68 nötig ist, ermöglicht.

Da der Beschwerdeführer das erforderliche Betriebskonzept trotz Aufforderung durch die Gemeindebehörde nicht vorgelegt hat, hat der Gemeinderat zu Recht das Ansuchen gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Die Mitwirkung eines befangenen Verwaltungsorganes im Rahmen einer Kollegialbehörde bewirkt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eine Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Befangenheit eines Verwaltungsorganes bzw. eines Organwalters in einem Kollegialorgan ist aber nur dann wesentlich, wenn anzunehmen ist, dass die Behörde bei Einhaltung der Verfahrensvorschrift zu einem anderen Bescheid hätte kommen können. (Vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 23. April 1996, Zl. 95/05/0333.) Da sich aber keine sachlichen Bedenken gegen die Berufungsentscheidung ergeben haben und keine Ermessensentscheidung vorliegt, wäre selbst eine allfällige Befangenheit des Gemeinderates G. nicht wesentlich, da die Entscheidung der Berufungsbehörde dem Gesetz entsprochen hat.

Aus diesen Gründen ist der Beschwerdeführer durch den seine Vorstellung abweisenden Bescheid in keinen Rechten verletzt worden. Die unbegründete Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Das Kostenbegehren der mitbeteiligten Gemeinde war abzuweisen, da sie nicht durch einen Anwalt vertreten war (§ 49 Abs. 3 Z. 2 VwGG in der Fassung der Novelle BGBl. I Nr. 88/1997).

Wien, am 20. Mai 2003