

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

23.02.2010

Geschäftszahl

2009/05/0234

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der Gemeinde Neukirchen bei Lambach, vertreten durch Holter - Wildfellner Rechtsanwälte GmbH in 4710 Grieskirchen, Roßmarkt 21, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 9. März 2009, Zl. IKD(BauR)-013535/44-2009-Be/Wm, betreffend Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Ing. J S, 2. G S, beide in Neukirchen bei Lambach, beide vertreten durch Mag. Klaus Hehenberger, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Maria-Theresia-Straße 53), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Gemeinde hat insgesamt dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und den mitbeteiligten Parteien von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien sind je zur Hälfte Miteigentümer folgender Grundstücke

Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Nutzung	Größe und m2
359/20	Neukirchen	Wohnhaus	1.061
84/1	Neukirchen	landwirtschaftlich genutzt	21.098
373/27	Neukirchen	landwirtschaftlich genutzt	920
359/19	Neukirchen	landwirtschaftlich genutzt	916
261/2	Stadl-Traun	Wald	6.652
732/2	Sulzbach	Wald	4.950
			Gesamtfläche 35.597 m2

Der Erstmitbeteiligte ist Absolvent der Höheren landwirtschaftlichen Bundeslehranstalt in Wieselburg, die zweitmitbeteiligte Partei teilzeitbeschäftigte Vertragslehrerin. Sie sind verheiratet und haben gemeinsam zwei Söhne. Ein Sohn studiert Betriebswirtschaft, der zweite Sohn ist behindert.

Mit Schriftsatz vom 24. April 2004, bei der beschwerdeführenden Gemeinde als Baubehörde eingelangt am 18. Mai 2004, beantragten die mitbeteiligten Parteien nunmehr die Erteilung der "Baubewilligung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf der Parzelle Nr. 84/1, KG Neukirchen/L.". Sie führten hiezu aus, dass sie zur Führung ihres knapp dreieinhalb Hektar großen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer wirtschaftlich rentablen Art und Weise ein auf die Größe des Betriebes und ihre Ausbildung zugeschnittenes Betriebskonzept erarbeitet hätten. Ein Betriebszweig umfasse die Erzeugung und Vermarktung von Edelbränden; sie seien hiezu

durch jahrelange Erfahrung und durch mehrere "Brennkurse" am LFI-OÖ befähigt. Sie stammten beide aus einer Landwirtschaft und seien eng mit der Landwirtschaft verbunden, der Erstmitbeteiligte insbesondere durch seine Ausbildung an der Höheren Bundeslehranstalt Wieselburg und eine jahrzehntelange Berufserfahrung im landwirtschaftlichen Bereich. In einem weiteren Betriebszweig sollten im kleinen Rahmen qualitativ hochwertige Therapiepferde gezüchtet und ausgebildet werden. In den letzten zehn Jahre hätten sie ein zur Therapie geeignetes Pferd besessen, welches jedoch auf Grund des Alters vor ca. vier Jahren weggegeben haben werden müssen. Um ihrem geistig und körperlich behinderten Sohn mehrmals pro Woche das Reiten und den Kontakt zum Pferd ermöglichen zu können, hätten sie sich fachlich auch in diesem speziellen Bereich weitergebildet. Der dritte Betriebszweig ergebe sich aus der Bewirtschaftung ihres Waldes. Um ihre Felder und Wälder in einer wirtschaftlichen Art und Weise weiterführen zu können, sei die Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit 18 m x 33,5 m Grundfläche geplant. Der Keller der Halle werde als Brennraum und Alkohollager, als Garage für die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge (Traktor) und Maschinen (Mähwerk, Bandrechen, Kreiselheuer, Mulcher, Heckschaufel, Anhänger, Seilwinde), als Heu- und Strohlager und als Brennholzlager, welches für die mit festen Brennstoffen betriebene Heizung im eigenen Wohnhaus benötigt und aus dem eigenen Wald gewonnen werde, verwendet. Im Erdgeschoss seien die Stallungen sowie eine Halle als Ausbildungsfläche geplant. Notwendige Instandhaltungsarbeiten an den genannten Geräten würden in Eigenregie vorgenommen, weil auch hierfür die notwendige Ausbildung (HTBLA Wieselburg) vorliege. Die wirtschaftlichen und agrarfachlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieses Gebäudes und zum Betrieb einer Landwirtschaft mit mehreren Betriebszweigen, wie im umfassenden Betriebskonzept dargelegt, seien von der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich überprüft und für positiv befundet worden.

Dieser in der Folge modifizierte Baubewilligungsantrag wurde mit Bescheid vom 11. November 2004 vom Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde im Grunde des § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 iVm § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 abgewiesen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde vom 17. Mai 2006 wurde die dagegen erhobene Berufung der mitbeteiligten Parteien (im zweiten Rechtsgang) als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 26. November 2006 wurde der Vorstellung der mitbeteiligten Parteien Folge gegeben, der Gemeinderatsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die beschwerdeführende Gemeinde zurückverwiesen.

Mit hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0297-9, wurde die dagegen erhobene Beschwerde der beschwerdeführenden Gemeinde als unbegründet abgewiesen. Auf dieses Erkenntnis wird gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG verwiesen.

Im fortgesetzten Verfahren vor der Berufungsbehörde erstattete der nicht amtliche Sachverständige Dipl. Ing. Dr. M am 9. April 2008 (3. Gutachtensergänzung; von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid mit "GAM IV" bezeichnet) ein ergänzendes Gutachten und legte ein Schätzgutachten des von ihm beauftragten Sachverständigen Dipl. Ing. W H vom 20. März 2008 (von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid mit "GA H I" bezeichnet) vor, in welchem die Kosten für die Neuerrichtung der Reithalle, des Stalles, der Unterkellerung, der Straßenzufahrt und des erforderlichen Zubehörs unter Berücksichtigung allfälliger Eigenleistungen geschätzt wurden.

Auf Grund der Stellungnahmen der mitbeteiligten Parteien hiez zu ergänzten diese Sachverständigen ihre Gutachten. In der abschließenden Stellungnahme des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. M vom August 2008 (von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid mit "GAM V" bezeichnet) kommt dieser zum Ergebnis, dass das Betriebskonzept der Beschwerdeführer vom 19. April 2005 unschlüssig sei, weil ein Verkauf der Pferde im Alter von maximal drei Jahren als ausgebildetes Hippontherapiepferd nicht möglich sei, die Deckhengsthaltung mit einer Ausbildung zum Hippontherapiepferd nicht vereinbar sei, der Verkauf von hochpreisigem Edelbrand mangels Bekanntheit, mangels Werbung und auch mangels Gratisverkostung nicht möglich sei und daran anknüpfend nicht zuletzt wegen der hohen Baukosten kein Gewinn erzielt werden könne.

Mit schriftlicher Eingabe vom 2. September 2008 erstatteten die mitbeteiligten Parteien zum ergänzenden Gutachten des Sachverständigen der Behörde eine Stellungnahme.

Mit Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde vom 10. September 2008 wurden im (für das Beschwerdeverfahren nicht relevanten) Spruchpunkt I. Ablehnungsanträge der mitbeteiligten Parteien vom 18. März 2008 und 15. Mai 2008 abgewiesen. Im Spruchpunkt II. dieses Bescheides wurde der Berufung der mitbeteiligten Parteien gegen den Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 11. November 2004 keine Folge gegeben und das Bauansuchen der mitbeteiligten Parteien vom 24. April 2004 abgewiesen. Die Berufungsbehörde ging davon aus, dass keine Befangenheitsgründe betreffend die nicht amtlichen Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. M sowie Dipl. Ing. H vorlägen. Laut Gutachten dieser Sachverständigen sei das Betriebskonzept der mitbeteiligten Parteien unschlüssig; das projektierte Vorhaben der mitbeteiligten Parteien sei auch nicht als landwirtschaftlicher Nebenerwerb zu qualifizieren; es sei bloß Hobby.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der mitbeteiligten Parteien hinsichtlich Spruchpunkt I. keine Folge gegeben. Im Übrigen wurde jedoch der Vorstellung mit der Feststellung Folge gegeben, dass die mitbeteiligten Parteien insoweit in ihren Rechten verletzt werden. Der

bekämpfte Bescheid wurde hinsichtlich Spruchpunkt II. behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die beschwerdeführende Gemeinde zurückverwiesen.

Soweit für das Beschwerdeverfahren von Bedeutung, führte die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides aus, wesentliches Beweisthema im Verfahren sei die Frage der Schlüssigkeit des dem Baubewilligungsantrag zu Grunde liegenden Betriebskonzeptes, welches vor dem Hintergrund des bislang schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachtens des Ing. Huber vom 29. Dezember 2005 (im angefochtenen Bescheid mit "GAH I" bezeichnet) durch die Gutachten des Dipl. Ing. Dr. M vom 25. April 2005 (im angefochtenen Bescheid mit "GAM I" bezeichnet) und dessen Ergänzungen vom März 2006 und vom 7. Mai 2006 (im angefochtenen Bescheid mit "GAM II" und "GAM III" bezeichnet) nicht habe erschüttert werden können. Ausgehend von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend die Anforderungen an die Schlüssigkeit eines Sachverständigengutachtens sei zu prüfen, ob die im Bescheid der Oö. Landesregierung vom 16. November 2006 (im angefochtenen Bescheid mit "Vorstellungsbescheid II" bezeichnet) aufgezeigten Unschlüssigkeiten behoben und in der Folge geeignete Gutachten erstellt worden seien; erst dann könne eine Beweiswürdigung zwischen dem Gutachten des Ing. Hu vom 29. Dezember 2005 (GAH I) und 13. Dezember 2006 (im angefochtenen Bescheid mit "GAH II" bezeichnet) einerseits und den Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. M vom 25. April 2005 und dessen Ergänzung vom März 2006, 7. Mai 2006, 9. April 2008 und 4. August 2008 (GAM I bis GAM IV) sowie den Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. H vom 20. März 2008 und dessen Ergänzung vom 6. Juni 2008 (GA Höller I und GA H II) vorgenommen werden.

Auf Grund des Vorstellungsbescheides II habe der Gutachter Dipl. Ing. Dr. M in seiner Gutachtenserklärung vom 9. April 2008 (GAM IV) u.a. ausgeführt:

"... Bisher keine praktischen Erfahrungen bei der Betreuung von Kulturen für die Branntweinerzeugung oder Nutzung von für die Branntweinerzeugung geeigneten Pflanzen oder Pflanzenteilen, die Herstellung, der Vermarktung von 'Branntwein' oder 'Branntweinprodukten' dokumentiert."

"Ein Nachweis einer unbestrittenen Differenz zwischen produzierter und tatsächlich zu welchen Preisen verkaufter Mengen, auch renommierter Erzeugungsbetriebe, ist prinzipiell nur der Sozialversicherungsanstalt der Bauern und der Finanzbehörde möglich.

Die persönlichen Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen, die aus praktischen Gesprächen mit Landwirten, Befundungen auf konkreten Betrieben mit Brennereien und der Zusammenarbeit mit der Sozialversicherungsanstalt der Bauern (mehrtägige Vortragsreihe des gefertigten SV für die SVB-Österreich in Linz) im Zug der Bewertung der bäuerlichen Nebengewerbe wurde in die gegenständlichen Expertisen des SV eingebracht."

"Der gefertigte SV ist im Erst-GA entsprechend der guten landwirtschaftlichen Praxis ausgegangen von einem höherpreisigen Verkaufswarenteil von rd. 56 % (davon 20 % für hochpreisige Produkte zu 24EUR/ltr und 36 % für einfache, gängige Verkaufsware zu Preisen von 12EUR/ltr) und einem Anteil von rd. 41 % für Restware, die bei Lagerräumung etc. abzusetzen ist. Zudem wird für Schwund und Bruch ein Anteil von 3 % berücksichtigt. Dem entsprechend errechnet sich ein mittlerer Verkaufserlös (wie in Tabelle 8 ausgewiesen) von 12EUR/ltr verkaufsfähiger Ware."

In GAM IV sei eine Tabelle mit Daten von sechs Edelbrandherstellern und der "lkOö" enthalten. Danach ergebe sich ein durchschnittlicher Literpreis von EUR 18,80 pro Liter.

Mit den zitierten Ausführungen in GAM IV habe die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des nicht amtlichen Sachverständigengutachtens neuerlich nicht hergestellt werden können, zumal dieser Gutachter unbeirrt in Abweichung vom verfahrensgegenständlichen Betriebskonzept auf Basis einer "guten landwirtschaftlichen Praxis" eine verkaufswarenteilsmäßige Staffelung der erzielbaren Preise vornehme, ohne die angeführten Prozentsätze zu belegen bzw. näher zu erläutern. Für einen Laien sei jedenfalls nicht nachvollziehbar, wie der Sachverständige dazu gekommen sei. Ein pauschaler Verweis auf eine "gute landwirtschaftliche Praxis" sei jedenfalls nicht ausreichend, um eine sachliche Grundlage für Schlussfolgerungen des Sachverständigen zu bilden. Darüber hinaus liege ein Widerspruch zwischen dem vom Sachverständigen der belangten Behörde selbst ermittelten durchschnittlichen Literpreis von EUR 18,80 einerseits und dem letztendlich herangezogenen Preis von EUR 12,-- pro Liter vor, welcher mit dem bloßen Hinweis "dementsprechend errechnet sich ein mittlerer Verkaufserlös von ..." in GAM IV, Seite 7, keineswegs aufgelöst habe werden können. Eine Berechnung des mittleren Verkaufserlöses könne schon - logischen Denkgesetzen folgend - deshalb nicht stattfinden, weil für den angenommenen Restwarenteil von 41 %, die bei Lagerräumung etc. abzusetzen seien, kein entsprechender Literpreis angegeben worden sei. Darüber hinaus sei vom Sachverständigen in keiner Weise auf die Daten und angeführten Datenquellen im GAH I, Seite 45 ff, eingegangen worden, weshalb neuerlich dieses Gutachten insoweit unvollständig sei und die diesbezüglichen Ausführungen in GAH I nicht entkräftet haben werden können. Es sei den mitbeteiligten Parteien beizupflichten, dass bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung und logischen Denkgesetzen den im Gutachten GAM IV, Seite 5, sowie GAM V, Seite 2, unten enthaltenen Ausführungen keine entscheidungswesentliche Maßgeblichkeit beigemessen werden könne und die daraus gezogene Schlussfolgerung, dass begrifflich jeder Edelbrand ein Branntwein sei, nicht plausibel sei. Die in GAM V, Seite 3, unter Pkt. 4.3. enthaltene Annahme eines Baumbestandes von 190 Bäumen sei jedenfalls keine zulässige Abweichung vom gegenständlichen Betriebskonzept vom 19. April 2004 und es könne dadurch keine Unvollständigkeit des Gutachtens GAH I

erkannt werden. Die strittige durchschnittliche Ertragsmenge je Standjahr in Höhe von 25.700 kg/ha habe ebenfalls nicht vom Sachverständigen in GAM V, Seite 3 und 4, schlüssig widerlegt werden können, zumal dieser die unbegründete Behauptung aufgestellt habe, dass die projektierte Obstbauanlage keine im Sinne des Standarddeckungskostenbeitragskatalogs des BMLUFW sei, weil im Verhältnis "zu diesen Lagen" abnorme klimatische Besonderheiten wie Frost, Trockenheit u.ä. vorliegen würden. Diesbezüglich könne bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung angenommen werden, dass im gesamten Bundesgebiet Österreichs und somit auch in den vom Standarddeckungskostenbeitragskatalog erfassten Lagen jährlich immer wieder klimatische Erscheinungen wie Frost und Trockenheit vorkämen. Mit diesem pauschalen Argument könne daher - ohne Darlegung von fachlich fundierten Klimadaten unter Anführung der Datenquellen - die im Betriebskonzept angenommene durchschnittliche Ertragsmenge je Standjahr nicht erschüttert werden. Die Ausführung im Gutachten GAM V, Seite 4, "im Gemeindegebiet von Neukirchen und den unmittelbar angrenzenden Gemeinden wird kein Obstbau mit Plantagen mit Spindelpflanzungen betrieben" sei jedenfalls keine geeignete Grundlage für Schlussfolgerungen dahingehend, dass die klimatischen Verhältnisse für eine Obstproduktion auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht vorliegen würden, zumal etwa der Schwerpunkt der umliegenden Landwirtschaften bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung auf Grund klimafremder Faktoren auf anderen Betriebszweigen liegen könne. Allein die Ungewöhnlichkeit derartiger Pflanzungen in der betreffenden Gegend könne nicht zwingend zum Schluss führen, dass die gegenständliche Liegenschaft bzw. die nähere Umgebung nicht für derartige Spindelpflanzen-Plantagen geeignet sei. Der in weiterer Folge gezogene Schluss, dass eine maximale Erntemenge von 16.000 kg/ha bei einem angenommenen Ertragsabschlag für mäßige Bodenverhältnisse um rund 25 % erzielbar sei, sei ebenfalls unschlüssig, zumal bei der im Betriebskonzept angegebenen Ertragsmenge von 25.700 kg/ha und der hypothetischen Annahme eines 25 %igen Abschlags bereits rein rechnerisch eine Ertragsmenge von

19.275 kg/ha erzielbar wäre. Der Sachverständige der belangten Behörde habe es in GAM IV dabei bewenden lassen, die bereits in GAM I bis III enthaltene Tabelle 8 mit diversen Zahlenangaben über Kosten der Erzeugung und Vermarktung im Rahmen dieses Betriebszweiges beizulegen. Erläuterungen dazu oder die Angabe von Datenquellen seien nicht ersichtlich. Hinsichtlich der in diesem Betriebszweig anfallenden Produktionskosten enthalte das Betriebskonzept auf Seite 9 Angaben zur Alkoholsteuer und den übrigen Positionen und weise Gesamtkosten in Höhe von EUR 2.931,16 aus. Hinsichtlich der im Betriebskonzept angegebenen Vermarktungskosten (5 % vom Erlös) in Höhe von EUR 708,- jährlich (Betriebskonzept Seite 8) gehe der nicht amtliche Sachverständige in GAM V, Seite 6, auf die in GAH I, Seite 29, enthaltenen Zahlen nur insoweit ein, als er feststelle, dass für Werbung im engeren Sinne pro Jahr maximal EUR 110,- verbleiben würden, ohne jedoch selbst den von ihm offenbar als höher eingestuften Aufwand für eine solche Werbung zur Steigerung der Bekanntheit des hoch qualitativen Edelbrandes zu beziffern und zu begründen.

Aus rechtlicher Sicht sei davon auszugehen, dass nicht vom ersten Tag der Umsetzung des Betriebskonzeptes an der projektierte Geschäftserfolg erzielt werden müsse; vielmehr genüge es, wenn mittelfristig die im Betriebskonzept dargestellte Geschäftstätigkeit entfaltet werden könne. Dies ergebe sich aus den rechtlichen Anforderungen an ein Betriebskonzept, welches nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten habe, dass vom Sachverständigen beurteilt werden könne, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lasse (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 31. März 2008, Zl. 2007/05/0024, und vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013). Dementsprechend hätten die einschlägigen Ausführungen des Sachverständigen in GAM V, Seite 6 und 7, über den niedrigen Bekanntheitsgrad, die damit einhergehende niedrigere Preisgestaltung wegen geringerer Nachfrage sowie eine angebliche Unerfahrenheit der mitbeteiligten Parteien außer Betracht zu bleiben. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass schon nach allgemeiner Lebenserfahrung ein durchschnittlicher Preis je Liter hochqualitativer Edelbrandes von EUR 12,- vor dem Hintergrund der vom Sachverständigen Ing. Hu in GAH I ermittelten viel höheren Durchschnittspreise je Liter (EUR 39,55/l bzw. EUR 45,76 und EUR 61,13/l) - welche damit weit über dem projektierten Literpreis von EUR 27,- lägen - als zu niedrig angesehen werden könne, weshalb auch in dieser Hinsicht das Betriebskonzept vom Sachverständigen nicht habe erschüttert werden können. Die in GAM V, Seite 8, enthaltene Äußerung, wonach die ursprüngliche Gesamtertragseinschätzung (gestaffelt nach Reinheitsgrad) nicht aufrecht erhalten werden könne, da sie nicht dem Betriebskonzept (100 % zu EUR 27,-/l) entspreche, sei deshalb unschlüssig, weil im unmittelbaren Anschluss daran der Sachverständige selbst ohne nähere fachliche Begründung und ohne Angabe von diesbezüglichen Quellen gefolgert habe, dass der im Betriebskonzept ausgewiesene Preis von EUR 27,-/l nur zu höchstens 20 % am freien Markt möglich sei. Damit gebe der Sachverständige einerseits vor, sich an das Betriebskonzept zu halten, weiche jedoch im nächsten Satz bereits wieder davon im Ergebnis in relevanter Weise ab. Dadurch seien auch diese Ausführungen nicht geeignet, das Betriebskonzept hinsichtlich des angeführten und mittelfristig zu erzielenden Literpreises von EUR 27,- und damit des erzielbaren Erlöses zu erschüttern. Schließlich enthalte das Gutachten GAM V einen von den mitbeteiligten Parteien aufgezeigten Widerspruch in den Ausführungen Seite 5 unter Pkt. 4.5, wonach auf der einen Seite der Umrechnungsfaktor von einem Kilogramm Obst auf einen Liter Maische in GAH I akzeptiert werden könne, nicht jedoch der Ausbeutesatz an aus der Maische destillierbarem Alkohol. In der Schlussfolgerung des nächsten Absatzes führe nämlich der Sachverständige wörtlich aus: "Der Ausbeutesatz von 3 % im GA Huber kann herangezogen werden." Diese Ausführungen seien damit ebenfalls nicht geeignet, das Betriebskonzept sowie GAH I

hinsichtlich des angenommenen Ausbeutesatzes zu erschüttern. Damit habe das Betriebskonzept zum Betriebszweck Obstbau/Edelbranderzeugung und -verkauf auf Grund der dargestellten Unschlüssigkeiten und Widersprüche der gutachtlichen Äußerungen in GAM I bis V nicht erschüttert werden können.

Außerhalb der im Vorstellungsbescheid II aufgezeigten Gutachtensmängel sei hinsichtlich ihres großen Einflusses auf den Gesamtdeckungsbeitrag primär auf die im Betriebskonzept Seiten 10 und 11 projektierten Positionen der Baukosten und deren Schlüssigkeit einzugehen. Insbesondere seien zu diesem Thema von der Berufungsbehörde die Gutachten H I und Gutachten H II eingeholt worden. Im Gutachten des Privatsachverständigen der mitbeteiligten Parteien Ing. Huber GAH I, Seite 34, seien die Grundlagen und Bedingungen der angenommenen Zahlenwerte klargestellt worden. Insbesondere seien diese dem Deckungskostenbeitragskatalog West Ausgabe 2002/2003 des BMLFUW und dem ÖKL-Katalog 2005 entnommen; den Richtpreisen liege eine mittlere und landesübliche Bauqualität ohne Eigenleistung zu Grunde. Die Kosten für das Dachwerk seien darin bereits berücksichtigt. Die in der Baukostenrechnung nicht berücksichtigte, jedoch erbrachte Eigenleistung solle mit den zu erwartenden Baukosten der Zufahrt aufgerechnet werden. Insgesamt ergebe sich nach diesen Ausführungen ein Gesamtkostenbetrag der Zu- und Ausbildungshalle von EUR 228.430,80, welcher bei einer Nutzungsdauer von 30 Jahren zu einer Abschreibung der Abnutzung von EUR 7.614,36 jährlich führe. Dies entspreche uneingeschränkt dem im Betriebskonzept Seite 10 und 11 dazu enthaltenen Zahlenwerk. In den in die Entscheidung der Berufungsbehörde eingeflossenen Gutachten H I und Gutachten H II könne in dieser Hinsicht kein für das Verfahren geeignetes Gutachten erblickt werden. Ein nicht vom eingereichten Projekt ausgehendes Gutachten dürfe nicht der Entscheidung zugrundegelegt werden. Es könne nicht nachvollzogen werden, weshalb bei der Berechnung der Neubaukosten für die Reithalle von einer Kubatur von 5.130 m³ anstatt der im Betriebskonzept enthaltenen Kubatur für den Pferdestall von 230,40 m³ und für die Ausbildungshalle von 2.124 m³ ausgegangen werde. Im Betriebskonzept seien auf Grundlage des Deckungskostenbeitragskatalogs und dessen Erläuterungen die Kosten für das Dachwerk bereits berücksichtigt worden; darauf habe auch der Sachverständige im Gutachten GAH I hingewiesen. Im Gutachten H

II Seite 8 werde hiezu dahingehend Stellung genommen, dass der rechtsfreundliche Vertreter der mitbeteiligten Parteien glaube, dass er den gesamten Dachraum von 2.370 m³ umsonst bekomme. Die Pauschalkostensätze würden bei Reithallen nur bis zu einer Höhe von maximal 5 m gelten. Dies widerspräche jedoch dem Standardkostenbeitragskatalog 2002/2003, Seite 24,

3. Spiegelstrich. Demnach seien die Ausführungen des Sachverständigen insoweit unschlüssig und das Betriebskonzept bzw. das sich darauf beziehende GAH I nicht erschüttert. Die vom Sachverständigen im Gutachten Höller I, Seite 7, angeführte Formel sei ohne weitere Erläuterungen - gerade im Hinblick auf seinen selbst getätigten Hinweis, dass ein Zuschlag zum jeweiligen Pauschalkostensatz nachvollziehbar berechnet werden müsse - für Laien und Dritte weder nachvollziehbar noch schlüssig. Weiters sei der vom Sachverständigen für die Reithallenkosten herangezogene Kubikmeterpreis von EUR 42,- ohne Umsatzsteuer (Gutachten H I, Seite 8) angesichts seiner im Gutachten Höller I, Seite 21, handschriftlich vermerkten Indexaufwertung des heranziehbaren Baurichtpreises von EUR 36,- je m³ um 17 % ebenfalls unschlüssig und nicht nachvollziehbar, zumal der Sachverständige die Grundlagen des von ihm herangezogenen "Index" von 17 % begründe. Der somit ohne Umsatzsteuer ermittelte Kubikmeterpreis der Reithallenkosten von EUR 42,- entspreche nicht dem projektierten Kubikmeterpreis der Ausbildungshallenkosten von EUR 42,- inklusive Umsatzsteuer. Letzterer werde aber wesentlich von dem im Standarddeckungsbeitragskatalog 2002/2003 ersichtlichen Kubikmeterpreis von EUR 36,- gestützt, welcher zu einem in diesem Sinne nachvollziehbaren Bruttokubikmeterpreis von EUR 43,20 inklusive Umsatzsteuer führe. Abgesehen davon, dass eine Indexaufwertung nicht unbedingt geboten sei, da daraus eine nicht sachgerechte Benachteiligung der Antragsteller durch unsachliche Abschwächung des Ertragsergebnisses des Betriebskonzeptes vom 19. April 2004 resultiere, führe der Sachverständige im Gutachten Höller I, Seite 9, selbst ausdrücklich an: "d) Indexsteigerung:

Wird auf Grund aktueller Rechtspreise (Juli 2007) vernachlässigt."

Der Sachverständige führe also einerseits aus, dass Indexsteigerungen außer Betracht zu bleiben hätten, andererseits hebe er jedoch den Baukostenrichtpreis um eine Indexsteigerung von 17 % an. Bezüglich der Indexsteigerung bleibe daher das Gutachten widersprüchlich.

Auf Grund der aufgezeigten Unzulänglichkeiten in den Gutachten GAM I bis V und Gutachten Höller I und II sowie der darin enthaltenen Widersprüche habe auf Grund der neuerlich eingeholten Gutachtensergänzungen das eingereichte Betriebskonzept sowie das sich darauf beziehende GAH I weiterhin nicht erschüttert werden können. Da die Berufungsbehörde die Abweisung der Berufung der mitbeteiligten Parteien im Spruchpunkt II auf GAM I bis V und die Gutachten Höller I und II gestützt habe, sei sie neuerlich ihrer Pflicht zur Erhebung und Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes nicht ausreichend nachgekommen. Es sei daher zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich, eine abschließende Beweiswürdigung vorzunehmen. Die Berufungsbehörde hätte vor Fällung ihrer Entscheidung ihre Sachverständigen dahingehend anhalten müssen, die aufgezeigten Unschlüssigkeiten und Widersprüche aufzulösen bzw. auffordern müssen, eine fachlich fundierte, durch Zahlen und Angaben von Datenquellen sowie Fachliteratur untermauerte Begründung für ihre Schlussfolgerung zu geben.

Der angefochtene Bescheid enthält weiters Ausführungen "aus Gründen der Verwaltungsökonomie", in welchen die belangte Behörde "im Hinblick auf das fortzusetzende Verfahren - über die tragenden Ausführungsgründe hinaus -" den Baubehörden Hinweise für das fortzusetzende Verfahren gibt.

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 18. Juni 2009, B 546/09-4, die Behandlung der dagegen erhobenen Beschwerde abgelehnt. Im Ablehnungsbeschluss führte der Verfassungsgerichtshof u.a. aus:

"Soweit die Beschwerde aber insofern verfassungsrechtliche Fragen berührt, als die Rechtswidrigkeit der den angefochtenen Bescheid tragenden Rechtsvorschriften behauptet wird, lässt ihr Vorbringen vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 15.230/1998 und die dort zitierte Vorjudikatur, nach der eine Verletzung des gemeindeverfassungsgesetzlich gewährleisteten Selbstverwaltungsrechtes nur dann und insoweit vorliegt, als eine staatliche Behörde eine Maßnahme trifft, mit der das Recht der Gemeinde auf Besorgung einer bestimmten Angelegenheit im eigenen Wirkungsbereich schlechthin verneint wird) die behauptete Rechtsverletzung, die Verletzung eines anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes oder die Verletzung in einem sonstigen Recht wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat:

Weder der Bestimmung des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 noch deren Auslegung durch die belangte Behörde begegnen verfassungsrechtliche Bedenken."

Die Beschwerde wurde über Antrag der beschwerdeführenden Gemeinde vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 4. August 2009, B 546/09-6, gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof abgetreten. Die Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof richtet sich (nur) gegen Spruchpunkt II. des angefochtenen Vorstellungsbescheides.

Die beschwerdeführende Gemeinde macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie führt aus, dass die belangte Behörde das vorliegende Bauprojekt sowie das Betriebskonzept in unzulässiger Weise umdeute. Den beiden Stellungnahmen des Bausachverständigen Dipl. Ing. H vom März und Juni 2008 sowie der zusammenfassenden Stellungnahme des agrarfachlichen Sachverständigen vom 4. August 2008 (GAM V) sei die belangte Behörde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten, ihre Kritikpunkte basierten vielmehr auf laienhaften Überlegungen. Einer der Betriebszweige des gegenständlichen Bauprojektes sei der Obstbau und die dazu gehörige Edelbranderzeugung sowie der Edelbrandverkauf. Der agrarfachliche Sachverständige habe die projektierte Edelbranderzeugung als "Branntwein" bezeichnet, weil seiner Ansicht nach "jeder Edelbrand ein Branntwein" sei. Der "Begriff Branntweinproduktion stellt daher den Überbegriff für die Destillaterzeugung dar". Diese Feststellung bezeichne die belangte Behörde "bereits nach allgemeiner Lebenserfahrungen und logischen Denkgesetzen" als "nicht plausibel". Die beschwerdeführende Gemeinde könne sich in diesem Zusammenhang nicht des Eindrucks erwehren, dass das Gutachten des Sachverständigen in diesem Punkt von der belangten Behörde bewusst missverstanden werde.

Der von den Baubehörden beigezogene Sachverständige sei beim projektierten Baumbestand von 190 Bäumen ausgegangen, der Privatgutachter Hu lege dem Betriebskonzept jedoch einen Baumbestand von 192 Bäumen zu Grunde. Aus welchem Grunde die belangte Behörde eine Differenz von zwei Bäumen als Begründung für eine Unschlüssigkeit eines Sachverständigengutachtens heranziehe, könne nicht nachvollzogen werden. Unabhängig davon begründe aber der agrarfachliche Sachverständige in GAM V auf Seite 3 oben (zusammenfassende Stellungnahme vom 4. August 2008) sehr wohl die Differenz von zwei Bäumen. Das Betriebskonzept habe eben nicht berücksichtigt, dass es bei jedem Baumbestand stets zu Ausfällen und Nachpflanzungen nach Verletzungen von Randbäumen komme. Wenn die belangte Behörde auf einen Baumbestand von 192 laut Betriebskonzept bestehe und der agrarfachliche Sachverständige für einen Laien vollkommen nachvollziehbar feststelle, dass bei einem Baumbestand von 192 Obstbäumen Ausfälle noch nicht berücksichtigt worden seien, dann sei das vorliegende Betriebskonzept bereits aus diesem Punkt unschlüssig, weil es tatsächlich wie projektiert nicht durchführbar sei. Die mitbeteiligten Parteien könnten daher zwar projektieren, dass 192 Bäume gepflanzt würden; deren Ertrag und deren Bestand im Laufe der Zeit entzögen sich aber der Disposition der Antragsteller und seien im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung von der Behörde und damit vom Sachverständigen zu prüfen.

Insoweit die belangte Behörde die Ausführungen des beigezogenen Sachverständigen in seinem Gutachten vom 9. April 2008 (GAM IV) bezüglich des Verkaufspreises von Edelbrand (EUR 12,--/l) kritisiere, berücksichtige sie nicht, dass diese Berechnungen des Sachverständigen in der zusammenfassenden Stellungnahme vom 4. August 2008 (GAM V) revidiert worden seien. Der Sachverständige gelange nämlich zum Ergebnis, dass überhaupt kein Verkaufserlös auf Basis des vorliegenden Projektes möglich sei, weil das Projekt in diesem Punkt unschlüssig sei. Dies lasse die belangte Behörde außer Betracht. Die Ausführungen der belangten Behörde (Seite 20 oben des angefochtenen Bescheides) ließen unberücksichtigt, dass - wie vom beigezogenen Sachverständigen auf Seite 8 der zusammenfassenden Stellungnahme vom 4. August 2008 (GAM V) festgehalten - auch im Gutachten Hu in keiner Weise begründet worden sei, aus welchem Grunde dort von der Möglichkeit eines 100 %igen Verkaufes ausgegangen worden sei, zumal nicht einmal ein Schwund durch Bruch und Verdunstung berücksichtigt worden sei. Der beigezogene Sachverständige habe in seiner

zusammenfassenden Stellungnahme vom 4. August 2008 (GAM V Pkt. 4.7 auf Seiten 6 und 7) begründet aufgezeigt, dass jedenfalls ein Verkauf zu 100 % zu EUR 27,--/l nicht möglich sei.

Der Sachverständige sei in seinem Gutachten vom 4. August 2008 auf den Seiten 3 bis 5 (GAM V Pkt. 4.4) unter Darlegung der klimatischen Besonderheiten und Darlegung der Bodenbeschaffenheit begründet zum Ergebnis gekommen, dass eine Erntemenge von 16.000 kg/ha erzielt werden könne und daher der Ertragswert bzw. die Ertragsmenge im Betriebskonzept laut Gutachten Hu in der Höhe von 25.700 kg/ha nicht richtig sein könne. Die Argumentation der belangten Behörde, dass der Ertragswert des Betriebskonzeptes zu Grunde gelegt werden müsse, basiere jedoch auf einem schwerwiegenden Subsumtionsfehler. Im Betriebskonzept könne zwar festgelegt werden, dass 192 Bäume gepflanzt würden, es könne jedoch nicht bereits im Betriebskonzept vorgesehen werden, dass es entgegen den tatsächlichen Verhältnissen zu keinen Ausfällen bei den Bäumen komme, und es könne auch nicht der Ertrag der Bäume im Betriebskonzept festgelegt werden. Der Umstand, dass in der näheren Umgebung keine Spindelpflanzenplantagen bestünden, seien vom agrarfachlichen Sachverständigen lediglich als Indiz herangezogen worden. Im Übrigen könne eine Obstplantage auch bereits auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung sehr wohl als ungewöhnlich angesehen werden. Wäre das Klima in der Gemeinde Neukirchen für Obstplantagen geeignet, wären im Laufe der Jahrhunderte zumindest vereinzelt Obstplantagen entstanden.

Der Sachverständige M. habe nachvollziehbar aufgezeigt, dass mit einem Werbebudget von EUR 110,-- pro Jahr nicht das Auslangen gefunden werden könne, um die Bekanntheit zu steigern. Die belangte Behörde habe diese Aussage in Zweifel gezogen, weil im Betriebskonzept für Werbung pro Jahr EUR 708,-- vorgesehen seien. Die belangte Behörde fordere zu Unrecht eine Aussage des Gutachters, dass der tatsächliche Aufwand für Werbung zur Steigerung der Bekanntheit beziffert und begründet werden müsse. Der Sachverständige sei jedoch im Gutachten zum Ergebnis gelangt, dass den mitbeteiligten Parteien für Werbung nur EUR 110,-- zur Verfügung stünden und mit diesem Budget nicht das Auslangen gefunden werden könne, um die Bekanntheit zu steigern.

Auf Seite 20 Absatz 2 des angefochtenen Bescheides setze sich die belangte Behörde mit dem Ausbeutesatz, also dem Umrechnungsfaktor von einem Kilo Maische auf Liter destillierbaren Alkohol auseinander. Aus welchem Grund die belangte Behörde eine Unschlüssigkeit des Gutachtens diesbezüglich erblicke, könne nicht nachvollzogen werden, weil der Sachverständige den Ausbeutesatz, der von Ing. Huber dem Betriebskonzept zu Grunde gelegt worden sei, zunächst nicht akzeptiert habe, in der Folge jedoch den Ausbeutesatz zwischen 3 % und 4,5 % bestätigt habe.

Insofern die belangte Behörde die vom Sachverständigen festgestellte Höhe der Baukosten bemängle und auf den Standardkostendeckungsbeitragskatalog 2002/2003 verweise, sei darauf hinzuweisen, dass dieser Standardkostendeckungsbeitragskatalog nicht als alleine maßgebliche Richtschnur für die Bewertung der Höhe der Kosten herangezogen werden könne; maßgeblich seien vielmehr die tatsächlich zu erwartenden Kosten. Denke man die von der belangten Behörde ins Treffen geführte Argumentation weiter, so hätte dann, wenn das Objekt nach erteilter Baubewilligung mit tatsächlich höheren Kosten errichtet worden wäre, die Baubehörde die Pflicht, auf Grund dessen einen Abrissbescheid zu erlassen, weil die Baukosten höher gewesen seien als das beantragte Betriebskonzept und insofern ein nicht genehmigter Bau errichtet worden sei. Diese Auslegung könne dem Gesetz in keiner Weise unterstellt werden. Die belangte Behörde habe den Berechnungen des Bausachverständigen betreffend die Zufahrtserrichtungskosten und die Kosten der Errichtung einer Stützmauer zugestimmt. Ebenso habe sie die Richtigkeit der Kosten der Errichtung einer Brunnenanlage bestätigt. Bereits damit hätten jedoch die projektierten Kosten der Bauerrichtung in wesentlichen Punkten widerlegt und die Unschlüssigkeit der Undurchführbarkeit des beantragten Betriebskonzeptes nachgewiesen werden können. Aus welchem Grund daher die belangte Behörde nicht bereits deswegen die Abweisung des Baubewilligungsantrages bestätigt habe, sei nicht nachvollziehbar.

Insofern die belangte Behörde dem Sachverständigen Dipl. Ing. H vorwerfe, er hätte den Deckungskostenbeitrag 2008 und nicht den Standardkostendeckungsbeitragskatalog 2002/2003 in seiner Berechnung herangezogen, sei diese Argumentation in keiner Weise nachvollziehbar. Die für die Berufungsbehörde maßgebliche Sach- und Rechtslage sei die im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses vom 9. September 2008 gewesen. Der Bausachverständige Dipl. Ing. H habe daher zu Recht den Deckungskostenbeitrag 2008 herangezogen. Die Überlegungen der belangten Behörde zum Standardkostendeckungsbeitragskatalog 2002/2003 seien daher entbehrlich und vermögen eine Unschlüssigkeit des Gutachtens in keiner Weise aufzuzeigen.

Einer der wesentlichen Unterschiede zwischen der Beurteilung durch den Privatsachverständigen Hu und durch den Bausachverständigen H sei die Bewertung des Dachraums. Inwiefern die Feststellungen des Bausachverständigen auf Seite 8 Pkt. 28 seiner ergänzenden Stellungnahme vom 6. Juni 2008 (Gutachten H II) unrichtig sein sollen, könne dem angefochtenen Bescheid jedoch nicht entnommen werden. Die belangte Behörde sei mangels Fachwissens dazu auch nicht in der Lage, eigene Schlüsse zu ziehen, wie sie dies auf Seite 21 unten des angefochtenen Bescheides betreffend die Kosten des Dachstuhls getan habe. Dennoch halte die belangte Behörde ihre Argumentation, wonach das Gutachten Höller auch in diesem Punkt unschlüssig sei, aufrecht. Die Auslegung des Standardkostendeckungsbeitragskatalogs sei eine fachliche Frage. Eine Auslegung anhand juristischer Maßstäbe könne nicht Platz greifen. Wenn sich in diesem Zusammenhang die belangte

Behörde auf ein objektives Verständnis des Standardkostendeckungsbeitragskatalogs berufe, so bleibe diese Auslegung vollkommen unbegründet und stelle in Wahrheit eine reine Scheinargumentation zu Lasten der beschwerdeführenden Gemeinde dar.

Obwohl die belangte Behörde mangels Fachkunde keine Aussage darüber treffen könne, wie hoch die Kosten der Hofverkehrsfläche anzusetzen seien, ziehe sie das Gutachten des Sachverständigen in diesem Punkt als nicht nachvollziehbar in Zweifel.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die beschwerdeführende Gemeinde stützt ihre Beschwerdelegitimation auf Art. 119a Abs. 9 B-VG. Art. 116 Abs. 1 iVm Art. 119a Abs. 9 B-VG gewährleistet der Gemeinde ein subjektives Recht auf Selbstverwaltung und demzufolge einen Abwehranspruch gegenüber rechtswidrigen aufsichtsbehördlichen Verwaltungsakten (vgl. das hg. Vorerkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0297). Eine Verletzung des Parteienrechtes der Gemeinde durch einen behebbenden Vorstellungsbescheid der Aufsichtsbehörde kommt mit Rücksicht auf die Bindungswirkung der tragenden Gründe des aufhebenden Vorstellungsbescheides nicht nur dann in Betracht, wenn der Gemeindebehörde im aufhebenden Vorstellungsbescheid der Aufsichtsbehörde eine Rechtsansicht überbunden wurde, die eine Verletzung des Selbstverwaltungsrechts bewirkt, sondern auch, wenn eine Behebung des gemeindebehördlichen Bescheides durch die Vorstellungsbehörde überhaupt nicht hätte erfolgen dürfen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. September 2003, Zl. 99/07/0076, VwSlg Nr. 16.157/A).

Die beschwerdeführende Gemeinde erachtet sich ihrem Vorbringen in der Beschwerde zufolge nicht durch die Überbindung einer Rechtsansicht der belangten Behörde in ihrem Recht auf Selbstverwaltung verletzt, sondern deshalb, weil ihr die Vorstellungsbehörde wesentliche Verfahrensfehler (Begründungsmängel) zur Last gelegt hat, die ihrer Ansicht nach nicht vorlagen.

Verfahrensfehler, die materiell-rechtlichen Bescheiden zu Grunde liegen, müssen dann zur Aufhebung des Bescheides führen, wenn diese Verfahrensfehler wesentlich sind, also in ihrer Folge eine Verletzung eines materiellen Rechts, das Gegenstand des Spruches des Gemeindebescheides ist, nicht ausgeschlossen werden kann. Die Aufsichtsbehörde hat daher gegebenenfalls insbesondere auch die Beweiswürdigung der Gemeindebehörde zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass die Aufsichtsbehörde auch berechtigt ist, selbst den maßgebenden Sachverhalt zu klären (vgl. hierzu die bei *Hauer*, Gemeindeaufsicht, Rz 150, in *Klug/Oberndorfer/Wolny*, Das österreichische Gemeinderecht, wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

Im Vorerkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0297, hat der Verwaltungsgerichtshof in rechtlicher Hinsicht ausgeführt (auszugsweise):

"Im Beschwerdefall geht der Bauwille der mitbeteiligten Parteien dahingehend, zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes (allenfalls im Nebenerwerb) ein landwirtschaftliches Gebäude zu errichten, das zur Ausführung der in ihrem Betriebskonzept angeführten land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten ihrer Auffassung nach notwendig ist. Ob die im Betriebskonzept beschriebenen (beabsichtigten) Tätigkeiten Urproduktion im Sinne der dargestellten Rechtslage und die Betriebsabläufe insgesamt als eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit darstellen, ist daher an Hand dieses Betriebskonzeptes im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Begriffes 'Landwirtschaft' ist die Bodennutzung im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion oder eine dieser Urproduktion typischerweise begleitende Nebenerwerbstätigkeit. Zur Ausübung der konkret beabsichtigten Landwirtschaft ist es daher erforderlich, zunächst die Art und den Umfang der Landwirtschaft als gesamtes, d. h. auch mit den dazugehörigen Nebengewerben im Sinne der Gewerbeordnung, festzustellen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0002).

Ausgehend von dem Wortlaut der Bestimmung des § 2 Abs. 4 Z. 1 GewO 1994 hat der Verwaltungsgerichtshof zur Annahme des Vorliegens eines Nebengewerbes der Land- und Forstwirtschaft das Erfordernis der Be- und Verarbeitung hauptsächlich des eigenen Naturproduktes gefordert (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. Oktober 1995, Zl. 93/04/0251). Unter diesem Gesichtspunkt ist die projektierte Edelbranderzeugung ebenso als land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe in Betracht zu ziehen, wie die projektierte Pferdezucht. Aus dem dem Baubewilligungsantrag zu Grunde gelegten Betriebskonzept geht zweifelsfrei hervor, dass bei der Edelbranderzeugung ausschließlich die Be- und Verarbeitung von Naturprodukten aus eigener Erzeugung erfolgen soll (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2007, Zl. 2005/08/0214, und es sich beim Produktionszweig 'Pferdezucht' um einen im Grünland zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb handelt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2007, Zl. 2005/05/0253). Dass der Betriebszweig Waldbewirtschaftung geeignet ist, ein land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe darzustellen, wird von der beschwerdeführenden Gemeinde selbst nicht in Abrede gestellt."

Auch nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch die Berufungsbehörde hat das Verwaltungsverfahren bisher keinen Anhaltspunkt dafür geboten, dass es sich bei den im Betriebskonzept der mitbeteiligten Parteien angeführten Tätigkeiten um keine die Urproduktion typischerweise begleitende

Nebenerwerbstätigkeiten handeln würde. Bezüglich des zur Ausführung dieser geplanten Tätigkeiten vorgesehenen Gebäudes hat der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Vorerkenntnis festgehalten:

"Ob das hiefür vorgesehene Gebäude der Betriebsfläche und der Betriebsart angepasst ist oder zu den beabsichtigten Tätigkeiten in einem Missverhältnis steht, wurde weder von den Baubehörden bisher abschließend beurteilt noch wurde im angefochtenen Bescheid hiezu von der belangten Behörde eine die beschwerdeführende Gemeinde bindende abschließende Begründung vorgegeben. Vielmehr hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Frage von den Baubehörden noch zu klären sein wird."

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ging die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zutreffend davon aus, dass der letztinstanzliche Gemeindebescheid nur dann dem Gesetz entsprochen hätte, wenn die auf Sachverständigengutachten gestützte Feststellung, auf Grund des vorliegenden Betriebskonzeptes der mitbeteiligten Parteien sei davon auszugehen, dass das im Grünland geplante Gebäude der mitbeteiligten Parteien für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht notwendig sei, auf einem schlüssigen Gutachten von Sachverständigen basierte. Die Gemeindebehörde darf nur bei Vorliegen eines schlüssigen Gutachtens eines Sachverständigen dieses ihrer Entscheidung zu Grunde legen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2004/17/0210). Die Berufungsbehörde hatte daher die ihrer Entscheidung zugrundegelegten Gutachten auf ihre Vollständigkeit, auf die Freiheit von Widersprüchen und insbesondere auf die Schlüssigkeit im engeren Sinne zu überprüfen (vgl. hiezu *Hengstschläger/Leeb*, AVG, zu § 52, Rz 62). Ob die Berufungsbehörde dieser Prüfungspflicht nachgekommen ist, hatte die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid zu beurteilen.

Gegen die Annahme der belangten Behörde, dass die von der Berufungsbehörde für ihre Entscheidung maßgeblichen Sachverständigengutachten nicht schlüssig sind, bestehen seitens des Verwaltungsgerichtshofes keine Bedenken.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid Gründe aufgezeigt, aus denen sich die fehlende Schlüssigkeit der von der beschwerdeführenden Gemeinde ihrer Entscheidung zu Grunde gelegten Gutachten ergeben. Für die Annahme der Unschlüssigkeit der Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. M (GAM I bis V) betreffend die Edelbranderzeugung war für die belangte Behörde nicht die Gleichstellung des Begriffes Edelbrand mit Branntwein entscheidungswesentlich, wie dies die beschwerdeführende Gemeinde darzustellen versucht. Die belangte Behörde hat vielmehr die fehlende Begründung im Gutachten betreffend der Abweichung des Verkaufserlöses von den im Betriebskonzept enthaltenen Ansätze bemängelt, zumal sich der Sachverständige in seinem Gutachten im Wesentlichen nur auf die "gute landwirtschaftliche Praxis" berufen hat. Auch die Ausführungen im Sachverständigengutachten des Dipl. Ing. Dr. M zum Baumbestand hat die belangte Behörde nur insoweit bemängelt, dass es sich hierbei um keine zulässige Abweichung vom eingereichten Betriebskonzept der mitbeteiligten Parteien handelt. Entscheidungswesentliche Mängel des Gutachtens hat die belangte Behörde hingegen darin gesehen, dass der Gutachter die Edelbrandproduktion deshalb für nicht geeignet bewertet hat, weil in den vorgesehenen Lagen abnorme klimatische Besonderheiten wie Frost, Trockenheit u.ä., gegeben seien, ohne jedoch diesbezüglich entsprechend fachlich fundierte Klimadaten unter Anführung von Datenquellen anzugeben. In diesem Zusammenhang zeigt die belangte Behörde zutreffend die fehlende Schlüssigkeit betreffend die maximale Erntemenge im Unterschied zu der im Betriebskonzept angegebenen Ertragsmenge auf. Im Zusammenhang mit den Vermarktungskosten weist die belangte Behörde nachvollziehbar auch darauf hin, dass der Sachverständige nicht berücksichtigt hat, dass nicht vom ersten Tag der Umsetzung des Betriebskonzeptes an der projektierte Geschäftserfolg erzielt werden muss, sondern es vielmehr genügt, wenn mittelfristig die im Betriebskonzept dargestellte Geschäftstätigkeit in wirtschaftlicher Form entfaltet werden kann (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 31. März 2008, Zl. 2007/05/0024, und vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013).

Bezüglich der Baukosten hat die belangte Behörde zutreffend darauf hingewiesen, dass nicht nachvollzogen werden kann, warum im der Entscheidung der Berufungsbehörde zugrundegelegten Gutachten von einer Kubatur der Reithalle von 5.130 m³ ausgegangen wird. Dies konnte die beschwerdeführende Partei auch in der Beschwerde nicht aufklären. Wenn sich in diesem Zusammenhang die belangte Behörde auf die Ausführungen im Standardkostendeckungsbeitragskatalog 2002/2003 des BMLUFW stützt, so handelt es sich hierbei nicht um ein entscheidungserhebliches Begründungselement, mit dem für das fortzusetzende Verfahren eine Rechtsansicht überbunden worden wäre. Vielmehr hat damit die belangte Behörde nur die Unschlüssigkeit des von der beschwerdeführenden Gemeinde zu Grunde gelegten Gutachtens aufgezeigt. Als Kosten für das Gebäude sind die tatsächlich zu erwartenden Kosten zu berücksichtigen, wobei, wie dies bereits im Vorerkenntnis ausgeführt wurde, näher zu prüfen ist, ob das geplante Gebäude für die im Betriebskonzept vorgesehenen Tätigkeiten seiner Größe und Ausstattung nach erforderlich ist. Diesbezüglich wird auf die rechtlichen Darlegungen im Vorerkenntnis verwiesen. Diese Fragen sind vom Sachverständigen in einem nachvollziehbaren Gutachten zu klären. Für den Verwaltungsgerichtshof ist auf Grund der vorliegenden Gutachten die Ermittlung der Baukosten mittels "Standardkostendeckungsbeitragskataloges" und dem dort vorgesehenen Dachwerkszuschlag nicht plausibel begründet.

Der Verwaltungsgerichtshof verweist erneut darauf, dass das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung streng an Hand des erforderlichen Betriebskonzeptes zu prüfen ist. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Baumaßnahmen im Grünland auf die erforderliche Größe, Gestaltung

und Ausstattung des projektierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu beschränken haben. Der an Hand des Betriebskonzeptes das eingereichte Projekt zu prüfende Sachverständige hat daher zu beurteilen, ob der für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Bau als landwirtschaftlicher Zweckbau qualifiziert werden kann, also in Größe, Ausgestaltung und Lage für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb notwendig ist. Es ist somit zu fordern, dass die begehrten Baumaßnahmen in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der geplanten land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit der mitbeteiligten Parteien stehen und dass nicht andere Möglichkeiten eine gleichartige oder bessere betriebswirtschaftliche Voraussetzung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bieten. Erweist sich das vorgelegte Betriebskonzept als mangelhaft, ist dieses - sofern es sich nicht von vorneherein als ungeeignet und nicht verbesserungsfähig darstellt und es die Behörde oder der von ihr bestellte Sachverständige für erforderlich erachten - auch zu ergänzen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. Jänner 2010, Zl. 2009/05/0079).

Insoweit sich die beschwerdeführende Gemeinde gegen die Ausführungen der belangten Behörde betreffend den Verkaufspreis der auszubildenden Pferde und die projektierte Pferdezucht sowie die Errechnung der Kosten für die Errichtung einer Brunnenanlage wenden, ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Ausführungen nur um Hinweise der Vorstellungsbehörde für das fortgesetzte Verfahren handelt, die über die die Aufhebung tragenden Gründe hinausgehen (sogenannte obiter dicta) und die nicht Grundlage für die Aufhebung des angefochtenen Bescheides waren. Die beschwerdeführende Gemeinde kann durch diese Ausführungen in ihren Rechten nicht verletzt sein (vgl. hiezu das hg. Vorerkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0297).

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 23. Februar 2010