OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: (0732) 7075-18004 / Fax: (0732) 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / http://www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-150972/2/MK/DC

Datum:
Linz, 29. Dezember 2016

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde der P. L. GmbH, x, L, vertreten durch Dr. J. P., Rechtsanwalt, x, M, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Lochen am See vom 17.03.2016, GZ: 131/9-020/2008-D/Kr (Projekt „Pferdestall neben Wohnhaus“),

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Sachverhalt, Verfahrenschronologie:

I.1.1. Mit Schreiben vom 04.10.2008 beantragte die P. GmbH, x, L (in der Folge: Bf), die baurechtliche Bewilligung für das Projekt „Pferdestall neben Wohnhaus“ auf Gst.Nr. x, EZ x, KG T.

Dem Ansuchen waren eine Baubeschreibung vom 03.03.2003, eine Darstellung der gemeinnützigen Landwirtschaft „P“ und ein Einreichplan samt Lageplan (Plan Nr.: E200, M = 1:100 bzw. M = 1:500), erstellt von Dipl.-Ing. M. S., Zivilingenieur für Hochbau, x, V, angeschlossen.

I.1.2. Unter Einräumung einer dreiwöchigen Stellungnahmefrist teilte der Bürgermeister der Gemeinde Lochen am See der Bf schriftlich mit, dass das gegenständliche Bauvorhaben mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans nicht übereinstimme. In den Einreichunterlagen scheine zwar die landwirtschaftliche Betriebsnummer x auf, der Behörde liege aber eine Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Agrar, vom 07.01.2008, GZ: Agrar-165075/1-2008-Be/Fr, vor, aus welcher ersichtlich sei, dass es sich bei dem Betrieb eines Tierheims um keinen herkömmlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb handle.

I.1.3. Mit Schreiben vom 28.11.2008 ersuchte die Bf um neuerliche Prüfung des Bauansuchens, da die von der Behörde angeführte agrarfachliche Stellungnahme vom 07.01.2008 älter sei als das im Bauansuchen vorgelegte Betriebskonzept, und daher nicht mehr für dessen Beurteilung herangezogen werden könne. Diesem Schreiben war neuerlich eine Ausfertigung des Betriebskonzeptes, diesmal datiert mit 19.11.2008, angeschlossen.

Mit Schreiben der Behörde vom 16.12.2008 wurde die Bf dennoch aufgefordert, innerhalb einer Frist von zwei Wochen zum Zweck der Neubeurteilung des Bauansuchens ein Betriebskonzept und ein Konzept über die Flächen-bewirtschaftung vorzulegen.

I.1.4. Aufgrund einer Anzeige aus der Nachbarschaft wurde am 15.12.2008 eine baubehördliche Überprüfung etwaiger Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem eingereichten Projekt durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Einstellung der Bautätigkeit durch mündlichen Bescheid verfügt.

I.1.5. Nach Vorlage eines Lageplans und des geforderten Betriebskonzeptes seitens der Bf ersuchte die Baubehörde mit Schreiben vom 11.02.2009 das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und

ländliche Entwicklung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, um neuerliche agrartechnische Begutachtung.

Im Schriftsatz vom 09.02.2009, GZ: Agrar-165075/5-2009-Ag/Fr, wurde nach befundmäßiger Darstellung der Betriebssituation bzw. des beabsichtigten Vorhabens das agrartechnische Gutachten erstattet. Abschließend führte der agrarfachliche Sachverständige zusammengefasst aus, dass die beabsichtigte Tierhaltung (Tierheim) keine landwirtschaftliche Tierhaltung im Sinne eines Landwirtschaftsbetriebes darstelle. Die Futterproduktion sei derart gering, dass daraus ebenfalls kein landwirtschaftlicher Betrieb iSd Oö. ROG 1994 abgeleitet werden könne. Bei der vorhandenen Flächenausstattung könnten Baulichkeiten demnach nicht mit ihrer betrieblich landwirtschaftlichen Notwendigkeit begründet werden.

Mit Schreiben vom 03.03.2009 brachte der Bürgermeister der Gemeinde Lochen am See der Bf das agrartechnische Gutachten zur Kenntnis und räumte der Bf eine zweiwöchige Stellungnahmefrist ein. Die Frist wurde auf Antrag der Bf bis 31.03.2009 erstreckt.

I.1.6. Mit Stellungnahme vom 30.03.2009 teilte die Bf mit, dass sich die Bewertungsgrundlagen, auf die sich das Gutachten vom 09.02.2009 beziehe, geändert hätten. Es seien mittlerweile landwirtschaftliche Wiesen und Weiden zur landwirtschaftlichen Nutzung dazu gepachtet worden. Darüber hinaus seien Pensionspferde eingestellt.

Nach Vorlage des geänderten Betriebskonzeptes inkl. Lageplan und der abgeschlossenen Pachtverträge, erstellt von DI F. W., Ingenieurkonsulent für Landwirtschaft, vom 13.04.2009, ersuchte die Baubehörde mit Schreiben vom 12.05.2009 das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, um erneute bzw. ergänzende agrartechnische Begutachtung.

Mit Schreiben vom 13.07.2009, GZ: Agrar-165075/10-2009-Ag/Loi, erstattete der agrarfachliche Sachverständige eine Gutachtensergänzung und führte wiederum zusammengefasst aus, dass keine Landwirtschaft im Sinn des Oö. ROG bestehe und somit keine Bauten im Grünland begründet werden könnten.

Im Rahmen des Parteiengehörs legte die Bf mit Eingabe vom 25.08.2009 ein eigenes agrarfachliches Gutachten des DI F. W. vom 21.08.2009 vor. Im Ergebnis wird darin festgehalten, dass – neben Katzen, Hunden bzw. Haustieren – ein Großteil der im Zuge des Tierheimbetriebes gehaltenen Tiere landwirtschaftliche Nutztiere sein würden und es – zum Unterscheid von einem „Gnadenhof“ Intention der Bf sei, die Tiere weiterzuvermitteln. Dies stelle eine im Rahmen der Landwirtschaft übliche Tätigkeit dar. Eine Widmung des gesamten

Betriebes als Tierheim würde auf dieser Basis den oberösterreichischen Gepflogenheiten widersprechen. Es sei zudem nicht einzusehen, dass ein Betrieb mit nahezu 20 ha bewirtschafteter Flächen nicht als Landwirtschaft anerkannt würde, weil er nicht den überwiegenden Anteil seiner Einkünfte durch landwirtschaftliche Tätigkeiten erziele.

I.2. Mit Schreiben vom 22.07.2013, teilte die Baubehörde der Bf mit, dass die vorgelegten Betriebskonzepte dem Bauvorhaben nicht eindeutig zuordenbar seien und daher könnten diese zur Beurteilung nicht herangezogen werden. Unter Auflistung, wie das Betriebskonzept zu gliedern sei, wurde der Bf aufgetragen, binnen zwei Monaten ein entsprechendes Betriebskonzept vorzulegen, andernfalls das Bauansuchen ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung zurückzuweisen sei.

Am 20.09.2013 legte die Bf ein neues Betriebskonzept, datiert mit 17.09.2013, vor. Aufgrund eines erteilten Verbesserungsauftrages wurde dieses mit Eingabe vom 28.10.2013 ergänzt. In der Folge wurde das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, um neuerliche agrartechnische Beurteilung ersucht.

I.2.1. Mit Schreiben vom 17.01.2014, GZ: Agrar-165075/13-2014-Ag/Hö, wurde nach befundmäßiger Darstellung der Betriebssituation bzw. des beabsichtigten Vorhabens das nachstehende agrartechnische Gutachten erstattet:

„[...]

Die P. GmbH betreibt in L ein Tierheim. Die Tiere stammen aus Beschlagnahmungen und Verwahrungen, weiters werden Tiere von ihren ehemaligen Besitzern abgegeben bzw. auch Fundtiere aufgenommen.
In einem früheren Agrargutachten wurde zu damals geplanten Baumaßnahmen in Verbindung mit Tierhaltungsaktivitäten und Informationsveranstaltungen der Konsenswerberin P. L. festgestellt, dass es sich bei der damals bekannt gegebenen Bewirtschaftung aus agrarischer Sicht ein [Anm.: um] keinen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 30 Abs. 5 ROG handelt. Es wurde auf eine entsprechende Sonderausweisung hingewiesen.

Es gilt nun zu prüfen, ob neben der Tätigkeit des Tierheims ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 30 Abs. 5 ROG vorliegt. Grundlage für die nunmehrige fachlichen Beurteilung sind die vorliegenden Tatsachen bzw. Angaben der Konsenswerberin in ihrem Betriebskonzept über die zukünftige Bewirtschaftung der Liegenschaft vom [Anm.: Datum fehlt]
Die Vorschreibung von Beiträgen durch das Finanzamt ist aus agrarfachlicher Sicht nicht geeignet, um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des ROG ableiten zu können. Für Bauten im Grünland gilt es zu beurteilen, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne

der Bestimmungen des ROG vorliegt, Definitionen für Betriebe im Sinne des Finanzamts sind hier nicht anzuwenden.

Es gilt das neue Bewirtschaftungskonzept der Konsenswerberin zu prüfen und zu beurteilen, ob eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des ROG vorliegt als Voraussetzung für Baumaßnahmen im gewidmeten Grünland.

Erst bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs gilt es in weiterer Folge zu beurteilen, ob die gegenständlichen Baumaßnahmen für die widmungsgemäße Nutzung nötig sind.

Auf der Liegenschaft in L erfolgt eine vielfältige Tierhaltung. Es wird laut Betriebskonzept ein Tierheim betrieben, nach Aussage der Geschäftsführerin werden hier Hunde, Katzen, diverse Nager und Vögel gehalten.

Bei den übrigen Tieren handelt es sich zu einem beträchtlichen Teil um Tiere der (Mutter)firma ‘V.‘, welche hierfür eine finanzielle Unterstützung gewährt bzw. wurden von privaten Personen, welche die Tierhaltung aufgaben, Tiere übernommen bzw. werden etwa Gnadenpferde gegen Entgelt gehalten.

Für die Beurteilung, ob ein Landwirtschaftsbetrieb im Sinne des Oö. ROG 1994 vorliegt, ist es zunächst erforderlich, auf die einzelnen Einkommenszweige, wie sie im Betriebskonzept dargestellt sind, hinsichtlich ihrer Zuordnung zur Landwirtschaft einzugehen. Weiters gilt es zu beurteilen, ob sich daraus ein landwirtschaftlicher Betrieb ableiten bzw. begründen lässt.
Beim allfälligen Verkauf landwirtschaftlicher Produkte sind bei der Ermittlung der maßgeblichen Wertschöpfung bzw. des landwirtschaftlichen Einkommens sämtliche Kosten, welche mit der Bewirtschaftung zusammen hängen, zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall sind dies neben den allgemeinen Produktionskosten aufgrund der vorliegenden Organisation auch die Lohn- und Gehaltszahlungen, welche die Konsenswerberin zu tragen hat.

Agrarfachliche Beschreibung der 'Einkommenszweige‘

1. Zucht und Verkauf seltener Nutztierrassen: die vorliegende Geflügelhaltung erfolgt in Freilaufhaltung der diversen Hühnervögel unterschiedlicher Rasse und unterschiedlichen Bestandesgrößen verteilt auf der Liegenschaft.
Eine allfällig zukünftig neu organisierte Hühnerhaltung kann aus den Angaben im Konzept nicht abgeleitet werden.

2. Produktion und Verkauf von Eiern: die von den Hühnern gelegten Eier werden kostenlos an die Mitarbeiter abgegeben bzw. dienen der Selbstversorgung auf der Liegenschaft

3. Anbau und Verkauf von Obst und daraus hergestellten Produkten: das anfallende Obst, welches nicht als Fallobst von den Tieren gefressen wird, wird an die Mitarbeiter kostenlos abgegeben bzw. dient der Selbstversorgung auf der Liegenschaft.

4. Anbau und Verkauf von Gemüse und daraus hergestellten Produkten: das Gemüse wird kostenlos an die Mitarbeiter abgegeben bzw. dient der Selbstversorgung auf der Liegenschaft.

5. Anbau und Verkauf von Kräutern und daraus hergestellten Produkten: Kräuter werden kostenlos an die Mitarbeiter abgegeben bzw. dienen der Selbstversorgung auf der Liegenschaft.

6. Honigproduktion und -verkauf: es wird 1 Bienenvolk für die Eigenversorgung gehalten.

7. Einstellgebühren für verschiedene Einzeltiere: Einnahmen aus Einstellgebühren stellen dem Grunde nach keine landwirtschaftlichen Einnahmen im Sinne des ROG dar und sind bei der Ermittlung des landwirtschaftlichen Einkommens nicht zu berücksichtigen.

8. Kompost- und Düngerproduktion: bei der vorliegenden Tierhaltung fallen tierische Ausscheidungen wie Mist an. Es handelt sich dabei um Nebenprodukte der Tierhaltung, aus denen keine positive betriebliche Wertschöpfung nach außen erzielt wird.

9. Heuproduktion: aus der Heuproduktion wird keine nach außen gerichtete Wertschöpfung erzielt, sie dient der Futterversorgung der Tiere am Hof.

10. Schafwolle: die Schafe werden nach Aussage der Geschäftsführerin zur Gesunderhaltung und Pflege der Tiere jährlich zumindest 1 x geschoren ohne eine Erwerbsorientierung.

Die finanziellen Mittel entsprechend den Pkt.

a. Eintrittsgelder von Besuchern am Bauernhof
b. Eintrittsgelder von Besuchern diverser Kinder-, Vereins- und Seniorengruppen
c. Mieterlös vom Tierheim
d. Verkauf von Patenschaften
e. Förderung durch Stiftung V.
f. Förderung durch Stiftung S. B.
g. Förderung durch Verein P.

stellen ihrer Herkunft nach keine landwirtschaftlichen Einnahmen dar, da sie nicht aus dem Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse stammen. Sie sind daher nicht geeignet einen landwirtschaftlichen Betrieb zu begründen.

Betriebliche Bewertung der Aktivitäten 1-10:

Die Aktivitäten 1-10 sind hinsichtlich ihres Beitrags zu einer betrieblichen Wertschöpfung zu beurteilen.
Jene Aktivitäten, aus denen keine Wertschöpfung erzielt wird bzw. es sich dabei um keine nach außen gerichtete betriebliche Tätigkeit handelt, sind nicht geeignet, einen landwirtschaftlichen Betrieb zu begründen.

Dies ist die Erzeugung pflanzlicher und tierischer Produkte zur

1. Eigenversorgung bzw.
2. innerbetrieblichen Verwertung ohne nach außen gerichteten Verkauf.

Dies sind die Aktivitäten Nr.

2. Produktion von Eiern
3. Anbau und Verkauf von Obst und daraus hergestellten Produkten
4. Anbau und Verkauf von Gemüse und daraus hergestellten Produkten
5. Anbau und Verkauf von Kräutern und daraus hergestellten Produkten
6. Honigproduktion

Diese Aktivitäten unterstützen nach Angabe der Geschäftsführerin die Eigenversorgung der Mitarbeiter mit Lebensmitteln. Es handelt sich dabei somit um keine nach außen gerichtete landwirtschaftliche Erwerbsform, das fehlende Produktionsvolumen dieser Erzeugnisse lässt auch keine entsprechende Erwerbsmöglichkeit zu.

8. Kompost- und Düngerproduktion
9. Heuproduktion

Es handelt sich dabei um keine nach außen gerichteten Erzeugnisse zur Erzielung von Einnahmen, sondern um innerbetrieblich verwendete Betriebsmittel zur Fütterung der Tiere und teilweise Düngung der Nutzflächen.

7. Einstellgebühren für verschiedene Einzeltiere

Einnahmen aus Einstellgebühren für Tiere stellen grundsätzlich keine landwirtschaftlichen Einnahmen im Sinne des ROG bzw. der Gewerbeordnung dar und können keinen landwirtschaftlichen Betrieb begründen.

Die bestehenden Aktivitäten

1. Zucht und Verkauf seltener Nutztierrassen und
10. Schafwolle

sind dem Produktionsvolumen nach weitaus zu gering, um landwirtschaftliche Erzeugnisse in einem Umfang herzustellen, deren Verkauf einen maßgeblichen Einkommensbeitrag leisten können.

Agrarfachliche Beurteilung, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt

Die Bewirtschaftung der Liegenschaft G. erfolgt durch Mitarbeiter des Vereins P. GmbH.
Bei der Ermittlung eines allfälligen landwirtschaftlichen Einkommens des Konsenswerbers Verein P. GmbH sind aufgrund der vorliegenden Organisationsform die Lohn- und Gehaltskosten als Bestandteil der betrieblichen Aufwendungen zu berücksichtigen. Als Einnahmen können nur jene Umsätze herangezogen werden, welche aus einer allfälligen landwirtschaftlichen Tätigkeit der Urproduktion und dem Verkauf daraus erzeugter Produkte stammen.
Aus den Angaben im Konzept und den Aussagen der Geschäftsführerin bzw. den Erhebungen vorort gibt es aus agrarfachlicher Sicht keine nennenswerten

landwirtschaftlichen Erlöse zur Deckung der betrieblichen Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft.
Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung in der vorliegenden Form sind um ein Vielfaches höher als allfällig der landwirtschaftlichen Aktivität zurechenbare Einnahmen.
Mangels Wirtschaftlichkeit lässt sich aus der vorliegenden Bewirtschaftungsform kein positiver Einkommensbeitrag erzielen, es liegt somit kein Landwirtschaftsbetrieb im Sinne des ROG vor.
Da ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht vorliegt, erübrigt sich eine weitergehende agrarfachliche Beurteilung der gegenständlichen Baulichkeiten in funktioneller Hinsicht, hinsichtlich der Angemessenheit und Eignung der Gebäude sowie in wirtschaftlicher Hinsicht.

Es lässt sich abschließend zusammenfassen, dass aus agrarfachlicher Sicht die gegenständlichen Baumaßnahmen der Konsenswerberin P. GmbH im Sinne der Bestimmungen des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 nicht nötig sind, es wird empfohlen, eine Lösung über eine geeignete Sonderausweisung zu suchen."

Im Rahmen des Parteiengehörs gab die Bf mit Eingabe vom 14.02.2014 zusammengefasst folgende Stellungnahme ab:

Es seien in der Zwischenzeit weitere Pachtflächen im Ausmaß von 2,5 ha (mehrschnittige Wiesen) hinzugekommen. Auf der Pachtfläche sei keine Möglichkeit Heu zu lagern, weswegen das verfahrensgegenständliche Heulager benötigt werde. Die Begriffe „V", „Verein P." und „P. GmbH" seien getrennt zu verwenden. Die Bf habe entgegen der Annahme im Gutachten vom 17.01. keine Angestellten, weswegen keine Gehälter anfallen würden. Die Imkerei werde von einem Bienenvolk auf mindestens zehn erweitert. Die Produktion von Schafwolle werde auf 15 Tiere ausgebaut. Der Kräutergarten werde auf 500 m² erweitert. Betreffend der Nutztierrassen liege ein Missverständnis vor. Es entspreche den Tatsachen, dass die Bf mehrere seltene Nutztierrassen habe und diese auch kontrolliert züchte und verkaufe, wie auch die Hühnereier, welche keineswegs in der Selbstversorgung aufgehen würden. Im Sinne dieses Konzeptes verfüge die Bf über Geflügel, Schafe, Ziegen, Schweine usw. Dass alle Tiere bis zum Ableben bei der Bf bleiben würden, entspreche nicht der Richtigkeit, die gezüchteten, seltenen Nutztiere würden verkauft. Landwirtschaftliche Urproduktion sei vorhanden, diese bestehe in der Produktion von Heu, Hühnereiern, Honig, Gemüse, Obst, Kräuter, Dünger, Schafwolle und Tiere.

Mit Schreiben vom 19.03.2014 wurde die Bf von der Baubehörde aufgefordert, für die dazu gepachtete Fläche den entsprechenden Pachtvertrag vorzulegen und bekanntzugeben, ob auch zusätzliche landwirtschaftliche Gebäude zur Nutzung mitgepachtet wurden.
Mit Eingabe vom 04.04.2014 gab die Bf der Baubehörde bekannt, dass noch kein schriftlicher Pachtvertrag vorliege und bis dato nur eine mündliche Absprache

bestehe. Es handle sich bei der Fläche ausschließlich um Wiesenflächen, landwirtschaftliche Gebäude seien nicht Teil des Pachtvertrages.

In der Folge ersuchte die Baubehörde mit Schreiben vom 24.02.2014 das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, um Gutachtenergänzung hinsichtlich der Eingaben vom 14.02.2014 und vom 04.04.2014.

I.2.2. Mit Schreiben vom 14.04.2014, GZ: Agrar-165075/14-2014-Ag/Hö, führte der agrartechnische Amtssachverständige, nach Durchführung eines Ortsaugenscheins am 16.12.2013, Folgendes aus:

„ad Zupachtung:

Als nachhaltig selbst bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen gelten Flächen, deren Bewirtschaftung rechtlich sichergestellt ist. Die Nutzung fremder Nutzflächen ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen wie Pachtverträge sicherzustellen. Aus mündlichen Vereinbarungen, wie sie laut Antragstellerin derzeit über die Flächen in B vorliegen, kann eine nachhaltig langjährige und verbindliche Bewirtschaftung nicht in schlüssiger Form abgeleitet werden.
Die gegenständlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ausmaß von 2,5 ha können somit derzeit nicht als nachhaltig selbstbewirtschaftete Nutzflächen angesehen werden.

ad Berücksichtigung von Personalkosten ‚V, Verein P. und P. GmbH‘:

Bei der Beurteilung, ob in L, x ein herkömmlicher landwirtschaftlicher Betrieb besteht, wird auf die vor Ort befindliche räumliche und funktionelle Wirtschaftseinheit abgestellt. Das erzielbare maßgebliche Einkommen des Bewirtschafters (natürliche Person) ist eine wesentliche Kennziffer bei der Beurteilung, ob ein neugegründeter landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt.
Bei juristischen Personen wäre dies etwa der Reingewinn unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten, hier sind auch die Kosten/ Kostenansatz einer Arbeitserledigung miteinzubeziehen. Es ist dabei aus hi. Sicht nicht zulässig, die Wirtschaftlichkeit einer Bewirtschaftungsform in der Weise darzustellen, dass keine Anrechnung der Arbeitskosten erfolgt, weil diese innerhalb der Firmenkonstruktion aus finanz-, steuer-, oder organisationsrechtlichen Gründen einem anderen Kostenträger zugerechnet werden. Hierdurch würde eine aus hi. Sicht verzerrte und falsche Darstellung einer vermeintlich positiven Wirtschaftlichkeit einer Bewirtschaftungsform erreicht.
Die anfallenden Arbeiten im Innen- und Außenbereich des behaupteten landwirtschaftlichen Betriebs werden laut Aussage der Geschäftsführerin J. S. durch sie selbst und einen weiteren Mitarbeiter (Herrn V.) erledigt. Sie bekommen hierfür ein Entgelt.
Wenn nun kein direktes Arbeitsverhältnis zwischen der Antragstellerin P. L. und jenen Personen, welche die Arbeiten durchführen, besteht, so ist bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit zumindest ein Lohnansatz entsprechend den Aufgaben und der Tätigkeit anzusetzen.

ad Imkerei, Nutztierverkauf, Kräuterproduktion,....

Ein landwirtschaftlicher Betrieb zeichnet sich durch Tätigkeiten im Rahmen der landwirtschaftlichen Urproduktion aus. Der Verkauf landwirtschaftlicher Urprodukte erfolgt mit dem Ziel, einen nachhaltigen und dauerhaften landwirtschaftlichen Betriebserfolg zu erzielen. Die Heuproduktion ist nach innen gerichtet und dient der Versorgung der Tiere mit Futter, sie leistet somit keinen positiven Beitrag zum Einkommen, sondern stellt einen Aufwand dar.

Die seitens der Antragstellerin genannten Aktivitäten, welche der landwirtschaftlichen Urprodukte zugeordnet werden sollen, sind

- Verkauf von Imkereiprodukten von mindestens 10 Völkern (Deckungsbeitrag DB: 80-100 Euro/ Volk)
- Produktion von Schafwolle von 15 Tieren (Erlös aus Rohwolle übersteigt Kosten für Scheren nur gering, DB: 0 Euro)
- Verkauf von Kräutern (Garten mit mehr als 500 m2), DB: 40 Cent/ m²
- Verkauf von seltenen Nutztierrassen (siehe Homepage: ‚Katzen, Hunde, Kaninchen, Meerschweinchen und Hühner suchen neue Besitzer, .. Alle anderen Hoftiere bleiben in der P. L.,..
- Verkauf von Eiern, Obst, Gemüse, Dünger,..

Eine allfällige mögliche Wertschöpfung von aus diesen Aktivitäten wird im eingereichten Projekt nicht näher beschrieben, es erfolgt keine genaue Angabe über den Umfang der verkauften Produkte, sondern nur über die geplante Produktionsausgangsbasis.
Der Gesamt- Deckungsbeitrag der einzelnen Aktivitäten lässt sich auf Basis von Erfahrungswerten (Einzel- DB siehe oben), soweit die Produktionsbasis genauer genannt wurde, mit zumindest 1.200 Euro (Imkerei: 10 x 100 Euro, Kräuter: 500 x 0,4 Euro) beziffern. Der Umfang der übrigen Produkte ist nicht näher genannt.
Über die Abgabepreise von Tieren gibt es Angaben auf der Homepage der Antragstellerin.

Der oben genannten Wertschöpfung stehen bei der Beurteilung, ob daraus ein neugegründeter landwirtschaftlicher Betrieb ableitbar ist, Aufwendungen gegenüber.

Diese wären im Wesentlichen

- Futtermittel (Heu, Stroh, Getreide,...)
- Investitionskosten und Kosten für Abnützung von Maschinen und Geräte
- Betriebsmittel (Kraftstoffe, Schmiermittel, Strom,...)
- Pachtzins, Versicherung, Steuern, Abgaben
- Gebäude- und Anlagekosten (Errichtungs-, und Erhaltungskosten,..)
- Lohn-/Gehaltskosten, Kosten eines Lohnansatzes für 2 Personen.

Die Aufwendungen für den Betrieb der Tierhaltung in L übersteigen bei weitem allfällige Einnahmen aus dem Verkauf landwirtschaftlicher Urprodukte, dies kommt auch dadurch zum Ausdruck, das der jährliche Betrieb der Tierhaltung in L mit hohen finanziellen

Aufwendungen von verwandten Organisationen wie etwa Verein P., Stiftung V. unterstützt wird.

Es lässt sich zusammenfassen, dass aus agrarfachlicher Sicht die vorliegende Bewirtschaftung der Liegenschaft x keinem neu gegründeten landwirtschaftlichem Betriebe zugeordnet werden kann."

Mit Schreiben vom 19.05.2014 wurde der Bf das ergänzende Gutachten zur Kenntnis gebracht und eine Stellungnahmefrist von drei Wochen eingeräumt.

Mit Eingabe vom 16.05.2014, eingelangt bei der Baubehörde am 21.05.2014, wurden seitens der Bf ein ergänzendes Betriebskonzept von DI F. W., datiert mit 10.04.2014, und ein Pachtvertrag für zusätzlich gepachtete 6,2 ha landwirtschaftliche Fläche vorgelegt und ein dahingehendes ergänzendes agrartechnisches Gutachten beantragt.

Mit Schreiben vom 11.06.2014 gab die Bf eine Stellungnahme zur Gutachtenergänzung vom 14.04.2014 ab und verwies im Wesentlichen auf die Eingabe vom 16.05.2014, das darin vorgelegte ergänzende Betriebskonzept, die zusätzlich gepachtete Fläche im Ausmaß von 6,2 ha und stellte erneut einen Antrag auf Einholung eines ergänzenden Gutachtens.

In der Folge ersuchte die Baubehörde mit Schreiben vom 27.10.2014 neuerlich das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, um Ergänzung des agrartechnischen Gutachtens.

I.2.3. Mit Schreiben vom 15.04.2015, GZ: Agrar-165075/17-2015-Ag/Hö, führte der agrartechnische Amtssachverständige zur abgegebenen Stellungnahme vom 11.06.2014 bzw. zur Betriebskonzeptergänzung vom 10.04.2014 Folgendes aus:

„zu Trennung des Tierheims und des landwirtschaftlichen Betriebs:

Grundeigentümer und Bewirtschafter der Liegenschaft x ist die P. GmbH, welche in x ein Tierheim betreibt. Laut aufrechtem Konzept der Konsenswerberin vom 17.9.2013 stellt der landwirtschaftliche Betrieb dem Tierheim Räumlichkeiten in der Größe von 162 m² Gebäude sowie 500 m² Freifläche zur Verfügung. Im Tierheim werden demzufolge sogenannte Fundtiere und behördlich beschlagnahmte Tiere gehalten.
In der Ergänzung des DI W. wird angeführt, dass der landwirtschaftliche Betrieb das Rauhfutter dem Tierheim bereitstellt.
Aus hi. Sicht handelt es sich beim Tierheim und dem Landwirtschaftsbetrieb nicht um funktionell selbstständige Einheiten, es würde für den neuzugründenden landwirtschaftlichen Betrieb herkömmlicher Produktionsform keine räumlich funktionell und organisatorisch eigenständige Hofstelle vorliegen.

Es erfolgt keine echte nach außen gerichtete Tätigkeit, eine vermeintliche Wertschöpfung der Landwirtschaft wird durch die innerbetriebliche Verrechnung zwischen Tierheim als Zahler und Landwirtschaft als Empfänger dargestellt.

zu Einnahmen aus landwirtschaftlicher Produktion

Die Angabe eines landwirtschaftlichen Einkommens auf Basis von Umsatzzahlen ist nicht schlüssig und nicht ausreichend, da hierbei die Kosten für Aufwendungen gänzlich unberücksichtigt bleiben. Produktionsformen, bei denen die Aufwendungen die Erlöse übersteigen würden, würden dadurch eine vermeintliche Rentabilität darlegen.
Im vorliegenden Fall werden unterschiedliche Arten des Ertrags (Deckungsbeitrag, Umsatz, unspezifischer Ertrag pauschal bei den übrigen Formen) aufgezählt und bei der Ermittlung des Gesamtertrags summiert.

Zu den einzelnen Ertragspositionen wird Folgendes angemerkt:

Kalkulation Wiese

Laut Konzept vom 17.9.2013 verfügt das Tierheim nur über geringe Flächen und beschäftigt sich mit Fundtieren und behördlich für verfallen erklärte, in Verwahrung genommene Tiere.
Laut MFA [Mehrfachantrag] 2015, Feldstücksliste, bewirtschaftet die P. 12,28 ha Wiese. Diese gliedert sich in 3,2 ha Dauerweide bei der Liegenschaft x sowie knapp 9 ha mehrmähdige Pachtwiesen in S, diese Flächen sind einige Kilometer vom Stammbetrieb in L entfernt.
Eine Anrechnung allfälliger Einnahmen des behaupteten landwirtschaftlichen Betriebs aus dem Verkauf von Rauhfutter an das Tierheim ist aus hi. Sicht nicht schlüssig, da das Tierheim, welches laut Konzept 162 m² Gebäude und 500 m² Freifläche umfasst, für seine Tiere keinen Futterbedarf in der genannten Größenordnung hat.
Der Ertrag aus der Wiesenbewirtschaftung ist aus agrarfachlicher Sicht somit nicht als landwirtschaftliche Wertschöpfung anrechenbar, sondern stellt vielmehr eine Kostenposition dar.

Kalkulation Gartenbau:

Die geplanten Ertragszahlen in der Größenordnung von (netto) 7.000 €/ 500 m² Kräutergarten sind in dieser Größenordnung aus landwirtschaftlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Die Deckungsbeitragszahlen beim Anbau von Sonderkulturen unterliegen großen Schwankungen. Ausgehend von Trockenmasseerträgen (‚Drogenertrag') von 1.000- 2.000 kg/ha im feldmäßigen Anbau ergeben sich umgelegt auf 500 m² Produktionsfläche (1/20 Hektar) 50- 100 kg Drogenertrag oder 14 Euro/m² (7.000 Euro/500 m²), umgelegt auf 1 ha wären dies 140.000 Euro, was unrealistisch ist.
In der Fachliteratur wie z.B. Beratungsunterlagen von Fachverbänden (Quelle: Kompetenzzentrum Ökologischer Landbau Rheinland Pfalz) finden sich Ertragszahlen für den feldmäßigen Anbau von Kräutern, welche etwa um den Faktor 10- 50 geringer sind.
Wenn sehr hohe Erträge/ Erlöse erzielt werden, ist dies im Sonderkulturanbau mit hohen Aufwendungen/ Arbeitseinsatz verbunden, der jedenfalls zu bewerten wäre. Der genannte Ertrag/ Umsatz aus dem Gartenbau mit 500 m² Fläche ist aus agrarfachlicher Sicht nicht schlüssig.

[...]

Kalkulation Imkerei:

Die Annahmen des Honigertrags sind realistisch, der erzielbare Honigpreis um 16 €/kg ist für eine herkömmliche Produktion (P. ist kein Biobetrieb) im Vergleich zur herkömmlichen Preisen sehr hoch angesiedelt. Höhere Honigpreise pro Kilo lassen sich erfahrungsgemäß in kleineren Gebinden und intensiver Vermarktung erzielen, was mit höheren Gestehungskosten verbunden ist. Der Deckungsbeitrag je Bienenvolk schwankt abhängig von Ertrag und Preis beträchtlich, bei 20 kg Honig liegt er bei 60- 128 Euro (Quelle: BMLF, DB Katalog, aktuelle Fassung). Bei 10- 12 Völkern sind dies etwa 1.000- 2.000 Euro Gesamtdeckungsbeitrag.

[...]

Kalkulation von seltenen Nutztierrassen:

Die nachhaltige Zucht / Haltung der aufgezählten ‚seltenen Nutztierrassen' wurde im Rahmen des vergangenen Programmes ÖPUL 2007 gefördert, wobei keine Förderung für Geflügel möglich war. Die Teilnahme an diesem Förderprogramm war an bestimmte Voraussetzungen gebunden.
Bei der Haltung von unterschiedlichen Rassen einer Art wären zur Erhaltung der Reinrassigkeit getrennte bauliche und funktionelle Bereiche/ Ausläufe/ Wasserflächen zwischen den einzelnen Rassen vorzusehen.
Eine derartige Trennung ist baulich nicht gegeben, sodass nicht von einem geordneten Zuchtbetrieb, wie er entsprechend den ÖPUL Richtlinien (lt. ÖPUL 2007) erforderlich ist, ausgegangen werden kann.
Es lässt sich somit aus den Angaben im Betriebskonzept nicht in schlüssiger Weise ableiten, wie der genannte Ertrag von 15.000 Euro/Jahr zustande kommt. Der genannte Ertrag aus der Haltung seltener Nutztiere ist aus agrarfachlicher Sicht somit nicht schlüssig. Laut Angaben im MFA 2015 wird an der Maßnahme ‚Haltung seltener Nutztiere' nicht teilgenommen, sodass daraus keine Förderungszahlungen ableitbar sind.

[...]

Kalkulation tierischer Produkte

Der Ertrag aus der Erzeugung sonstiger tierischer Produkte wie Eier, Milch und Wolle mit pauschal 5.000 Euro ist fachlich nicht nachvollziehbar.
Um marktfähige Produkte herstellen zu können, insbesondere in der Direktvermarktung tierischer Produkte, sind die entsprechend baulichen Voraussetzungen vorzusehen.
Die bestehenden Stallungen sind großteils als einfache Laufställe/ Boxenställe ausgeführt. Räumlichkeiten, wo eine technische und hygienisch entsprechende Ausstattung nicht vorhanden ist. Die Adaptierung des Wirtschaftsbereichs ist wiederum mit entsprechenden Kosten verbunden. Die Angaben im Konzept des DI W., wonach Nutztiere wie Ziegen und Schafe gemolken werden, stehen in Widerspruch zu den Angaben im MFA 2015, wo keine laktierenden Nutztiere angegeben sind.
Bei einer geringen Milchleistung von z.B. 2.000 kg/ Kuh ist unter Berücksichtigung der gesamten Produktionskosten (Maschinen, Futter, Personal, Kälbermilch,...) von keiner maßgebenden Wirtschaftlichkeit auszugehen. Es ist weiters davon auszugehen, dass die laufenden Kosten für die übrigen Rinder lt. Tierliste (3 j. Stier, 3 j. rumänische Kalbin) ohne Nutzung eine anfällige Wertschöpfung der Milchproduktion übersteigen wird.

Landwirtschaftliche Nebeneinkünfte

Zur Land- und Forstwirtschaft im Sinne der Gewerbeordnung zählt das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mästung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse. Unter Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne dieses Bundesgesetzes sind unter anderem das Vermieten und Einstellen von Reittieren zu verstehen.

Ein Nebengewerbe der Landwirtschaft liegt dann vor, wenn es einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet werden kann und diesem untergeordnet ist.
Da im vorliegenden Fall erst ein landwirtschaftlicher Betrieb neu gegründet werden müsste, ist die vorliegende Anrechnung als zulässiges Nebengewerbe für einen erst zu gründenden übergeordneten Landwirtschaftsbetrieb grundsätzlich nicht möglich.

Unter dem Unternehmen P. soll ein Tierheim und eine Landwirtschaft betrieben werden. Die pferdeartigen Tiere sollen organisatorisch dem Tierheim zugerechnet werden, welches dem Landwirtschaftsbetrieb dann Geldleistungen als dort zu verbuchende Einnahmen zukommen lässt. Gleichzeitig würde der Landwirtschaftsbetrieb dem Tierheim Rauhfutter verkaufen (siehe Kalkulation Wiese), sodass davon auszugehen wäre, dass das Tierheim das Futter selbst mitbringt.
Die Leistung der , Landwirtschaft' würde sich dann auf die Vermietung von Boxen und Stallarbeit beschränken.
Dies würde bedeuten, dass in denselben Pferdestallungen gleichzeitig das Tierheim und eine landwirtschaftliche Einstellpferdehaltung betrieben würde, was nicht möglich ist. Es würde eine Verrechnung im ‚Kreis' innerhalb desselben Unternehmens P. erfolgen. Aus dieser internen buchhalterischen Verrechnung ohne nach außen gerichtete Leistung landwirtschaftliche Einnahmen als Basis für die Neugründung eines herkömmlichen landwirtschaftlichen Betriebes abzuleiten, ist aus hi. Sicht nicht zulässig.

Das vorliegende Betriebskonzept ist aus agrarfachlicher Sicht insgesamt nicht geeignet, um eine planvolle nachhaltige Neugründung eines herkömmlichen landwirtschaftlichen Betriebs darzulegen. Die Angaben hinsichtlich der einzelnen Erträge sind teilweise unschlüssig und fachlich nicht nachvollziehbar bzw. wird von aus hi. Sicht unrichtigen Annahmen ausgegangen. Es lässt aus hi. Sicht in baulicher, funktioneller und organisatorischer Sicht keine Trennung zwischen einem Tierheim und einem allfälligen herkömmlichen Landwirtschaft auf dem Standort x vornehmen.

Es lässt sich somit zusammenfassen dass aus agrarfachlicher Sicht aus den Aktivitäten gemäß Betriebskonzept der Konsenswerberin P. GmbH ergänzt um Angaben des Projektanten DI W. keine Neugründung eines herkömmlichen landwirtschaftlichen Betriebes abgeleitet werden kann und somit nicht die Voraussetzungen für Baulichkeiten im gewidmeten Grünland im Sinne der Bestimmungen des § 30 Abs. 5 Oö. ROG vorliegen."

I.2.4. Im Rahmen des anschließenden Parteiengehörs wurde seitens der Bf zusammengefasst folgende Stellungnahme abgegeben:

Eine Trennung des Tierheims vom landwirtschaftlichen Betrieb sei, wie im ergänzenden Betriebskonzept vom 10.04.2014 dargestellt, in räumlicher, personeller und finanzieller Hinsicht sehr wohl möglich und werde bereits gelebt.

Bei der dazu gepachteten Wiese im Bundesland S handle es sich um die Nachbargemeinde. Die geringe Distanz nehme dem Betrieb nicht seine Eigenschaft als landwirtschaftlicher Betrieb. Nach § 30 Abs. 8 Oö. ROG 1994 könne über Abs. 6 und 7 hinausgehende Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude im Einzelfall durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan als zulässig erklärt werden. Gegenständlich handle es sich um Gebäude, die seit ihrer Errichtung weit mehr als fünf Jahre land- und forstwirtschaftlich verwendet wurden, welche erhaltungswürdig und zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen seien.

I.3. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 03.09.2015, GZ: 131/9-20/2008-D/Kr, wurde der Antrag der Bf auf Baubewilligung für das Projekt „Pferdestall neben Wohnhaus“ auf dem Gst.Nr. x, KG T, abgewiesen.

In der Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das Gst.Nr. x, KG T, im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen sei und daher nur Bauten errichtet werden dürften, die nötig sind, um das Grundstück bestimmungsgemäß zu nutzen. Die eingeholten agrarfachlichen Gutachten hätten ergeben, dass kein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliege und daher die beantragten Bauten nicht notwendig seien.

Aus der innerbetrieblichen Verrechnung im selben Unternehmen könne keine Wertschöpfung, wie sie für einen nach außen erwerbsorientierten landwirtschaftlichen Betrieb kennzeichnend sei, abgeleitet werden.

Die genannten Ertragszahlen im vorgelegten Betriebskonzept, seien nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar, eine agrarfachlich entsprechende Entgegnung liege nicht vor.

Die landwirtschaftlichen Nebeneinkünfte aus der Pensionspferdehaltung seien schon dem Grunde nach bei der Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht anrechenbar, da sie einen übergeordneten bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb voraussetzen würden.

Die Errichtung von Baulichkeiten für ein Nebengewerbe der Landwirtschaft wäre im Rahmen der Neugründung nicht möglich, eine außerhalb des Unternehmens liegende Wertschöpfung bestehe nicht.
Da es sich um ein Baubewilligungsverfahren handle, komme eine Anwendung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 nicht in Betracht, da es nicht möglich sei, dass die Gebäude schon seit fünf Jahren konsensgemäß in Verwendung stehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lochen am See habe die Einleitung eines Verfahrens zur Ausweisung einer Sonderwidmung Tierheim im Grünen abgelehnt.

Daher sei es nicht möglich die Baubewilligung für den „Pferde-Eselstall sowie Heu- und Strohlager“ zum Betrieb eines Tierheimes zu bewilligen.

I.4. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf mit Schriftsatz vom 21.09.2015 Berufung. Auf das Wesentliche zusammengefasst wurde in der Begründung ausgeführt, dass das gegenständliche Gebäude sehr wohl die Vorgaben des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 zur Gänze erfüllen würden. Darauf, dass diese Gebäude über Jahrzehnte hindurch „konsensgemäß“ genutzt wurden, wie im Bescheid ausgeführt, komme es nach dem Gesetzeswortlaut nicht an. Seit der Novelle zum Oö. ROG 1994, LGBl Nr. 69/2015, brauche es für ein Tierheim keine Sonderwidmung. Abgesehen davon liege ein landwirtschaftlicher Betrieb vor. Die agrarfachlichen Gutachten würden von überzogenen Voraussetzungen ausgehen, da nur nach außen gerichtete erwerbsorientierte Bewirtschaftung akzeptiert würde, dagegen gehe es um die Frage der Nachhaltigkeit der Erträge und ob sich ein landwirtschaftlicher Betrieb über Wasser halten könne.
Dem Erkenntnis des VwGH vom 29.06.2015, 2013/02/0187, zufolge liege ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb bereits einem monatlichen Einkommen von 381 Euro und einer Betriebsgröße von 4,36 ha vor. Daher könne nicht davon ausgegangen werden, das eine bloße hobbymäßige Landwirtschaft vorliege sondern könne vielmehr angenommen werden, dass die Erträge aus der Landwirtschaft nachhaltig – als Nebenerwerb – zur Sicherung des Lebensunterhalts der Bf beitrage.

Mit Eingabe vom 01.12.2015 wurde die Berufung dahingehend ergänzt, als dass es nicht mehr zwingend sei, dass Landwirte Nutztiere einer Schlachtung und dem Verkauf als Fleisch zuführen, weil Tiere gehalten würden, um Einkommen zu erzielen. Sei das Einkommen aus einer Tierpartnerschaft höher als durch den Verkauf des Fleisches, würden Landwirte ihre Tiere keiner Schlachtung zuführen.

I.4.1. Im Rahmen des Berufungsverfahrens wurde folgendes ergänzendes agrarfachliches Gutachten vom 21.09.2015, GZ: Agrar-165075/20-2015-Ag/Hö, eingeholt:

„Die P. L. GMBH bewirtschaftet landwirtschaftliche Wiesen, die Arbeiten werden durch Mitarbeiter der P. erledigt bzw. unter überbetrieblicher Mithilfe von Landwirtschaftsbetrieben. Das Futter wird innerbetrieblich verwendet. Laut Konzept soll der neugegründete Landwirtschaftsbetrieb Futter aus den bewirtschafteten Flächen an das Tierheim verkaufen, der Landwirtschaftsbetrieb kommt somit nicht für das Futter z. B. der Pferde auf. Das Tierheim trägt die Futter- und Einstreukosten, wie auf S. 8 ersichtlich ist, der Landwirtschaft verbleiben Einstellgebühren.

Diese innerbetrieblichen Abläufe führen aus agrarfachlicher Sicht dazu, dass keine landwirtschaftliche Leistung des behaupteten Landwirtschaftsbetriebes mehr erbracht wird, da sich die Leistung maßgeblich auf die Vermietung von Räumlichkeiten / Auslauffläche beschränken würde. Weiters führt dies dazu, dass dieselben Tiere einmal Einstellpferde für den behaupteten Landwirtschaftsbetrieb und gleichzeitig Tierheimtiere

sind. Es würde eine Verrechnung im ‚Kreis' innerhalb desselben Unternehmens P. erfolgen. Aus dieser internen buchhalterischen Verrechnung ohne nach außen gerichtete Leistung landwirtschaftliche Einnahmen als Basis für die Neugründung eines herkömmlichen landwirtschaftlichen Betriebes abzuleiten, ist aus hi. Sicht nicht zulässig.
Hinsichtlich der Darstellung des Gesamtertrags aus der Landwirtschaft im Betriebskonzept des DI W. S. 8 wurde im Agrargutachten vom 15.4.2015 angeführt, dass die bloßen Angaben der Erträge und Umsätze aus agrarischer Sicht nicht nachvollziehbar und unschlüssig sind. Es mangelt an konkreten Angaben, aus denen die Wirtschaftlichkeit ersehen werden könne, in der Berufung wird darauf nicht weiter eingegangen.

In der Einwendung wird auf ein Erkenntnis des VWGH verwiesen, in dem dieser einen Betrag von monatlich 381 Euro als nicht mehr hobbymäßig bezeichnet und von einer erwerbsorientierten Bewirtschaftung ausgegangen werden kann. Als Vergleich führen die Konsenswerber in ihrer Berufung aus, dass der Jahresnettoerlös aus der Pferdehaltung laut Betriebskonzept 27.000 Euro beträgt, das sind 2.250 Euro monatlich, sodass eine auf die Erzielung eines Einkommens gerichteten Tätigkeit im Sinne einer Landwirtschaft vorliegt.
Das Einstellen von (Reit)Pferden ist für sich betrachtet nicht Landwirtschaft im Sinne der Gewerbeordnung (siehe § 2 Abs.4 Z.6 Nebengewerbe der Landwirtschaft). Die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf Basis dieses Nebengewerbes ist demnach nicht möglich. Voraussetzung ist ein bestehender übergeordneter Landwirtschaftsbetrieb. Die Einnahmen aus der Einstellpferdehaltung sind aus hi. Sicht daher nicht geeignet, um eine allfällige Wertschöpfung eines neugegründeten Landwirtschaftsbetriebes darzustellen.

Hinsichtlich der Ausführungen, wonach die Landwirtschaft heutzutage nicht zwingend die Schlachtung und den Verkauf von Fleisch erfordert, sondern allgemein die Haltung zur Erzielung eines Einkommens erfolgt, wird festgestellt, dass das Halten von Tieren aus einer Tierpatenschaft im obigen Sinn keine landwirtschaftliche (Ur)produktion darstellt, es werden keine ‚Erzeugnisse' hergestellt. Nicht herkömmliche landwirtschaftliche Produktionsformen bedürfen im Sinne des § 30 Abs. 3 OÖ. ROG einer gesonderten Ausweisung im Flächenwidmungsplan, andere Nutzungen entsprechende Ausweisungen.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Haltung von seltenen Nutztierrassen mit einem Pauschalbetrag von 15.000 Euro wurde im Agrargutachten unter anderem darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung konkrete nachvollziehbare Angaben erforderlich sind, welche nicht vorliegen."

I.4.2. Im Rahmen des Parteiengehörs wurde seitens der Bf mit Schriftsatz vom 28.01.2016 zusammengefasst wie folgt Stellung genommen:

„Wenn der Amtssachverständige die Ausweisung des Gesamtertrages als nicht ausreichend und unschlüssig bezeichne, ist darauf zu verweisen, dass von diesem die Daten der Statistik Austria verwendet wurden, betreffend die Verkaufspreise für die angeführten seltenen landwirtschaftlichen Nutztiere die Angaben des Vereins ‚Arche-Noah'. Die Aussage, dass der Betriebszweig ‚Zucht und Verkauf von vom Aussterben bedrohter landwirtschaftlicher Nutztiere' kein landwirtschaftliches Einkommen abwirft, ist nicht argumentierbar, weil mit den erworbenen Tieren derzeit Zuchtherden aufgebaut

werden und ein Verkauf der Tiere daher erst in den kommenden Jahren erfolgt, wobei bereits Kontakte mit potentiellen Käufern hergestellt wurden.
Auch ohne Berücksichtigung des Einkommens aus der Einstell-Pferdehaltung liegen die Voraussetzungen für die Annahme eines landwirtschaftlichen Betriebes vor und geht es schließlich nicht nur um die Frage der Gründung eines neuen landwirtschaftlichen Betriebs sondern auch um die Frage der Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebes durch uns im Jahr 2006.
Schon vorher wurde auf dieser nun uns gehörigen Liegenschaft Landwirtschaft betrieben, was sich auch daraus ergibt, dass eine Betriebsnummer besteht, es einen Hofnamen gibt, Landwirtschaftsförderungen gewährt wurden, Zwangsmitgliedschaft bei der Landwirtschaftskammer sowie bei der AMA bestand, welche auch Kontrollen durchgeführt hat und der Hof pauschaliert war.
Im Übrigen verweisen wir nochmals auf den Inhalt unserer Berufung vom 21.09. samt deren Ergänzung vom 01.12.2015, insbesondere auf das darin zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 29.06.2015, 2013/02/0187, in welchem die Anforderungen an die Frage des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebs keineswegs zu hoch und rigoros angesetzt werden, wie es in den Stellungnahmen des Amtssachverständigen zum Ausdruck kommt.
Bei einem monatlichen, nahe bei der sozialversicherungsrechtlichen Geringfügigkeitsgrenze liegenden Einkommen und einem Umfang des Betriebes von 4,36 ha Gesamtfläche ist nicht davon auszugehen, dass eine bloß hobbymäßige Landwirtschaft vorliegt sondern kann vielmehr angenommen werden, dass die Erträge aus der Landwirtschaft nachhaltig – als Nebenerwerb – zur Sicherung des Lebensunterhaltes des Interessenten beitragen (Rechtssatz 3 der zitierten höchstgerichtlichen Entscheidung).
Bei einer Bewirtschaftung von 12,28 ha Wiese im Sinne der ergänzenden Stellungnahme des agrartechnischen Amtssachverständigen vom 19.04.2015 muss von einem, landwirtschaftlichen Betrieb ausgegangen werden, woran nichts ändert, dass eine hinzugepachtete Wiese in der Nachbargemeinde situiert ist.“

I.5. Mit Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Lochen am See (im Folgenden: belangte Behörde) vom 17.03.2016, GZ: 131/9-20/2008-D/Kr, wurde die Berufung der Bf als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte die belangte Behörde, neben der wörtlichen Wiedergabe des ergänzenden agrarfachlichen Gutachtens vom 21.09.0215 und der daraufhin von der Bf abgegebenen Stellungnahmen, Folgendes aus:

Die Bf bringe vor, dass gemäß § 30 Abs. 2 Oö. ROG 1994 Tierheime nicht als jene Flächen des Grünlandes genannt sind, die im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis gesondert auszuweisen seien. Im § 30 Abs. 3 Oö. ROG 1994 werde jedoch bestimmt, dass je nach Erfordernis überdies sonstige Widmungen im Grünland wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen gesondert auszuweisen seien.

§ 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 sei nicht anwendbar, da für den Pferdestall die nachträgliche Baubewilligung beantragt wurde. Daher sei es nicht möglich, dass dieses Gebäude seit fünf Jahren konsensgemäß in Verwendung stehe. Entgegen

der Behauptung der Bf komme es sehr wohl darauf an, dass das Gebäude konsensgemäß in Verwendung steht gemäß § 49 Oö. BauO 1994.

Da es sich um keinen landwirtschaftlichen Betrieb laut sämtlicher agrarfachlicher Gutachten handle, seien die Voraussetzungen für Baulichkeiten im gewidmeten Grünland im Sinne der Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 nicht gegeben.

Im Erkenntnis des VwGH vom 29.06.2015, 2013/02/0187, gehe es um den Vorarlberger Grundverkehr, daher sei diese Entscheidung auf den vorliegenden Sachverhalt nicht anzuwenden.

Im Grünland dürften Bauten und Anlagen gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 errichtet werden, die nötig sind um diese bestimmungsgemäß zu nutzen. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH sei an diesem Begriff ein strenger Maßstab anzulegen. Eine bloße Nützlichkeit der Bauten und Anlagen sei nicht ausreichend. Es müsse sich zumindest um einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb handeln. Laut den eingeholten agrarfachlichen Gutachten handle es sich bei der Bewirtschaftungsform der Bf um keine landwirtschaftliche Leistung.

I.6. Mit Schriftsatz vom 20.04.2016 erhob die Bf gegen diesen Bescheid der belangten Behörde fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Begründend führt die Bf im Wesentlichen Folgendes aus:

Im angefochtenen Bescheid der belangten Behörde werde lediglich der Verfahrensgang zum Teil dargestellt. Der Bescheid enthalte keine Feststellungen des entscheidungserheblichen Sachverhalts, überhaupt keine Beweiswürdigung und auch nicht die rechtliche Beurteilung des festgestellten Sachverhalts. Die belangte Behörde gehe lediglich auf die Bestimmung des § 30 Abs. 5 ROG 1994 ein, wonach im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden dürfen, die für dessen bestimmungsgemäße Nutzung nötig sind.

Das vorgelegte Betriebskonzept sei mehrfach auf Wunsch der Baubehörde ergänzt worden, wozu mehrfach ergänzende agrarfachliche Gutachten eingeholt wurden. Diese Unterlagen im Zusammenhang mit den von der Bf eingebrachten Eingaben hätten erhebliche Auffassungsunterschiede betreffend des Vorliegen einer Landwirtschaft ergeben, weswegen dahingehend eine eingehende Beweis-würdigung vorzunehmen gewesen wäre.

Bei den verfahrensgegenständlichen Gebäuden handle es sich um solche, die den in § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 enthaltenen Vorgaben zur Gänze entsprechen würden. Die in der Berufung zitierte Entscheidung des VwGH vom 29.06.2015, 2013/02/0187, sei sehr wohl anwendbar, weil es darum gehe, was unter einer Landwirtschaft zu verstehen ist. Die Bf hätte darauf hingewiesen, dass sie

12,28 ha inkl. Pachtgrundstück in der Nachbargemeinde bewirtschaftet und die Erträge nachhaltig als Nebenerwerb zur Sicherung des Lebensunterhalts beitragen würden, weswegen von einer Landwirtschaft auszugehen sei. Zumal der VwGH bereits bei einem Umfang des Betriebes von 4,36 ha nicht von einer bloß hobbymäßigen Landwirtschaft gesprochen habe.

Unter Hinweis auf die Entscheidung des VwGH vom 14.10.2015, Ro 2014/04/0051, wird in der Beschwerde weiter ausgeführt, dass wenn der agrartechnische Sachverständige Größe, Ausgestaltung und Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes berücksichtigt hätte, wäre er zum Ergebnis gekommen, dass dieses nicht nur als „Pferdestall neben Wohnhaus“ bezeichnet wird, sondern auch aufgrund des Erscheinungsbildes, Größe, Ausgestaltung und Lage auf dem Grundstück der Bf tatsächlich diesem Zweck und nicht etwa der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses von Menschen dienen würde. Die Bf beantrage diesbezüglich die Durchführung eines Ortsaugenscheins im Beisein eines agrarfachlichen Amtssachverständigen und die ergänzende Einvernahme einer Angestellten.

Der Sachverständige habe auch außer Acht gelassen, dass bei der Beurteilung der Ertragslage eines landwirtschaftlichen Betriebes auch der Zeitraum nach einer gewissen, in der Regel verlustbringenden Anlaufzeit in Betracht zu ziehen sei. Es komme darauf an, ob aufgrund des Betriebskonzeptes ein Ertrag von vorn herein, also schon jetzt erkennbar und auf Dauer, also bei angenommener Fortdauer normaler wirtschaftlicher Verhältnisse ausgeschlossen sei.

Auf die Unschlüssigkeit des agrarfachlichen Gutachtens sei mit genauer Begründung hingewiesen worden. Auch darauf, dass das vorgelegte Betriebskonzept nicht nur ein „Konzept“ sondern bereist gelebte Praxis sei.

Wenn der Sachverständige stets von „Neugründung“ einer Landwirtschaft spricht, so sei dies nicht richtig, vielmehr handle es sich um die Weiterführung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes durch die Bf.
Die verfahrensgegenständlichen Objekte würden rund ein halbes Jahrhundert auf der Liegenschaft stehen und wurde diese Liegenschaft, wovon die Baubehörde Kenntnis gehabt habe, auf diese lange Zeit hindurch als Landwirtschaft geführt. Die Liegenschaft sei also weit mehr als vom Gesetz vorgesehen (fünf Jahre) landwirtschaftlich genutzt worden, auf eine Konsensgemäßheit komme es diesbezüglich nicht an. Der Sachverständige übersehe, dass diese nun der Bf gehörige Liegenschaft eine Betriebsnummer habe, einen Hofnamen, Landwirtschaftsförderung beziehe, Zwangsmitgliedschaft bei der Landwirtschaftskammer und bei der AMA bestehe, welche auch Kontrollen durchführen würden, der Betrieb von der Finanz pauschaliert sei wie schon bei den Betriebsvorgängern.

Den Erlös aus der Pferdeeinstellung hätte der agrarfachliche Sachverständige, nicht außer Ansatz lassen dürfen, daher könne das Gutachten der Entscheidung über unsere Baubewilligungsanträge nicht zugrunde gelegt werden.
Beim Bauen auf Grünland sei darauf zu achten, dass die für die Landwirtschaft bestimmte Fläche nicht zersiedelt werde.

Aus der Entscheidung des VwGH vom 14.10.2015, Ro 2014/04/0051, würde sich eindeutig ergeben, dass das Entgelt für die Einstellung von Ponys veranschlagt werden dürfe. Auch dies habe der Sachverständige zu Unrecht verneint und daher Einstellgebühren nicht als Einnahmequelle anerkannt.

Daher stellte die Bf den Antrag, das Landesverwaltungsgericht möge der Beschwerde Folge geben und den Bescheid der belangten Behörde vom 17.03.2016 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle dahingehend abändern, dass die beantragten Baubewilligungen erteilt werden.

II. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt. Auf dessen Grundlage konnten weitere Ermittlungsschritte – insbesondere die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 24 VwGVG – unterbleiben, da keine weitere Klärung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes zu erwarten war. Dieser steht fest. Es waren ausschließlich Rechtsfragen zu beurteilen.

III. Für die Beurteilung der hier relevanten Rechtsfragen sind insbesondere nachstehende Bestimmungen zu berücksichtigen:

III.1. In der Sache:

Die hier maßgebliche Bestimmung des Oö. ROG 1994, LGBl Nr 114/1993, idF LGBl Nr 69/2015 lautet auszugsweise:

„§ 30
Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Als Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis insbesondere gesondert auszuweisen:

1. Flächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze,

Reitsportanlagen, Gaststätten und Schutzhütten sowie Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten;
2. Dauerkleingärten;
3. Gärtnereien;
4. Friedhöfe;
5. sonstige Flächen des Grünlandes wie Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Rohstoffgewinnungs- und Rohstoffaufbereitungsstätten, Ablagerungsplätze, Grünzüge oder Trenngrün.

Nach Maßgabe der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) ist die Errichtung von Bauwerken einzuschränken oder auszuschließen. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden.

(3) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland, wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks, Zucht und Haltung von Tieren, die keine landwirtschaftlichen Nutztiere sind und dgl.), gesondert auszuweisen. Abs. 2 vorletzter Satz gilt sinngemäß.

[...]

(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). [...]

(6) Über Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen im Grünland bestehende, mehr als fünf Jahre land- und forstwirtschaftlich verwendete Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:
1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
2. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;
3. bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch die gestalterische Qualität des Bestandes nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird; der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur an gleicher Stelle einmalig und im untergeordneten Umfang bezogen auf die Hofstelle zulässig;

[...]

Abs. 5 dritter Satz gilt sinngemäß.

[...]“

Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. BauO 1994, LGBl Nr 66/1994, idF LGBl Nr 34/2013 lautet auszugsweise:

„§ 24
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:
1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
[...]“

III.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den hier angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG) zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen durch Beschluss, soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist.

Gemäß § 24 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), BGBl. I. 33/2013, kann das Verwaltungsgericht, sofern durch Bundes- oder Landesgesetz nichts anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von der Durchführung einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

IV. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG durch seinen zuständigen Einzelrichter im Rahmen des durch §§ 27 und 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG normierten Prüfungsumfangs erwogen:

Im Wesentlichen bringt die Bf in ihrer Beschwerde drei Punkte vor. Zum ersten wird vorgebracht, dass der bekämpfte Bescheid an einem Begründungsmangel leide, zum zweiten vertritt die Bf, entgegen der Ansicht der belangten Behörde, die Meinung, dass das gegenständliche Bauwerk die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 erfülle und zum dritten sei das gegenständliche Projekt auch nach § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 bewilligungsfähig.

Zu diesem Vorbringen ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Mangelhafte Begründung

Zu den vorgebrachten Begründungsmangel ist vorweg festzuhalten, dass ein solcher Verfahrensmangel durch die Begründung der Entscheidung der Rechtsmittelbehörde behoben werden kann (VwSlg 13.791 A/1993). Folglich kann ein möglicher Begründungsmangel des bekämpften Bescheides durch die Begründung diese Erkenntnisses behoben werden.

Es ist jedoch anzumerken, dass entgegen der Ansicht der Bf die Begründung des bekämpften Bescheides nicht derart unzureichend gefasst ist, dass der Inhalt der bekämpften Entscheidung nicht überprüft werden könnte. Einen solcherart wesentlicher Verfahrensmangel kann das Landesverwaltungsgericht somit nicht erkennen.

IV.2. Das Kernvorbringen der gegenständlichen Beschwerde bildet die von der Bf vertretenen Ansicht, dass es sich bei dem Projekt „Pferdestall neben Wohnhaus“ um ein Bauwerk handelt, dass zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes nötig sei.

IV.2.1. Nach § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, „*die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4)*.“ Trotz mehrfacher Novellierung des Oö. ROG 1994 blieb der hervorgehobene Teil des ersten Satzes des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 seit Erlassung des Oö. ROG 1994 mit LBGl. Nr. 114/1993 inhaltlich unverändert.

Unter „bestimmungsgemäßer Nutzung“ im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 kommt im Beschwerdefall nur eine Nutzung für die Land- und Forstwirtschaft in Frage, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet ist. Zum Begriff der Land- und Forstwirtschaft gehört, dass sie eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit darstellt. Es muss daher ein zumindest nebenberuflich geführter land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegen (VwGH 28.06.2005, 2003/05/0170).

Somit ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob überhaupt ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, um gegebenenfalls erst in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das gegenständliche Projekt für die bestimmungsgemäße Nutzung „nötig“ iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 ist.

IV.2.2. Ob zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab. Um beurteilen zu können, ob wenigstens eine auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichtete Tätigkeit vorliegt, hat ein vom Bauwerber vorzulegendes Betriebskonzept konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten,

das von einem Sachverständigen beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt (VwGH 24.04.2014, 2012/06/0220).

Vorweg ist anzumerken, dass Umstände wie Betriebsnummer, Hofname, das Beziehen von Landwirtschaftsförderungen sowie Zwangsmitgliedschaften bei der Landwirtschaftskammer oder der AMA, für die Beurteilung der Frage, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des Oö. Raumordnungsgesetzes vorliegt, nicht von Bedeutung sind. Ausschlaggebend sind alleine die oben zitierten Kriterien, die alleine an Hand des vorgelegten Betriebskonzeptes zu beurteilen sind.

Das auf Basis des vorgelegten und ergänzten Betriebskonzepts vom agrarfachlichen Amtssachverständigen erstatteten und mehrfach ergänzte Gutachten legt schlüssig und nachvollziehbar dar, dass aus der vorliegenden Bewirtschaftungsform – d.h. auf Grund der generellen, von der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion abweichenden Ausrichtung der zu beurteilenden wirtschaftlichen Einheit – kein positiver Einkommensbeitrag erzielt werden kann. Folglich wird das Kriterium der zumindest mittelfristigen Gewinnerzielung nicht erreicht und es liegt im gegenständlichen Fall kein (klassischer) landwirtschaftlicher Betrieb vor.

Entgegen dem wiederholten Vorbringen der Bf, lässt die Größe der bewirtschafteten Fläche von 12,28 ha alleine noch nicht auf einen landwirtschaftlichen Betrieb schließen. Maßgeblich ist im gegenständlichen Fall, dass die im Betriebskonzept dargelegte Bewirtschaftungsform nicht zur Gewinnerzielung geeignet ist und schon daher das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes zu verneinen ist.

IV.2.3. Weiters wird vorgebracht, dass der Sachverständige, hätte er Größe, Ausgestaltung und Lage der gegenständlichen Gebäude mitberücksichtigt, er zum Ergebnis gekommen wäre, dass das Projekt nicht nur als „Pferde-Eselstall sowie Heu- und Strohlager“ bezeichnet wird, sondern auch tatsächlich diesem Zweck dient und nicht etwa der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses von Menschen.
Bei diesem Vorbringen übersieht die Bf jedoch, dass diese Einwendung auf das Kriterium der Notwendigkeit des Bauwerks abzielt. Wie oben ausgeführt, kommt der Notwendigkeit des Bauwerks bereits mangels Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebs keine unmittelbare Relevanz zu, weshalb diese Einwendung der Bf auch nicht zum Erfolg führt.

IV.2.4. Darüber hinaus wendet die Bf unter Zitierung von höchstgerichtlicher Judikatur ein, dass der Sachverständige außer Acht gelassen habe, dass bei der Beurteilung der Ertragslage eines landwirtschaftlichen Betriebes auch der

Zeitraum nach einer gewissen, in der Regel verlustbringenden Anlaufzeit in Betracht zu ziehen sei.

Dazu ist anzumerken, dass der Sachverständige die zu erwartenden Erträge, basierend auf dem vorgelegten Betriebskonzept und dessen Ergänzungen, auf der Grundlage betriebswirtschaftlicher Erfahrungen und Überlegungen schlüssig und nachvollziehbar dargelegt hat. Dem Gutachten ist – insbesondere wohl auch in Ermangelung konkret dargestellter Entwicklungsstrategien- bzw. perspektiven im Betriebskonzept selbst – argumentativ nicht zu entnehmen, dass die ergebniskausalen Faktoren von einer zeitlichen Komponente maßgeblich beeinflusst würden. Für das erkennende Gericht ergeben sich keine Hinweise, an der Vollständigkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens zu zweifeln, zumal mit dem Einwand der Bf, der Sachverständige habe eine verlustbringende Anlaufzeit außer Acht gelassen, dem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegnet wird. Gleiches gilt für den allgemeinen Einwand der Unschlüssigkeit des agrarfachlichen Gutachtens.

IV.2.5. Wenn die Bf schließlich vorbringt, der Sachverständige habe die Einnahmen aus der Pferdeeinstellung fälschlich außer Acht gelassen, ist dem entgegenzuhalten, dass es sich bei der Pferdeeinstellung um ein Nebengewerbe iSd § 2 Abs. 4 Z 6 GewO 1994 handelt. Gemäß der höchstgerichtlichen Judikatur muss ein landwirtschaftliches Nebengewerbe der Landwirtschaft untergeordnet sein (VwGH 03.07.2007, 2005/05/0253). Aus dem Wortlaut ergibt sich bereits, dass für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Nebengewerbes eine übergeordnete Landwirtschaft vorausgesetzt wird. Für die Beurteilung, ob ein übergeordneter landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, sind die Einnahmen aus dem Nebengewerbe somit nicht zu berücksichtigen.

Abgesehen davon könnte im gegenständlichen Fall keinesfalls davon gesprochen werden, dass die Einkünfte aus dem Nebengewerbe dem Landwirtschaftsbetrieb untergeordnet wären. Die monatlichen Erlöse von 2.250 Euro wären die Haupteinnahmequelle des Betriebes, womit vielmehr von einem Gewerbebetrieb als von einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb auszugehen wäre.

Somit ist der belangten Behörde nicht entgegenzutreten, wenn sie im angefochtenen Bescheid unter Zugrundelegung der oben zitierten agrarfachlichen Gutachten festgehalten hat, dass es sich bei der durch die Bf erbrachten Bewirtschaftungsform um keine landwirtschaftliche Leistung handelt und somit eine Anwendung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 bereits mangels Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebs ausschließt.

IV.3. Hinsichtlich der Einwendung der Bf, dass sämtliche Voraussetzung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 erfüllt würden, ist Folgendes anzumerken:

Die Bf übersieht dabei offensichtlich, dass die Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 einen Ausnahmetatbestand zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 bildet, dessen Zweck es ist, eine Änderung der Nutzung (einschließlich bedingt zulässiger baulicher Maßnahmen) von bereits bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden zu ermöglichen. Die (wenn auch nachträgliche) Bewilligung eines Neubaus ist damit systematisch nicht erfasst.

Abgesehen davon, dass für eine Anwendung des Abs. 6 eine (selbst im Hinblick auf die „ex–tunc-Wirkung“ einer allfällige nachträglichen Bewilligung hier nicht vorliegende) fünfjährige Nutzung als land- und forstwirtschaftliches Gebäude vorausgesetzt wird, ist – auch, ja gerade auf der Grundlage der Argumentation der Bf – im gegenständlichen Bauprojekt eben keine Verwendungsänderung weg von der land- und forstwirtschaftlichen Verwendung vorgesehen.

Alleine deshalb ist auch dieses Vorbringen der Bf nicht zielführend, weshalb sich eine weitere Auseinandersetzung mit der Frage der Erhaltungswürdigkeit bzw. des Orts- und Landschaftsbildes erübrigt. Auf die diesbezüglich beantragten Beweisaufnahmen kann daher verzichtet werden.

V. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass der Errichtung eines „Pferdestall neben Wohnhaus“ auf dem Gst.Nr. x, KG T, Gemeinde L, unzulässig ist, da es sich beim gegenständlichen Betrieb um keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb handelt und somit eine Baubewilligung auf dem als „Grünland“ ausgewiesenen Grundstück wegen Widerspruchs zu den geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht erteilt werden kann. Der entsprechende Baubewilligungsantrag war daher abzuweisen.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungs-gerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungs-gerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landes-

verwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kitzberger