OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-151863/20/RK/FE

Datum:
Linz, 11. Juli 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der Frau A H, X B , vertreten durch D K Rechtsanwälte GmbH & Co KG, S-straße X, X L, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde B vom 2.7.2018, Zl. 131-9/2018, betreffend die Abweisung eines Baubewilligungsansuchens nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 5.3.2019

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit Baubewilligungsbescheid vom 23.3.1979, Zl. 131-9-1979, wurde den Rechtsvorgängern der Beschwerdeführerin (im Folgenden Bf genannt), L und J W, X B, die Baubewilligung für die Errichtung eines Geräteschuppens auf Parzelle Nr. X1 (historisch), KG E, erteilt. Projektgemäß handelte es sich dabei um ein landwirtschaftliches Nebenobjekt zum Einstellen eines Mähdreschers.
Die Bauausführung erfolgte in Massivbauweise mit den Gesamtabmessungen von 7 x 10 m mit einem gleichseitigen Satteldach als massive Eindeckung.

Mit weiterem Ansuchen um Baubewilligung der Rechtsvorgänger der Bf vom 19.3.1985, samt Baubeschreibung vom 15.3.1985, wurde um Genehmigung des Zubaus eines Geräteschuppens auf Dauer angesucht.
Der Einreichplan stammt von Ing. M. S, Baugesellschaft mbH & Co KG, X St. G, und ist datiert mit 15.3.1985, Plan Nr. X2, und trägt als Bezeichnung des Bauvorhabens die Betitelung: „Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Geräteschuppens in W“.
Der Plan trägt die vorgesehenen behördlichen Stampiglien, unter anderem das Bescheiddatum.

Gemäß dem Befund des beigezogenen Amtssachverständigen Ing. O H, BBA Gmunden, anlässlich der mündlichen Bauverhandlung vom 8.5.1985 kam es zu einem Anbau direkt an das bestehende Gebäude mit Angleichung der Firstrichtung an den Bestand.
Die Hauptabmessungen des Objektes betragen 11 m in seiner Gesamtlänge mit einer Gesamtbreite von 8,9 m.
Das Außenmauerwerk ist in Massivbauweise errichtet. Die Dachkonstruktion ist ein Bretterbinder mit einer Neigung von 30 Grad und harter Eindeckung.

Mit Bescheid vom 10.5.1985 wurde das Vorhaben unter diversen Auflagen unter Bezugnahme auf die Festhaltungen des Amtssachverständigen in dessen Gutachten in der Niederschrift vom 8.5.1985, genehmigt.

Nunmehr ist gegenständlich ein Baubewilligungsansuchen gemäß § 28 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), welches undatiert ist und am 7.2.2018 bei der Baubehörde samt Energieausweis eingelangt ist und ein Bauvorhaben auf Grundstück Nr. X3 (neu) betrifft.

Die ON 2 des Behördenaktes betrifft den Einreichplan des Architekten W S, N-gasse X, X W, Plan Nr. X4, und ist betitelt mit: „Um- und Neubau bestehendes landwirtschaftliches Gebäude in W X - X B“, datiert mit 24.11.2017 und versehen

mit Grundrissen Kellergeschoß, Erdgeschoß und erstes Obergeschoß sowie Schnitten im Maßstab 1 : 100 sowie Lageplan im Maßstab 1 : 500.

Im Laufe des diesbezüglichen behördlichen Verfahrens hat die belangte Behörde diverse Stellungnahmen, unter anderem eine solche der zuständigen Stelle der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, eingeholt.
Diese Stellungnahme vom 16.3.2018; Zl. RO-2018-66078/2-Pl betreffend die raumordnungsrechtliche Verträglichkeit war im Tenor negativ.
Eine Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde der Bezirksverwaltungsbehörde Vöcklabruck vom 4.4.2018; Zl. BHVBN-2018-108152/3-HAS, ergab eine Anzeigepflicht nach § 6 Abs. 1 des Oö. Naturschutzgesetzes.

Der Bf wurde sodann die Absicht der belangten Behörde, das gegenständliche Bauansuchen bescheidmäßig abzuweisen, mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gebracht (Schreiben vom 12.4.2018).
Mit schriftlicher Stellungnahme vom 23.4.2018 wurde wesentlich auf diverse Vorgespräche mit der Gemeinde unter angeblicher Beiziehung eines Amtssachverständigen verwiesen und dort die Aussage gemacht, dass man dennoch von einer Genehmigungsfähigkeit des Projektes jedenfalls ausgehe.

Mit Schreiben vom 8.5.2018 wurde die Bf darüber informiert, dass ihr die Möglichkeit (wegen weiterhin gegebener Versagungsgründe) offen stünde, eine Projektänderung vorzunehmen und ihr wiederum eine Stellungnahmemöglichkeit binnen bestimmter Frist eingeräumt, welcher die Bf mit E-Mail vom 22.5.2018 nachgekommen ist und in welcher wiederum bekräftigt wurde, dass auf Grund der Ansicht einer mittlerweile befassten Rechtsvertretung der Bf weiterhin von einer Genehmigungsfähigkeit des Projektes ausgegangen würde.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 2.7.2018, Zl. 131-9/2018, wurde das nicht datierte, am 7.2.2018 bei der Baubehörde eingelangte, Ansuchen abgewiesen und in wesentlicher Wiederholung der einschlägigen Bestimmungen des § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 sowie § 30 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) festgehalten, dass gemäß einer eingeholten Stellungnahme der zuständigen Stelle der Oö. Landesregierung bei - einer bestimmten Hofart später hinzugefügten - Nebengebäuden, einer Maschinenhalle oder einem freistehenden Stallgebäude, der Abbruch und der Neubau solcher Gebäude bzw. Gebäudeteile nach der bezughabenden Bestimmung des § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994 nicht in Betracht käme.
Dies könne nämlich nicht als (ursprünglicher) Bestandteil einer landesüblichen – baukulturell historischen – Hofform betrachtet werden.
Auch würden Zubauten gemäß § 2 Z. 32 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013), wie gegenständlich projektiert, errichtet werden und wurde als weiteres Argument eine Äußerung der genannten Stelle der Oö. Landesregierung

angeführt, wonach dieser die Rechtmäßigkeit des geplanten Kellers (wegen dessen Eigenschaft als Zubau) bedenklich erscheine.
Hinweisend auf das daran anschließende Verfahren (mit der Einräumung einer Möglichkeit an die Bf, ihr Projekt zu ändern), wurde sodann festgehalten, dass die belangte Behörde letztlich die Rechtsmeinung der Abteilung der Raumordnung geteilt habe und auf Grund der völlig isolierten Lage des Gebäudes dieses nicht innerhalb einer Hofstelle (welche ca. 150 m vom projektierten Gebäude entfernt wäre und durch eine lokale Bahnstrecke getrennt wäre) gelegen sei, weshalb die Voraussetzungen für eine Bewilligung nicht erfüllt wären.
Im Ergebnis würden daher die vorgesehenen baulichen Maßnahmen eine widmungswidrige Verwendung einer baulichen Anlage hervorrufen, weshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre.

Mit Beschwerde vom 3.8.2018 wurde sodann die Stattgebung der Beschwerde beantragt, in eventu die Aufhebung und Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde und überblicksweise ausgeführt:

Es wäre ein Bezug zur gegenständlichen Hofstelle, gebildet aus den Grundstücken Nr. X5 und X6, KG X E, durchaus gegeben, da diese längliche west-ost gerichtete - Hofstelle sich aus Platzmangel ergeben hätte und eine Erweiterung nur in eine Richtung letztlich zugelassen hätte.
Auch wäre das Bauvorhaben, beinhaltend den Abriss der Mähdreschergarage und den Neubau eines Einfamilienhauses, an exakt gleicher Stelle und im exakt gleichen Flächenausmaß wie die Mähdreschergarage beabsichtigt.
Entgegen der Annahme der belangten Behörde sei das Tatbestandsmerkmal des § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994, welches eine Nichtbeeinträchtigung der gestalterischen Qualität des Bestandes verlange, zweifellos gegeben und würde diese durch Neuerrichtung einer seit mehreren Jahrzehnten unsanierten Baulichkeit sogar erhöht.
Das Orts- und Landschaftsbild wäre auch nach Einbeziehung mehrerer Fachkundiger aus dem Behördenbereich sowie Hinzuziehung des planenden Architekten nicht beeinträchtigt und hätten in diesem Zusammenhang auch Reduzierungen gegenüber dem ursprünglichen Planstand stattgefunden, dies unabhängig davon, dass die Behörde keinerlei Feststellungen diesbezüglich in ihrer Bescheidbegründung getroffen hätte.
Auch wäre schon gemäß dem Wortlaut des § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994 ein Abbruch und Neubau von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig, der gerade gegenständlich beantragt sei.
Auch wäre eine größenmäßige Unterordnung unter den Altbestand, wie gesetzlich vorgesehen, ebenfalls gegeben bzw. wäre Gegenteiliges von der belangten Behörde nicht festgestellt worden.
Auch sei es unerheblich, ob das Gebäude etwa völlig isoliert und nicht innerhalb einer Hofstelle gelegen sei, da dies dem Gesetzeswortlaut nicht zu entnehmen sei.
Für eine dermaßen restriktive Auslegung würden aber auch die

Gesetzesmaterialien keinen Hinweis liefern. Es sollte mit § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 eindeutig die Möglichkeit geschaffen werden, die Gebäudesubstanz aufgelassener landwirtschaftlicher Betriebe zu Wohnzwecken zu nutzen, um weitere Eingriffe in die Kulturlandschaft zu verhindern. Im Übrigen sei die Mähdreschergarage selbst Teil der auf der Liegenschaft befindlichen Hofstelle, weshalb die gegenteilige Argumentation der belangten Behörde nicht ziehe.
Ferner stelle die Begriffsbestimmung des § 2 Z. 32 Oö. BauTG 2013 (Definition Zubau) keine Einschränkung für eine vertikale Ausdehnung eines Gebäudes dar.
Ein Zubau zu einer bestehenden Gebäudehülle durch Errichtung eines Kellers stehe dem in keinster Weise entgegen, weshalb die Abweisung der beantragten Baubewilligung auch mit dieser Begründung rechtswidrig wäre.

Mit Vorlageschreiben vom 20.8.2018 legte die belangte Behörde den Gesamtakt vor und führte in der Sache nichts Näheres aus.

Mit Kundmachung vom 15.2.2019 wurde sodann vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung für 5.3.2019 anberaumt und an diesem Tage durchgeführt.

In der mündlichen Verhandlung verwies die Bf wiederum auf umfangreiche Abstimmungen bereits im Vorfeld des gegenständlichen Bauansuchens verbunden mit der sich so ergebenden Notwendigkeit, bereits zum damaligen Zeitpunkt Adaptierungen vorzunehmen.
Bei dieser mündlichen Verhandlung zeigten sich etliche Planmängel betreffend insbesondere die Darstellung des Baukörpers unter Bezugnahme auf die einschlägigen Bestimmungen des § 23 Oö. Bautechnikverordnung, was insbesondere die farbliche Darstellung von selbständigen Bauteilen und deren Codierung betrifft.

Der Amtssachverständige hielt in der mündlichen Verhandlung unter Bezugnahme auf exakte Untersuchungen in fachlicher Hinsicht fest, dass sich Erweiterungen des Projektes gegenüber dem Ist-Stand in waagrechter Richtung von 2,0 x 4,83 m (Windfang) zeigen würden, was an der Südfassade für Teile des Wohnraumes, WC/Dusche, Garage sowie Terrasse, Außentreppe und Balkon im Obergeschoß ebenfalls der Fall wäre (wurde dort näher ausgeführt). Auch wurde ein teilweises Hereinrücken einer projektierten Außenwand gegenüber dem derzeitigen Baubestand festgestellt.

Dort führte die Bf abschließend aus, dass wiederum von einem Erfüllen der tatbestandsmäßigen Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994 ausgegangen würde, weil es sich um einen Neubau an gleicher Stelle handle und der gesetzmäßig verwendete Begriff der gleichen Stelle nicht im Sinne einer 100%igen flächenmäßigen Kongruenz überstrapaziert werden dürfe.

Anschließend an die mündliche Verhandlung wurde sodann eine nähere Ermittlung der bewilligten Lage des mit Bescheid vom 10.5.1985 genehmigten Bauvorhabens und deren Vergleich mit dem Ist-Stand vorgenommen und haben sich dort wesentliche Abweichungen der Lage des Gebäudes ergeben, mit welchem Umstand die Bf mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 12.3.2019 konfrontiert wurde.

Mit Schreiben vom 27.3.2019 kam die Bf dieser Einladung nach und übermittelte einen Lageplan und führte zur Frage der Lage des Bauvorhabens aus, dass der Lageplan im Einreichplan des Bestandsobjektes (ursprünglicher Einreichplan) noch auf den vor der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens W II bestandenen Grundstücksgrenzen beruht habe, welche nicht den aktuellen Grundstücksgrenzen entsprechen würden.
Die vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich dargestellte Flächenverschiebung würde exakt der Verschiebung des im ursprünglichen Einreichplan dargestellten Grundstücksknotens X7 zum nunmehr bestehenden Grundstücksknoten X8 entsprechen. Sodann noch verbleibende allfällige diesbezügliche Unschärfen würden daraus resultieren, dass zum damaligen Zeitpunkt keine vermessenen Grundgrenzen existent gewesen wären und man sich auf den Verlauf in der Natur verlassen hätte.

Der Amtssachverständige führte nach zwischenzeitiger Befassung zu diesen Äußerungen mit Stellungnahme vom 5.6.2019 aus, dass eine Gegenüberstellung des Lageplans aus dem Jahre 1985 mit jenem aktuellen Plan des Geometers DI A nach wie vor ergäbe, dass die derzeitige Gebäudelage verglichen mit dem Bewilligungsstand um einige Meter weiter im Westen anzunehmen sei.
Jedenfalls ergäbe ein Vergleich der Lage des bestehenden Gebäudes gemäß Geometeraufnahme gegenüber jenem aus der Baubewilligung ein Verschieben des gesamten Gebäudes um ca. 3,5 m bis 4,0 m nach Westen.
Zusammenfassend hielt der Amtssachverständige neuerlich fest, dass sich die projektierten Bauteile zum Teil außerhalb des Bestandskörpers in Form eines beheizten Gebäudeteils mit 1,1 x 4,83 m befänden, was auch für die Terrasse, die Außentreppe und den Balkon gelte.

Mit diesen Festhaltungen wurde die Bf mit Schreiben vom 7.6.2019 konfrontiert.

Mit Replik vom 28.6.2019 führte die Bf (zusammengefasst) zur beanstandeten Schlüssigkeit der Plangrundlage aus, dass es an der Baubehörde gelegen wäre, den mit ihr in enger Abstimmung erstellten Plan einem Verbesserungsverfahren zu unterwerfen, was unterlassen worden sei.
Zur Veränderung der Gebäudemaße wurde wiederum auf die enge Abstimmung mit der Behörde im Vorfeld verwiesen und wären exakt die Motive der gesetzlichen einschlägigen Bestimmungen beachtet worden.

Zur beanstandeten Lage des Bauvorhabens wurde wiederum vorweg auf begrenzte technische Möglichkeiten zur exakten Lageermittlung zur damaligen Verfahrenszeit verwiesen sowie auf jedwede (historische) Unterlassung von diesbezüglichen Beanstandungen betreffend die Einhaltung der damalig einschlägigen Abstandsbestimmungen.
Der Maßstab in den Eintragungen der damals vorhandenen Katastermappe von 1:2880 hätte Unschärfen von bis zu 0,5 m ergeben können.
Schließlich wäre eine Orientierung, wie damals vorgenommen, an den in natura ersichtlichen Orientierungspunkten unerlässlich gewesen und auch der Bewilligungsstand aus 1979 wiederum im Bauverfahren aus 1985 unbeanstandet geblieben.

II. Entscheidungswesentlicher Sachverhalt:

Die Bf ist Hälfteeigentümerin des Grundstückes Nr. X3, KG X E, mit ihrem Ehegatten S H.
Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet.
Es liegt im Grundwasserschongebiet.
Westlich davon führt eine Lokalbahnstrecke, von Süden nach Norden verlaufend, vorbei und sind die sich westlich dieser Bahnlinie anschließenden Liegenschaften größtenteils als Dorfgebiet gewidmet.
Der Gebäudekomplex des landwirtschaftlichen Anwesens auf Grundstück Nr. X5 sieht einen in sich verschränkten Gebäudekomplex mit rechtwinkelig zueinander stehender Firstausrichtung im Hauptgebäude vor, nordöstlich des Grundstückes befindet sich auf Grundstück Nr. X6 ein Wirtschaftsgebäude mit Satteldach welches in der Hauptfirstrichtung dem landwirtschaftlichen Anwesen im Wesentlichen folgt.

Das landwirtschaftliche Nebengebäude mit Satteldach auf Grundstück Nr. X6 ist somit nahe an das Hauptgebäude auf Grundstück Nr. X5 herangruppiert und erscheint der aus beiden Gebäuden bestehende Komplex in seiner Hofform ähnlich einem Gruppenhof mit zwei Gebäuden.

Bei der somit aus zwei nahe zusammengruppierten Gebäuden gebildeten Hofstelle der Bf ist dessen (östlicher gelegenes) bebautes Grundstück Nr. 4039 im Grünland gelegen und von Westen an die schon erwähnte Lokalbahnlinie anschließend.
Das zweite ferner zur Hofstelle zählende (westlicher gelegene) Grundstück Nr. X5 samt Gebäude, welches ebenfalls der Bf im Hälfteanteil gehört, bildet den Teil der Hofstelle, welcher im Dorfgebiet gelegen ist.

Das bestehende Mähdreschereinstellgebäude auf Grundstück Nr. X3 hat einen mindesten Abstand von ca. 116 m zum nächstgelegenen Wirtschaftsgebäude auf

Grundstück Nr. X6 und ist sowohl durch eine Straße als auch durch eine Lokalbahnlinie davon getrennt.
Die derzeit bestehende Mähdreschereinstellhalle befindet sich in stark isolierter Lage im Grünland, welches sich östlich der Bahnlinie relativ weit von Norden nach Süden erstreckt und ist eine Einzellage für das gegenständliche Gebäude gegeben.

Sämtliche westlich der Bahnlinie situierten Grundstücke im fraglichen Bereich weisen bis auf das im Grünland gelegene Grundstück Nr. X6 der Bf, jeweils Dorfgebietswidmung auf.
Das zur Hofstelle gehörende Gebäude auf Grundstück Nr. X5, welches ebenfalls der Bf im Hälfteanteil gehört, ist vom östlich davon gelegenen Grundstück Nr. X6 (Gebäude gehörend zur Hofstelle) nur ca. 6,4 m entfernt.
Die Hofstelle mit den Grundstücken Nr. X5 und X6 ist bis auf die östliche Seite zu allen Seiten von Gebäuden umgeben.
Dabei markiert die Lokalbahnlinie deutlich das östliche Ende der dort vorherrschenden dichten Bebauung.

Das gegenständliche Gebäude auf Grundstück Nr. X3 erscheint in situierungsmäßiger Hinsicht deutlich ohne Bezug zur aus den Grundstücken Nr. X5 und X6 gebildeten Hofstelle.

Die mit Bescheid vom 10.5.1985 bewilligte Lage des Grundstückes ist eine andere, als sie derzeit vorzufinden ist.
Es ist die tatsächliche Lage des hier vorzufindenden Gebäudes eine solche, welche eine Verschiebung um 3,5 m bis 4,0 m nach Westen gegenüber dem Bewilligungsstand bedeutet.
Das zur Baubewilligung beantragte Gebäude geht über den Grundriss des ursprünglich bewilligten Gebäudes teilweise klar hinaus.
Es würden sich bei Realisierung des gegenständlichen Gebäudes größere Abweichungen sowohl in den Grundrissausmaßen, als auch in der Gebäudesituierung - im Verhältnis zum Bewilligungsstand - ergeben.
So würde der projektierte Windfang um ca. 1,1 x 4,63 m über die Umrisse des Baubestandes hinausragen (Windfang im nördlichen Teil des Halbgeschoßes).
Die südliche Terrasse im Halbgeschoß springt 3,45 m über den Bestandgrundriss hinaus sowie der Balkon im Halbgeschoß (Obergeschoß) um 2,3 m (ebenfalls südlich gelegen).
Auch ist ein Keller projektiert mit Flächen von 40,94 m² für Kellerzimmer, sowie 7,4 m² für Heizungstechnik, 8,09 m² für Vorraum sowie ein weiterer Vorraum mit 3,88 m².

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich konnte Beweis aufnehmen durch Einsicht in den Behördenakt samt ergänzend von der belangten Behörde angeforderter Unterlagen sowie auch jenen Stellungnahmen, die auch die Bf gebracht hat.

Der an die mündliche Verhandlung vom 5.3.2019 anschließende Schriftverkehr hat ein klares Bild bezüglich des Abweichens der tatsächlichen Lage des seinerzeit genehmigten Gebäudes vom Bewilligungsstand ergeben sowie dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich es auch ermöglicht, die von der belangten Behörde eingenommene ablehnende Haltung zum gegenständlichen Projekt und die in dessen Zuge eingeholte fachtechnische Stellungnahme der zuständigen Abteilung für Raumordnung und Landesplanung näher zu beurteilen.

Hinsichtlich der Lage des Gebäudes konnte sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auf eine eingehende Befassung des Amtssachverständigen stützen, zu deren Ergebniskritik die Bf zwar Unterlagen beigebracht hat, aber letztlich mit dem Bemerken, man hätte sich zum damaligen Zeitpunkt auf den in der Natur vorhandenen Grenzverlauf bezogen, so, wie dies zum damaligen Zeitpunkt die übliche Vorgehensweise gewesen wäre und wäre faktischer Konsens hinsichtlich der Lage des Gebäudes seit je her vorgelegen.

Mit diesem Vorbringen sind aber die diesbezüglichen Festhaltungen des Amtssachverständigen für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im Ergebnis nicht erschüttert:

Es verblieb auch nach mehrmaliger Draufsicht eine Diskrepanz zwischen Bewilligungsstand und tatsächlicher Lage des Gebäudes in der Natur in Richtung einer Verschwenkung in südwestlicher Richtung um drei bis vier Meter gegenüber dem Bewilligungsstand.
Eingeholte Auszüge aus dem Digitalen Raumordnungssystem des Landes Oberösterreich (DORIS-Auszüge) sowie planliche Darstellungen aus diesem System betreffend die gegebene Flächenwidmung, und zwar, sowohl in kleinräumlichem als auch größerräumlichem Sinne, waren für die Beurteilung ebenfalls ausschlaggebend.
Es hat sich anhand dieser Unterlagen insbesondere gezeigt, dass selbst bei großzügigster Auslegung, - so auch unter allfälliger Berücksichtigung des Umstandes der Ausdehnung der Hofstelle in längliche West-Ost-Richtung, - auf Grund drängender Platzverhältnisse im Ortskern von W – kein „Hofstellenbereich“ mehr für das gegenständliche Gebäude angesichts dessen Lage weit abseits anzunehmen ist.
Es ist nämlich bei Betrachtung des Lageplans,- auch wenn jeweils in Richtung unmittelbar angrenzender Grundstücke eine sukzessive Erweiterung nach Bedarf

hat allenfalls stattfinden müssen (wie von der Bf vorgebracht),- eindeutig keine räumlich - gestalterische Verbindung des gegenständlichen Gebäudes zur ursprünglichen Hofstelle (schon auf Grund des großen räumlichen Abstandes als auch auf Grund der verschiedenen Widmungen und dazwischenliegender Verkehrswege) überhaupt ersichtlich.

Dies bedarf auch keiner sachverständigen Beurteilung, da dies offenkundig zutage getreten ist; ja ist es schlechthin unmöglich, überhaupt einen Bezug der gestalterischen Qualität des baulichen Bestandes auf den Grundstücken Nr. X6 und X5, welcher hier als Hofstelle eines gruppenhofähnlichen Ensembles (G S: Das ländliche Siedlungsbild unter besonderer Berücksichtigung der Gehöftformen, dargestellt am Beispiel des Atterseegebietes, OÖ Musealverein) gesehen wird, zu jenem projektierten auf Grundstück Nr. X3 herzustellen, was wiederum offenkundig ist.

Unter (bereits) teilweiser rechtlicher Würdigung ist auch festzuhalten, dass zweifellos letztlich das in den Materialien (zur abstrakt einschlägigen Bestimmung des § 30 Abs. 6 Z.3 Oö. ROG 1994) geäußerte Motiv - der Ermöglichung einer wirtschaftlichen Instandhaltung der für die jeweilige Hofform maßgeblichen Bausubstanz (!) auch bei Abbruch und Neubau von Gebäuden und Gebäudeteilen im Falle mitzubedenken und der Auslegung zugänglich ist, dies in unzweifelhaft einschränkendem Sinn.
Dies deswegen, da auch der Gesetzestext des § 30 Abs. 6 Z.3 Oö. ROG 1994 die gestalterische Qualität des Bestandes der Hofstelle zum klaren Regelungsinhalt erklärt hat.
Die Jahre später genehmigte Einstellhalle bildete aber offenkundig nie eine wie immer geartete - für die Hofstelle maßgebliche - Bausubstanz, dies aufgrund der obigen Ausführungen.

Dies hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Würdigung sämtlicher vorliegender Ermittlungsergebnisse und Beweise zu keiner anderen Beurteilung bringen können, als dass eine wesentliche nähere Beurteilung der beantragten Baulichkeit und ein „Ins – Verhältnis – setzen“ zur Hofstelle – hier eben nachvollziehbarer Weise gar nicht seriös erfolgen kann.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Aufbauend auf die in der Sachverhaltsfeststellung und in der Beweiswürdigung gennannten Umstände ist nun nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich in rechtlicher Würdigung all dieser Umstände auszuführen, dass gemäß der Diktion des § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994 bauliche Maßnahmen an bestehenden, mehr als fünf Jahre hindurch land- und forstwirtschaftlich verwendeten, Gebäuden oder Gebäudeteilen für Wohnzwecke - an mehrere

Bedingungen geknüpft sind, und zwar, neben einer Nichtbeeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes an das weitere Kriterium, dass durch die baulichen Maßnahmen die gestalterische Qualität des Bestandes nicht gemindert werden dürfte.

Nun ist zu Fragen des Orts- und Landschaftsbildes allgemein auszuführen, dass die maßgeblichen Parameter einer Nichtbeeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 3 Abs. 3 Z. 3 Oö. BauTG 2013 laut dortiger wortwörtlicher Ausführung die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerks und deren gegebene (oder auch nicht) Abstimmung mit der Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes und die Charakteristik der Umgebung bilden.
Gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist dazu ein Sachverständigengutachten erforderlich, das vorerst in einem Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos zu enthalten hätte.
In einem weiteren Schritt müsste sodann eine Auseinandersetzung mit den charakteristischen Merkmalen der Umgebung in Bezug auf eine allfällige Störung des Orts- und Landschaftsbildes, und zwar, der in Betracht kommenden Teile des Orts- und Landschaftsbildes, erfolgen und eine gutachtliche Ausführung über eine allfällige Störung oder auch nicht, beigebracht werden.
Dazu ist gemäß den Sachverhaltsfeststellungen auszuführen, dass das gegenständliche Gebäude auf Grundstück Nr. X3 sich in stark isolierter Lage im Grünland östlich der von Norden nach Süden verlaufenden Bahnlinie befindet und dessen Einzellage im gegebenen Zusammenhang anzunehmen, wobei westlich davon ein dorfähnlicher Zustand zu ersehen ist.
Es ist somit bereits in diesem Zusammenhang offenkundig stark zweifelhaft, ob eine „Nichtbeeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes“ als genehmigungsrelevantes Kriterium überhaupt beurteilbar ist, da ein Ortsbild im Umgebungsbereich des gegenständlichen Gebäudes eindeutig nicht auszumachen ist.
Ungeachtet dieser gegebenen Rechtslage ist aber insbesondere festzuhalten, dass die Anforderungen gemäß § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994, an bauliche Maßnahmen solche darstellen, wonach mit derartigen Baumaßnahmen „die gestalterische Qualität des Bestandes (!) nicht gemindert werden darf“, welche Anforderung sich eindeutig an die gestalterische Qualität der Hofstelle richtet, wozu auf die obigen Ausführungen verwiesen wird.
Der Gesetzgeber stellt also durch die (als bewusst anzusehende) Formulierung der bezughabenden Gesetzesstelle ein zusätzliches Erfordernis neben einer Nichtbeeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, welches generelle Aspekte zum Ziel hat, auf, wenn er einen Zusammenhang mit der gestalterischen Qualität des Bestandes, somit der Hofstelle, - im Konkreten dessen Nichtbeeinträchtigung – fordert, wozu die Erläuterungen insoferne aufklärend wirken, als sie offensichtlich unter „gestalterischer Qualität des Bestandes“ lediglich bauliche

Veränderungen mit Einfluss auf die – unmittelbar die Hofstelle betreffende – Hofform (!) vor Augen haben.

Dazu ist aber festzuhalten, dass das Verfahren eindeutig gezeigt hat, dass ganz offenkundig bei einem Abstand von annähernd mindestens 120 m zum nächstgelegenen Wirtschaftsgebäude der die Hofstelle bildenden beiden Gebäude der Bf (das Hauptgebäude ist entsprechend weiter entfernt) eine Beurteilung dieses Umstandes schlechthin unmöglich ist und somit ausscheidet, was die belangte Behörde nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich auch zutreffend erkannt hat, als sie ausgeführt hat, dass das verfahrensgegenständliche Objekt auf Grundstück Nr. X3, KG E von der ursprünglichen Hofstelle der Objekte, gebildet vom Objekt B, W X, 150 m entfernt und noch durch die Bahnstrecke der Lokalbahn V-A in der Natur deutlich getrennt wäre.

Aufgrund des soeben Gesagten ist daher davon auszugehen, dass ein „ins Verhältnis setzen“ der gegenständlichen, nunmehr als Wohnhaus projektierten, später errichteten, Mähdreschergarage- mit dem die Hofstelle bildenden bäuerlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude (mit Wohngebäude auf Grundstück Nr. X5 im Dorfgebiet und Wirtschaftsgebäude auf Grundstück Nr. X6, im Grünland, eben schon wegen der äußerst exponierten Einzellage des projektierten Gebäudes gar nicht möglich ist, wozu es somit auch keiner diesbezüglichen Sachverständigenbeurteilung bedarf.

Im Übrigen ist an dieser Stelle anzumerken, dass der gegenständliche baukulturell historische Hof lange Zeit hindurch ohne den Anbau bestanden hat, welcher erst im Jahre 1979 als Geräteschuppen errichtet wurde und datiert auch eine erste Baubewilligung aus 23. März 1979.
Nach weiterem Ansuchen betreffend die Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Geräteschuppens wurde erst am 10. Mai 1985 der (derzeit vorhandene) Ausbauzustand bewilligt, weshalb die Einstellhalle bzw. der (vormalige) Geräteschuppen zweifellos je nicht als ursprünglicher Bestandteil einer landesüblich baukulturell historischen Hofform, die etwa lange Zeit gegeben gewesen wäre, betrachtet werden konnten und können, weil es sich um ein später hinzugefügtes, in diesem Sinne modernes, - Nebengebäude, handelt.
Die projektierte bauliche Änderung samt Neubau würde somit die dritte massive bauliche Veränderung innerhalb von ca. 40 Jahren bedeuten.

Dies alles veranlasst das Landesverwaltungsgericht, davon auszugehen, dass der gesetzlichen Intention mit der Genehmigung des Wohnhauses im Grünland schon deswegen nicht gefolgt wäre, weil eine gestalterische Verbindung der nunmehr geplanten Bausubstanz mit der für die konkrete Hofform der weit entfernt gelegenen historischen Bausubstanz am landwirtschaftlichen Anwesen (Hofstelle) gar nicht herzustellen ist.

Der Regelungsinhalt des § 30 Abs. 6 Z. 3 setzt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich einen strengen räumlich - baulichen - Bezug zur historischen Hofform voraus, der aber beim gegenständlichen projektierten Wohngebäude im Grünland offenkundig nicht besteht.
Dessen ungeachtet ist von Seiten des Landesverwaltungsgerichtes auch auszuführen, dass der Amtssachverständige insbesondere in der mündlichen Verhandlung vom 5.3.2019 betont hat, dass das Gebäude nicht so, wie gesetzlich gefordert, an gleicher Stelle einmalig errichtet werden soll, sondern ergeben sich laut teilweise aufklärungsbedürftigem und nicht im Einklang mit der Oö. Bautechnikverordnung stehendem, Einreichplan - teilweise Zubauten gegenüber dem Grundriss der ursprünglichen Bewilligungslage und auch ein Kellerzubau.
Schon diesfalls sind also die gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllt, welchen in diesem Falle durch allfällige Gewährung der Gelegenheit zur Änderung des Bauvorhabens binnen bestimmter Frist vor dessen Abweisung zu begegnen wäre (§ 30 Abs.6 letzter Satz Oö. BauO 1994).

Schließlich ist im Falle auch hervorgekommen, dass das Bauvorhaben, wozu auf die Festhaltungen in der Sachverhaltsfeststellung zu verweisen ist, schon gegenüber dem Bewilligungsbescheid vom 10. Mai 1985 an andere Stelle als genehmigt errichtet wurde, welche Änderung im Wesentlichen in einer Südwestverschiebung um 3,4 m besteht (das Nähere hierzu ist in der Sachverhaltsfeststellung enthalten).
Dies führt aber unweigerlich dazu, dass, nachdem gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs die Baubewilligung für ein durch seine Lage bestimmtes Vorhaben erteilt wird, dass infolge Verrückens des Vorhabens eine neuerliche Bewilligung erwirkt werden müsste und somit die Bewilligung aus 1985 eine solche ist, der nicht entsprochen wurde, weil ein sogenanntes Aliud errichtet worden ist (hierzu VwGH vom 03.07.2007, Zl. 2005/05/0368, sowie VwGH vom 24.02.2016, Zl. Ro 2015/05/0012).
Nachdem aber die hier zentrale Nachnutzungsmöglichkeit für landwirtschaftliche Gebäude, wie der prinzipiellen Intention des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 entsprechend, nur bei Vorhandensein eines Baukonsenses in Betracht kommt, hatte es die Behörde zutreffend mit der Neuerrichtung eines Wohnhauses im Grünland zu tun.
Daher ist unter Mitberücksichtigung der Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994, wonach Bauwerke und Anlagen im Grünland nur errichtet werden dürfen, wenn diese nötig sind um dieses Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen, von einem Widerspruch im Sinne des § 35 Abs. 1 Z. 2 Oö. BauO 1994 zur Flächenwidmung auszugehen und kann der Bf somit die privilegierende Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994, konkret Z. 3, genau nicht zugutekommen.
Die belangte Behörde war somit im Ergebnis im Recht, als sie die Voraussetzungen für die Anwendung der, der Bf prinzipiell abstrakt zugutekommenden, Bestimmung

des § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994, wegen der „Entfernung des Bauvorhabens von der ursprünglichen Hofstelle von ca. 150 m“, als nicht gegeben erachtete und von der Nichtanwendbarkeit dieser privilegierenden Bestimmung im Falle ausging.

Schon deswegen waren aber, ohne auf die Aspekte des konkreten Einreichplanes, beinhaltend diverse Zubauten über den Grundriss des 1985 genehmigtes Bauwerkes hinaus, einzugehen, die weiteren Aspekte nicht mehr unmittelbar entscheidungsrelevant und ist die Versagung der Baubewilligung (bereits als Ergebnis der Vorprüfung), im Ergebnis somit gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994, auch nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich mit Recht erfolgt, weil die belangte Behörde zutreffenderweise davon ausging, dass der rechtliche Mangel einer nicht entsprechenden Flächenwidmung auch nicht in Zukunft behoben werden könne, weshalb sie das Ansuchen gemäß § 30 Abs. 6 Z. 1 Oö. BauO 1994 wegen dieses Widerspruchs ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgewiesen hat.

Es wird abschließend unmissverständlich ausgeführt, dass angesichts der diesbezüglich stringenten Judikatur, wonach im Sinne der Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 an den Begriff der bestimmungsgemäßen Nutzung eines Grundstückes ein strenger Maßstab anzulegen ist, der bloße „Nützlichkeit“ - als nicht ausreichend ansehen lässt (VwGH vom 30.01.2014, Zl. 2013/05/0223), auch die mit der jüngsten Novelle des Raumordnungsgesetzes einhergehende Privilegierung betreffend Bauvorhaben im Sinne des § 30 Abs. 6 Z. 3 nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich ebenfalls in einschränkendem Sinne auszulegen ist.
Dies schon gemäß dem allgemeinen Grundsatz, dass Ausnahmebestimmungen streng auf den ihnen zugewiesenen Bereich zu begrenzen sind (hierzu VwGH vom 23.01.2018, Zl. Ra 2017/05/0210 mit Verweis auf VwGH vom 26.09.2017, Zl. Ra 2016/05/0110).
Angemerkt wird zu alldem, dass, wenn auch der Wortlaut der einschlägigen Bestimmung nicht von Ausnahmen spricht, so doch der gesamte Regelungsinhalt des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 (dies zeigt bereits der dortige Verweis auf § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994) sich mit Ausnahmen vom Grundsatz der strengen Prüfung der Zulässigkeit von Bauten im Grünland allgemein beschäftigt, was schon der Wortlaut dieser Bestimmung (arg.: „...unter folgenden Voraussetzungen verwendet“.....an anderer Stelle:...“, „bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden....“) wiedergibt, weshalb aus den genannten Gründen aber der Bf diese Bestimmung - schon mangels eines auf ihr konkretes Bauvorhaben hinzielenden Regelungsinhaltes - letztlich nicht zugutekommen konnte, was die Behörde zutreffend erkannt hat.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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.
Die im Falle maßgebliche Bestimmung insbesondere des § 30 Abs. 6 Z. 3 Oö. ROG 1994 mit offensichtlichem Ausnahmecharakter im System des § 30 Oö. ROG 1994 war streng fallbezogen auszulegen, was den Einzelfallcharakter der gegenständlichen Entscheidung untermauert.
Die sehr junge Bestimmung trifft noch auf keine gesicherte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes; dessen ungeachtet sind, abgesehen vom oben schon dargelegten Einzelfallcharakter, auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage anzunehmen.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht 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 Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer