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-152006/13/VG/EP - 152007/2

Datum:
Linz, 1. Oktober 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. des H L und 2. der A L, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. G L, x, N, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach vom 21. September 2018, GZ: 28/2017, betreffend Versagung der Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

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:

I.1. Mit Eingabe vom 14. Juli 2017 stellten die Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) einen (nachträglichen) Antrag auf Baubewilligung für das Bauvorhaben „Zubau einer Auszugswohnung“ auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG K.

I.2. Mit Bescheid vom 21. September 2018, GZ: 28/2017, wies der Bürgermeister der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach (in der Folge: belangte Behörde) den Baubewilligungsantrag ab.

Begründend führte er unter Verweis auf das im Ermittlungsverfahren eingeholte Gutachten des agrarfachlichen Amtssachverständigen vom 4. Jänner 2018 im Wesentlichen aus, für den beantragten Zubau im Grünland sei keine Notwendigkeit gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnung (ROG) 1994 gegeben. Im bestehenden zweigeschoßigen Wohnhaus der Bf sei sowohl für den Bewirtschafter als auch für die Auszügler je eine eigene Wohneinheit vorhanden.

I.3. Dagegen erhoben die Bf mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 fristgerecht Beschwerde. Sie beantragten, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge eine mündliche Verhandlung durchführen und den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass dem Baubewilligungsantrag Folge gegeben werde, in eventu den angefochtenen Bescheid beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Bescheiderlassung an die belangte Behörde zurückverweisen.

Begründend machten sie zusammengefasst geltend, sie hätten seit der Übergabe der Landwirtschaft keinen Rechtstitel zur Nutzung des Wohnhauses zu Wohnzwecken mehr. Das Wohnhaus stehe im Alleineigentum ihres Sohnes. Im Übergabsvertrag sei ihr Wohnungsgebrauchsrecht im Wesentlichen auf die Räumlichkeiten beschränkt worden, auf die sich der gegenständliche Baubewilligungsantrag beziehe.

Zudem widerspreche die Entscheidung der belangten Behörde dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens. Übergeber und Übernehmer dürften nicht gezwungen werden, gegen ihren Willen generationsübergreifend in einem Wohnverband zusammenzuleben.

Davon abgesehen sei eine agrarfachliche Notwendigkeit bei richtiger Auslegung des Gesetzes nicht als Voraussetzung für die Errichtung eines Zubaus zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse von Auszüglern zu betrachten. Einzige Voraussetzung sei das Vorliegen einer Auszugssituation.

I.4. Mit Vorlageschreiben vom 19. November 2018 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.5. Mit Schreiben vom 23. April 2019 brachten die Bf eine Beschwerdeergänzung ein und legten das Gutachten eines agrarfachlichen Privatsachverständigen vor, in welchem dieser zusammengefasst zu dem Schluss kommt, der Zubau sei im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 notwendig.

I.6. Mit Schreiben vom 9. Mai 2019 nahm die belangte Behörde im Rahmen des Parteiengehörs zur Beschwerdeergänzung Stellung. Sie betonte im Wesentlichen, dem Privatsachverständigen sei für seine Beurteilung ein nicht bewilligter Einreichplan vorgelegen.

I.7. Am 21. August 2019 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich statt, an welcher die Bf und deren Rechtsvertreter, der Bürgermeister als belangte Behörde, die Amtsleiterin sowie der bereits im behördlichen Verfahren beigezogene agrarfachliche Amtssachverständiger teilnahmen.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Mit Eingabe vom 14. Juli 2017 stellten die Bf einen (nachträglichen) Antrag auf Baubewilligung für das Bauvorhaben „Zubau einer Auszugswohnung“ auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück, welches als Grünland, Land- und Forstwirtschaft, gewidmet ist und im Alleineigentum des Sohnes der Bf steht [Aktenlage und überdies unstrittig].

Es besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wohnen derzeit die Bf (Übergeber der Landwirtschaft, Auszügler) und ihr Sohn (Übernehmer der Landwirtschaft, Bewirtschafter). Die Wohnbedürfnisse der Bf und ihres Sohnes können im bestehenden zweigeschoßigen Wohngebäude sichergestellt werden [Gutachten des Amtssachverständigen vom 04.01.2019; mündliche Verhandlung vom 21.08.2019].

Dieses Wohngebäude wurde im Jahr 1998 baubehördlich bewilligt; im bewilligten Einreichplan sind folgende Räumlichkeiten vorgesehen:

> im Erdgeschoß: Küche, Stube, Speis, Arbeitszimmer, Bad, WC Wirtschaftsraum, Vorraum sowie zwei weitere Zimmer

im Obergeschoß: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum, Elternzimmer, Schrankraum, Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer

[Stellungnahme der belangten Behörde – Gerichtsakt ON 4; Bescheid vom 9. März 1998, GZ: 84/2-1998, bewilligter Einreichplan vom 23.01.1998]

III. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage (insbesondere aus den in den eckigen Klammern angeführten Beweismitteln) und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

Der Umstand, dass der Wohnbedarf im Baubestand sichergestellt werden kann, ergibt sich aus rechtlichen Gründen aus einer bereits im Jahr 1998 erteilten Baubewilligung (siehe Punkt IV.). Vor diesem Hintergrund folgt die erkennende Richterin den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des agrarfachlichen Amtssachverständigen, weil dieser – anders als der Privatsachverständige – seiner Beurteilung die erteilte Baubewilligung aus dem Jahr 1998 zu Grunde legte.

IV. Rechtliche Beurteilung:

IV.1. Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) mit jeweils höchstens 50 m² bebauter Fläche, insgesamt jedoch höchstens 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.

IV.2. Wie die Bf richtig ausführen, kommt die Bestimmung des § 30 Abs. 5 vorletzter Satz Oö. ROG 1994 im gegenständlichen Fall nicht zur Anwendung, weil sie ihrem klaren Wortlaut nach nur auf Auszugshäuser, nicht aber auf Zubauten abstellt. Auch bei bloßen Zubauten im Grünland ist aber – entgegen der offenkundigen Ansicht der Bf – dennoch zu prüfen, ob solche Bauten im Grünland für die bestimmungsgemäße Nutzung des jeweiligen Grundstücks notwendig sind. Dies folgt schon aus dem klaren Wortlaut des § 30 Abs. 5 erster Satz leg. cit. und der diesbezüglichen Judikatur des VwGH, wonach die Prüfung der Notwendigkeit von allen Bauvorhaben im Grünland erforderlich ist. Bei der Prüfung der Notwendigkeit ist an die hiefür maßgeblichen Kriterien zudem ein strenger Maßstab anzulegen; eine bloße Nützlichkeit der baulichen Anlagen ist nicht ausreichend (vgl. etwa VwGH 20.10.2015, 2013/05/0172; 24.03.2015, 2013/05/0221).

Wird eine Baubewilligung für ein Gebäude im für die Land- bzw. Forstwirtschaft gewidmeten Grünland beantragt, ist zur Vermeidung einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung – insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung – zunächst das Vorliegen eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes zu prüfen. Liegt – wie im hier gegenständlichen Fall – ein landwirtschaftlicher Betrieb vor, ist zu beurteilen, ob die hierfür vorgesehenen baulichen Anlagen nach ihrem beabsichtigten Verwendungszweck auch in der geplanten Dimensionierung notwendig sind. Das Erfordernis der Notwendigkeit gilt auch für Wohnflächen (vgl. Oö. GemZ, Folge 6/2015, 153 mHa höchstgerichtliche Rechtsprechung). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Nutzung bereits vorhandener Räumlichkeiten dem Regelungsinhalt des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 eher entspricht, als Neubauten oder Zubauten zu bereits vorhandenen Baulichkeiten (vgl. VwGH 16.12.2003, 2002/05/0687).

Für die landwirtschaftliche Nutzung jedenfalls notwendig und damit zulässig ist die Errichtung eines Zubaus zu Wohnzwecken, wenn die Befriedigung familieneigener Wohnbedürfnisse der Übergeber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Baubestand nicht sichergestellt werden kann (vgl. sinngemäß zum Auszugshaus VwGH 27.05.2008, 2006/05/0003, mwN). Können hingegen die Wohnbedürfnisse im Baubestand sichergestellt werden, kann eine baubehördliche Bewilligung für einen Zubau zu Wohnzwecken nicht erteilt werden.

IV.3. Im gegenständlichen Fall ist das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes nach den gutachterlichen Ausführungen des agrarfachlichen Amtssachverständigen zu bejahen. Für den beantragten Zubau ist allerdings nach Ansicht der erkennenden Richterin aus den nachstehenden Gründen keine Notwendigkeit iSd § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 gegeben:

Im Jahr 1998 wurde die Errichtung eines zweigeschoßigen Wohnhauses mit einer eigenständigen Wohneinheit in jedem Geschoß (selbstständige Kochgelegenheit,

WC, fließendes Wasser, etc.) bewilligt (vgl. zum Begriff „Wohneinheit“ VwGH 28.06.2017, 2016/15/0028; 30.04.2013, 2010/05/0094). Schon daraus ergibt sich, dass in jedem der beiden Geschoße die Führung eines eigenen Haushalts (aus rechtlicher und technischer Sicht) möglich ist. Die Wohnbedürfnisse der Bf und ihres Sohnes können daher im Baubestand sichergestellt werden.

Das Vorbringen der Bf, der tatsächliche Ausbauzustand entspreche nicht der erteilten Baubewilligung, ist hier nicht zielführend. Vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 ist lediglich relevant, ob die Wohnbedürfnisse im Baubestand sichergestellt werden können. Gerade die bereits erteilte Baubewilligung zeigt, dass dies möglich ist. Auf den Umstand, ob die erteilte Baubewilligung auch konsumiert wurde bzw. welcher Ausbauzustand tatsächlich errichtet wurde, kommt es hingegen nicht an.

Ebenso geht das Argument der Bf, Übergeber und Übernehmer würden nicht generationsübergreifend unter einem Dach leben wollen und eine größere räumliche Trennung bevorzugen, ins Leere. Eine in diesem Zusammenhang von den Bf behauptete Verletzung des verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechts auf Privat- und Familienleben ist der erkennenden Richterin nicht ersichtlich. Wie bereits erwähnt, ist im Baubestand die Schaffung von zwei Wohneinheiten zumindest möglich (und wurde dies bereits im Jahr 1998 bewilligt). Damit ist bereits im Baubestand genügend Wohnraum für die Übergeber und den Übernehmer der Landwirtschaft vorhanden. Der subjektive Wunsch nach einer größeren räumlichen Trennung und/oder nach einer größeren Wohnung auch vor dem Hintergrund allfälliger künftiger Entwicklungen (Die Bf argumentieren auf Basis ihres Privatgutachtens mit statistischen Werten von 30 bis 50 m² Platzbedarf pro Person, abhängig von der Personenzahl im Haushalt, da der Wohnbedarf mit zunehmender Personenzahl sinkt und der Annahme, dass der Sohn des Bf eine Familie mit drei Kindern gründen werde, wodurch sich ein fünf Personen Haushalt des Übernehmers ergebe, Anm.) rechtfertigt keine Um- oder Zubaumaßnahmen im Grünland. Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle nochmals zu erwähnen, dass auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft derzeit die Bf und ihr Sohn, somit drei Personen, leben. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat bei seiner Entscheidung die derzeitige Sachlage und nicht allfällige künftige Entwicklungen – wie eine beabsichtigte Familiengründung durch den Übernehmer der Landwirtschaft – zu berücksichtigen.

Wenn die Bf weiters geltend machen, sie hätten aufgrund des Übergabsvertrages kein Recht zur Nutzung der im Hauptgebäude befindlichen Räumlichkeiten, ist ihnen zu entgegnen, dass privatrechtliche Vereinbarungen in öffentlich-rechtlichen Verfahren nicht zu beachten sind (vgl. VwGH 15.06.1989, 89/06/0069). Die Errichtung von Bauwerken im Grünland muss nach objektiven Maßstäben erforderlich sein (vgl. sinngemäß VwGH 19.03.2015, 2013/06/0192 zur Kärntner Rechtslage); privatrechtliche Vereinbarungen spielen bei einer entsprechenden

Beurteilung keine Rolle. Andernfalls wäre es den Betroffenen stets möglich, durch privatrechtliche Rechtsgestaltungen, wie Vermietungen oder eben Übergabsverträge, die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Auszugshauses oder eines Zubaus zu schaffen. Die Bf führen im Zuge der mündlichen Verhandlung noch aus, sie hätten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Übergabsvertrages nicht gewusst, dass die bereits errichtete Auszugswohnung nicht bewilligt sei. Sie hätten daher auch nicht bewusst eine Situation geschaffen, ein gemeinsames Wohnen rechtlich unmöglich zu machen. Dazu genügt es festzuhalten, dass es auch auf einen solchen Umstand im gegenständlichen öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren nicht ankommt. Es steht den Bf jedenfalls frei, die bereits getroffene privatrechtliche Vereinbarung mit ihrem Sohn (zivilrechtlich) abzuändern.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der verfahrensgegenständliche Zubau im Grünland nicht nötig iSd § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 ist, weil der Wohnbedarf der Übergeber und des Übernehmers der Landwirtschaft – wie dargelegt – im Baubestand sichergestellt werden kann.

Es ist 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. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden (und unter Punkt IV. dargelegten) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Errichtung von Bauten im Grünland gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 nicht ab. Im Übrigen liegt, wenn – wie im vorliegenden Fall – die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig ist, selbst dann keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn dazu noch keine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergangen wäre (vgl. etwa VwGH 24.05.2016, Ra 2016/05/0035; 19.05.2015, Ra 2015/05/0030).

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. Gubesch