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-153691/13/RK/FE - 153692/2

Datum: Linz, 23. Juli 2024

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde 1. des C__ und 2. der A__, je wohnhaft Passauer gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Eferding vom 28.9.2022, GZ: 131-9/6-2022, betreffend Abweisung eines Bauansuchens den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass der Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Eferding vom 28.9.2022, GZ: 131-9/6-2022, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Stadtgemeinde Eferding zurückverwiesen wird.

II. Gegen diesen Beschluss 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:

Gegenständlich war vorerst ein Bauansuchen des Erstbeschwerdeführers. C__ (im Folgenden: Erst-Bf) vom 16.5.2022 auf Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von „Pausen und Umkleideräumen und Lagerflächen“ auf Grst. Nr. aaa, KG bbb Eferding.

Eine undatierte „Baubeschreibung inkl. AGWR II – Datenblatt“, vom Bauwerber und Grundeigentümer nicht unterschrieben, mit der Bezeichnung „Stand Dezember 2021“ liegt vor.
Bezug genommen wird dort unter anderem auf einen Einreichplan der D__, Projekt Nr: B vom 11.2.2022.
Betreffend dieses Projekt liegt im Akt ein relativ umfangreiches agrartechnisches Gutachten des Ing. E__, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, F__, im Auftrag des Erst.-Bf, vom 27.4.2022, gegliedert in Befund und Gutachten und schließt das Gutachten - nach teilweise fotografischer Darstellung und Darstellung des ggst. Betriebes sowie der Flächenwidmung und des Arbeitskräftebedarfes im Betrieb - zusammenfassend so, „dass die Errichtung der Räumlichkeiten für die Saison Arbeitskräfte einen wesentlichen Teil der Gemüseproduktion darstellen würde.“
Der Gutachter hat im Zuge dessen Erstellung auch einen Lokalaugenschein durchgeführt.
Eine zentral gelegene und dem aktuellen Wohnstandard entsprechende Unterbringung würde planbare Verhältnisse erbringen.
Die nachhaltige und planbare Gemüseproduktion würde Baumaßnahmen in Flächen mit der Widmung Grünland benötigen. In Bezug auf die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz wurde festgehalten, dass die Errichtung der baulichen Anlagen nur zulässig sei, wenn das Grünland bestimmungsgemäß genutzt werden würde und würde eine Nutzung für die im Gutachten beschriebenen Zwecke jedenfalls bestimmungsgemäß sein.
Aus dem Behördenakt ist ersichtlich, dass dem agrartechnischen Privatgutachten ein Nachtrag vom 31.5.2022 beigefügt wurde.

Mit weiterem Ansuchen mit selbem Datum, betitelt nunmehr mit: „Errichtung von Saisonarbeiterunterkünften auf Grst. Nr. ccc, ddd, KG bbb Eferding, EZ eee“, wurde sodann um die Baubewilligung für jene bescheidgegenständliche bauliche Anlage, nämlich: „Saisonarbeiterunterkünfte“ angesucht, welche in den nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid Eingang gefunden hat.
Auffallend ist, dass neben dem Plan, datiert mit 11.2.2022, betreffend das Bauvorhaben „Errichtung von Pausen- und Umkleideräumen und Lagerflächen“ auf Grst. Nr. ccc, in welchem Einreichplan handschriftlich die Grst. Nr. ddd angefügt

ist, sodann zwei weitere Einreichpläne, je datiert mit 16.5.2022 bestehen, welche das Bauvorhaben zum einen mit „Errichtung von Pausen- und Umkleideräumen und Lagerflächen“ und zum anderen mit: „Errichtung von Saisonarbeiterunterkünften“ bezeichnen.
Die Identität der beiden Pläne, datiert mit 16.5.2022, ist gegeben.
Zum zweiten Bauansuchen, eingelangt bei der belangten Behörde am 2.6.2022, wurde mit Schreiben vom 2.6.2022 ein agrartechnischer Amtssachverständiger mit der: *„Prüfung des im Verfahren vorgelegten Gutachtens des Herrn Ing. E “* beauftragt und im dortigen Ersuchsschreiben das Bauvorhaben mit *„Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung von Saisonarbeiterunterkünften im Grünland“* bezeichnet.
Mit kurzgehaltener Stellungnahme (also ohne Erstattung von Befund und Gutachten) nahm der beauftragte Amtssachverständige mit Schreiben an die Stadtgemeinde Eferding vom 21.9.2022, GZ: LFW-2022-561652/2-Be, hierauf Bezug und wurde diese Baulichkeit dort „Wohnräumlichkeiten für Saisonarbeiter“ genannt, in welcher Stellungnahme, bestehend aus drei kurzen Absätzen, ausgeführt wurde, dass die Errichtung von baulichen Anlagen für Wohnzwecke im gewidmeten Grünland nur zulässig sei, wenn hierdurch der Wohnbedarf der Bewirtschafter/Eigentümerfamilie gedeckt würde (Auszugshaus/Wohnhaus) und wäre die Neuerrichtung von Wohnraum auf landwirtschaftlichen Betrieben im gewidmeten Grünland für Betriebsbedienstete/Landarbeiter für den zeitweiligen oder dauernden Aufenthalt als nicht nötig im Sinne des § 30 Oö. ROG angesehen und seien für die Unterbringung von Betriebsbediensteten bzw. Landarbeitern bestehende Baulichkeiten heranzuziehen.
Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde vom 28.9.2022, Zl: 131-9/6-2022, wurde das ggst. Ansuchen vom 16.5.2022, eingelangt am 2.6.2022 und bezeichnet mit „Errichtung von Saisonarbeiterunterkünften“ ohne Durchführung eines näheren Bauverfahrens bzw. insbesondere ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung mit der wesentlichen Begründung abgewiesen, dass eine *„Bauvorprüfung am 14. März 2022“* (Anmerkung: zu dieser liegen keine Unterlagen vor) dort allerdings bezeichnet mit „Errichtung von Pausen- und Umkleideräumen und Lagerflächen“ - „nach Prüfung durch den Ortsplaner“(!) ergeben hätte, dass für das Projekt aufgrund einer „rechtlich nicht einfachen Frage“ ein agrartechnisches Gutachten benötigt würde.
Danach wären sodann am 16. Mai erneut Unterlagen („Baubeschreibung, privat beauftragtes agrartechnisches Gutachten und ein Entwurf des Ansuchens)“ übermittelt worden, welche sodann vorgeprüft und als noch nicht verhandlungsreif befunden worden wäre. Nach Darstellung des verfahrensgegenständlichen Ansuchens, betitelt mit *„Errichtung von Saisonarbeiterunterkünften“* und Bezugnahme auf das vorgelegte Gutachten des Herrn Ing. E__ vom 4.4.2022 und unter Bezugnahme auf den Einreichplan sowie das dort so genannte *„Ergebnis einer Prüfung des Privatgutachtens durch das Amt der Oö. Landesregierung“,* datiert mit 21.9.2022, wurde die dortige Stellungnahme wortwörtlich

wiedergegeben und der Bescheid damit geschlossen, „dass aus diesen Gründen“ das Ansuchen nach der im Spruch genannten Gesetzesbestimmung abgewiesen würde.
Dagegen wurde fristgerecht vom Erst-Bf und dessen Gattin Frau A__ (im Folgenden: Zweit-Bf) Beschwerde erhoben und zu deren Begründung ausgeführt, dass, betreffend die Begründung im Bescheid, wonach für die Unterbringung von Landarbeitern bestehende Baulichkeiten heranzuziehen seien, dies aber nicht möglich sei, da auf dem Betriebsgelände GZ: ccc und ddd keine Wohnräumlichkeiten vorhanden wären, sondern lediglich Kühlhäuser und Lagerräume, die wegen ihrer unbedingten Notwendigkeit für den Betrieb nicht anders genutzt werden könnten. Auch wären beim privaten Wohnhaus der Bf keine freien Wohnmöglichkeiten vorhanden, weshalb der Antrag gestellt würde, den Bescheid dahingehend abzuändern, dass dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung stattzugeben würde.
Die Zweit-Bf hat weder ein Bauansuchen gestellt, noch ist ihr der erstinstanzliche Baubescheid zugestellt worden.

Mit Vorlageschreiben, eingelangt beim Landesverwaltungsgericht am 1.12.2022, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem gesamten Akt vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung erlassen zu haben und verwies zum Sachverhalt auf die Aktenlage, und zur behaupteten Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides lediglich auf die Begründung des angefochtenen Bescheides.
Im weiteren Verfahren wurde sodann die zuständige Abteilung der Oö. Landesregierung mit Schreiben vom 18.4.2023 mit der neuerlichen „Überprüfung des im Verfahren vorgelegten privaten Gutachtens des Herrn Ing. E__“ beauftragt und wurde dort vorerst ein alternativer Bearbeiter für die beauftragte Prüfung genannt und nach mehreren Urgenzen sodann mit Einlangen 2.11.2023 ein agrarfachlicher Befund samt Gutachten übermittelt und im dortigen Gutachten nunmehr vom Bearbeiter, der als identer Bearbeiter, wie in der seinerzeitigen agrarfachlichen Stellungnahme vom 21.9.2022 aufscheint, nach Darstellung der Bearbeitungssituation und Darstellung der Flächen und Nennung der Gesamtflächen, auf denen Gemüse und Marktfruchtprodukte erzeugt werden, unter Angabe der Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche hiefür, im Gutachtensteil ausgeführt, dass diese Nutzflächen und der Hofverband eine räumliche funktionelle selbständige Wirtschaftseinheit darstellen würden, was zu einem landwirtschaftlichen Betrieb als Grundvoraussetzung führen würde.
Dann wurde der Bedarf für notwendige agrarische Arbeiten wie zur Bepflanzung, Pflege, Ernte, Wäsche, etc. mit 12-14 Saisonarbeitern für 8-9 Monate bekanntgegeben und zum angemeldeten Bedarf nach Räumlichkeiten für die Unterbringung der Saisonarbeitnehmer aus dortiger fachlicher Sicht festgehalten, dass die Unterbringung und Verpflegung aus fachlicher Sicht möglichst hofnahe konzentriert werden solle, da der notwendige Transport der Arbeitnehmer zu den Feldgrundstücken gemeinsam erfolgen würde. Die nur temporäre Anmietung fremder Wohnräume für die Saisonarbeitskräfte sowie die Einquartierung im

Baubestand beim H__ sei nicht möglich, weswegen zusammenfassend festgestellt würde, dass die ggst. Baumaßnahmen auf Basis der vorgelegten Unterlagen aus Sicht des agrarfachlichen Sachverständigen für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb H__ als notwendig im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG zu bezeichnen seien.

Mit diesem hervorgekommenen Widerspruch zwischen erster und zweiter gutachtlichen Äußerung aus agrarfachlicher Sicht wurde die belangte Behörde sodann konfrontiert und ihr die Möglichkeit zur diesbezüglichen Rückäußerung gegeben, welchem Auftrag sie jedoch nach zweimaligem Ersuchen letztlich nicht nachgekommen ist.

II. Sachverhalt:

Gegenständlich ist das oben genannte Bauvorhaben betreffend die „Errichtung von Saisonarbeiterunterkünften“ auf den Grst. Nr. ccc und ddd, je KG bbb Eferding, EZ eee. Die Baulichkeit erstreckt sich über beide genannten Grundstücke und ist der längliche Baukörper unterteilt in Pausenraum und diverse Unterkünfte sowie Stiefel- und Lagerraum gemäß Plan des Planverfassers D__, vom 16.5.2022, bezeichnet mit: *„Projekt Nr.: B“,* und enthält einen Lageplan im Maßstab 1:1000 sowie Grundriss Erdgeschoss und die jeweiligen Ansichten je im Maßstab 1:100. Grst. Nr. ccc sowie ddd, je KG bbb Eferding, sind je als Grünland gewidmet.

Im Osten grenzt Betriebsbaugebiet an sowie im Westen und Süden je Mischgebiet. Weiter nördlich hin zum I__ ist eine Schutzzone verordnet. Zum Zeitpunkt der Ernte werden ca. 12-14 Arbeitskräfte benötigt, Ende Februar bis Anfang März ca. 3 Arbeitskräfte im Betrieb. Eine zentrale Unterbringung der Fremdarbeitskräfte in der Gemüseproduktion als solcher bietet Vorteile sowohl, was den notwendigen An- und Abtransport der Arbeitskräfte vor und nach Beendigung der Erntearbeiten betrifft und ergibt sich durch eine Möglichkeit des Anbietens von, dem aktuellen Wohnstandard entsprechenden und für die Arbeitskräfte zentral gelegenen, Unterkünften, eine möglichst planbare Gemüseproduktion, was für die Einhaltung der notwendigen Lieferverträge vorteilhaft ist.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Einsicht genommen in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde sowie insbesondere Einholung einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme sowie Einschau in das Digitale Raumordnungssystem des Landes Oberösterreich, zeigend die tatsächlichen Situierungsverhältnisse der ggst. Grundstücke sowie die jeweilige Flächenwidmung im unmittelbaren Bereich der betroffenen Grundstücke sowie im Umgebungsbereich.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz (Oö. ROG) dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen und im Zusammenhang damit Regelungen über zulässige Verwendungen gemäß Abs. 6 bis 9 vornehmen. 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 Gebäudeteile möglich wäre.

§ 4 der Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Bestimmung der Notwendigkeit von Bauwerken und Anlagen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zulässige Verwendungen festgelegt werden (Oö. Landwirtschafts-verordnung – Raumordnung 2021), LGBl. Nr. 148/2020 idF lautet:

„§ 4
Neu, Zu- und Umbauten von Gebäuden und Anlagen

(1) Einmalige Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden und Anlagen bis zu einem Ausmaß von insgesamt maximal 300 m^2 Bruttogrundfläche sind über § 30 Abs. 5 Oö. ROG hinaus unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Vorliegen eines aktiven land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb;
2. Verwendung für die Lagerung, Be- und Verarbeitung sowie die anschließende Vermarktung der eigenerzeugten Urprodukte (inklusive den Bereich des landwirtschaftlichen Nebengewerbes gemäß § 2 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, idF der BGBl. I Nr. 65/2020, und eines daraus entstehenden Gewerbes);
3. die geplante Nutzung kann zweckmäßigerweise nicht in bestehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorgenommen werden bzw. werden diese nicht gemäß § 30 Abs. 6 bis 8 Oö. ROG 1994 verwendet;
4. Einhaltung eines Urprodukteanteils von zumindest 25%. Hiezu ist ein Gutachten der Landesregierung einzuholen. […]“

Gemäß § 30 Abs. 6 Z. 1 Oö. Bauordnung ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Prüfung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich aufgrund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht. Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben.

§ 24 Oö. Bauordnung lautet auszugsweise:

„§ 24 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung) soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen,

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

[…]“

Gemäß § 28 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Nach § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhaltes unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Im beschwerdegegenständlichen Verwaltungsverfahren wurde der Antrag (lediglich) des Erst-Bf auf Erteilung der Baubewilligung gemäß Ansuchen vom 16.5.2022 für die Errichtung von Saisonarbeiterunterkünften gemäß § 28 Oö. Bauordnung 1994 (unter Verwendung eines Antragsformulars) gestellt.
Diesen Antrag hat die belangte Behörde, was aus deren Begründung zu erschließen ist, wegen fehlender Widmungskonformität des Bauansuchens gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 ohne Durchführung eines Hauptverfahrens abgewiesen.
Im Wesentlichen verwies die belangte Behörde auf die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz und führte hierzu aus, dass die Unterbringung von Betriebsbediensteten/Landarbeitern, für deren zeitweiligen oder dauerhaften Aufenthalt im Sinne des § 30 Abs. 5 als nicht nötig angesehen würde und seien bestehende Baulichkeiten hierfür allenfalls heranzuziehen, weshalb das Ansuchen, wie schon ausgeführt, abgewiesen wurde.
Die beschriebenen ansatzweisen Ermittlungen der Baubehörde haben sie sodann eben zur Heranziehung des wesentlichen Inhaltes der Bestimmung des § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 geführt, wonach der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen ist, wenn sich schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes, eines

Bebauungsplanes, einer Erklärung zum neuen Planungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht.
Wenngleich diese Bestimmung nach ihrem Wortlaut darauf hinzuzielen scheint, dass die Baubehörde sie nur heranziehen kann, falls sich bereits aus dem Antrag oder dem Bauplan die Widmungswidrigkeit allenfalls ergibt, was somit eine Entscheidung der Behörde bereits in diesem Anfangsstadium des Bauverfahrens nahelegt, erscheint es nach der Judikatur aber doch nicht unzulässig, noch in diesem frühen Verfahrensstadium Ermittlungsschritte zu setzen, und zwar, etwa durch zusätzliche Anforderung von Unterlagen vom Antragsteller bzw. wohl auch durch erste ergänzende Ermittlungen (hierzu VwGH 27.10.1998, 98/05/0107, unter Hinweis auf VwGH 17.9.1996, 95/05/0220).

Nun hat der Erst-Bf im abgeführten Verwaltungsverfahren bereits mit seinem Bauansuchen ein relativ umfangreiches und abstrakt voll taugliches Privatgutachten der fachkundigen, als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger tätigen Person, Ing. E__, vom 27.4.2022, vorgelegt, in welchem Befund und Gutachten (auch unter vorheriger Durchführung eines Lokalaugenscheines am 4.4.2022) erstattet wurden und hat der Sachverständige unter detaillierter Auseinandersetzung mit der wesentlichen Fragestellung in der dortigen Zusammenfassung eine Aussage dergestalt getroffen, wonach die Errichtung der beantragten baulichen Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz zulässig sei, weil bei Nutzung der projektierten Baulichkeiten für die im Gutachten beschriebenen Zwecke jedenfalls eine Bestimmungsgemäßheit gegeben sei.
Die diesem Gutachten im Ergebnis widersprechende erste (-lediglich-) Stellungnahme des agrartechnischen Amtssachverständigen der Oö. Landesregierung vom 21.9.2022, (welche im Übrigen auf die behördliche Anfrage vom 2.6.2022 nur indirekt einging) hat die belangte Behörde sodann verhalten, den Bauantrag im Ergebnis unter reiner Bezugnahme auf diese Stellungnahme abzuweisen.
Wesentliche Bedeutung entwickelt sodann jedoch das weitergeführte Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht, in dessen Verlauf der Verfasser der ersten Stellungnahme (ursprüngliche Stellungnahme vom 21.9.2022, in welcher im Übrigen der dortige Auftrag insofern nicht erfüllt wurde, als auf das vorgelegte Privatgutachten, wie aber beauftragt, nicht eingegangen wurde) nunmehr Befund und Gutachten vom 2.11.2023 verfasst hat, in welchem der schon genannten Stellungnahme vom 21.9.2022 diametral widersprochen wird und wird dort zusammenfassend gutachtlich festgehalten, dass die gegenständliche Baumaßnahme auf Basis der vorgelegten Unterlagen aus Sicht des agrarfachlichen Sachverständigen für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb H__ als notwendig im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz zu bezeichnen sei
Gleichwohl ist auch dort dem Auftrag auf Überprüfung des Privatgutachtens vom 18.4.2023 nicht nachgekommen worden.

Im gegenständlichen Fall ist nunmehr von zumindest drei agrarfachlichen Aussagen zur Zulässigkeit der beantragten baulichen Anlagen im Grünland auszugehen, wovon jene umfangreichere und wesentlich detailliertere vom 7.4.2022 und jene vom 2.11.2023 in Form von Befund und Gutachten verfasst wurden. Hingewiesen wird vom Landesverwaltungsgericht diesbezüglich auf den Umstand, dass etwaige Gutachten, mögen diese auch privat beauftragt sein, zu Gutachten von Amtssachverständigen, keinesfalls etwa in einer Rangfolge nach deren Beweiswert dahingehend stehen, wonach etwa einem Amtsgutachten von Haus aus ein höherer Beweiswert als jenem eines beauftragten Privatgutachters zukommen würde.
Dies führt jedoch nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes in rechtlicher Hinsicht dazu, dass bezüglich der Heranziehung der angesprochenen Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG auch die dort verwiesenen Bestimmungen der Abs. 6 bis 8a des § 30 Oö. ROG abstrakt Anwendung finden könnten und ist gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG aufgrund der dort normierten Verordnungsermächtigung auf jene Verordnung der Oö. Landesregierung, LGBl. Nr. 148/2020 (Oö. Landwirtschaftsverordnung) hinzuweisen, welche bereits in der Zielbestimmung sowie in weiteren Begriffsbestimmungen sowie auch in § 4 abstrakt Einschlägiges für den Fall näher regelt. Hingewiesen wird darauf, dass trotz vorliegender fachlicher Gutachten die Beurteilung der maßgeblichen Rechtlage der Widmungsgemäßheit der beantragten Baulichkeiten rein bei der Baubehörde verbleibt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 6.7.2016, Ra 2015/01/0123; 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 10.9.2014, Ra 2014/08/0005, und weitere) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhaltes (§ 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer „Delegierung der Entscheidung an das Verwaltungsgericht“).
Ohne nun auf die Beweiswürdigung der belangten Behörde näher einzugehen, welche sich mit einem umfangreichen agrarfachlichen Privatgutachten konfrontiert sah, zu welchem eine kurzgehaltene Stellungnahme vorgelegt wurde, die auf das gestellte Beweisthema aber nicht direkt einging, ist aber jedenfalls festzuhalten, dass das hervorgekommene Ermittlungsergebnis zum aktuellen Zeitpunkt stark in jene Richtung zielt, wonach die Abweisung des Baubewilligungsansuchens ohne eigentliches Hauptverfahren, somit bereits im Stadium des bloßen Vorprüfungsverfahrens, im Sinn des in der angefochtenen Entscheidung zitierten § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 als womöglich nicht angezeigt, erachtet wird.

Zur weiteren Behandlung dieses Bauansuchens wird die Abführung eines vollständigen Bauverfahrens im Sinne der §§ 24 ff Oö. Bauordnung 1994 unerlässlich sein.
Eine entscheidungswesentliche Frage wird dabei sein, ob das Bauvorhaben letztlich widmungskonform zum ausgewiesenen Grünland ist, in welchem Zusammenhang unter anderem auch darauf einzugehen sein wird, ob, was durch § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz explizit normiert ist, eine Notwendigkeit dieses Neubaues auch deswegen gegeben ist, weil die geplante Nutzung in einem bereits nach § 30 Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil etwa nicht möglich wäre. Hierzu wären explizite und belastbare Ermittlungen jedenfalls im Rahmen des Bauverfahrens anzustellen. Auf die gegebenen bautechnischen Kriterien des Oö. Bautechnikgesetzes sowie der Oö. Bautechnikverordnung und die jedenfalls erforderliche Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen im abzuführenden Bauverfahren unter Durchführung einer allfälligen mündlichen Verhandlung unter Einbindung der Nachbarn in dieses Bauverfahren wird, wie dies für derartige Verfahren vorgesehen ist, verwiesen.

Somit ist auszuführen, dass unter Zugrundelegung der hervorgekommenen Ermittlungsergebnisse, welche im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergänzend aufgetaucht sind, unabhängig davon aber auch schon der belangten Behörde vorgelegen sind, durch die erfolgte Abweisung des Bauansuchens ohne Abführung eines eigentlichen baubehördlichen (Haupt)Verfahrens den hervorgekommenen Ermittlungsergebnissen jedenfalls widersprochen scheint.
Es werden also noch weitere umfangreiche Verfahrensschritte zu setzen sein und ist für das Landesverwaltungsgericht auch nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG, welche wohl nur durch Abführung eines Bauverfahrens anstelle der belangten Behörde erfolgen könnte, was der Gesetzgeber aber zweifellos nicht intendiert hat, eine allfällige Kostenersparnis, in welche Richtung auch immer, bewirken könnte, dies unabhängig davon, dass damit den Parteien des Bauverfahrens eine Instanz genommen würde.

Es war der gegenständliche Bescheid der belangten Behörde somit beschlussmäßig aufzuheben und mit Zurückverweisung vorzugehen.
Zuletzt wird angemerkt, dass die Zweit-Bf nach Lage des Aktes weder ein Baubewilligungsansuchen gestellt hat, noch im Bescheidverhältnis steht.

Es war somit 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. Weder

weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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