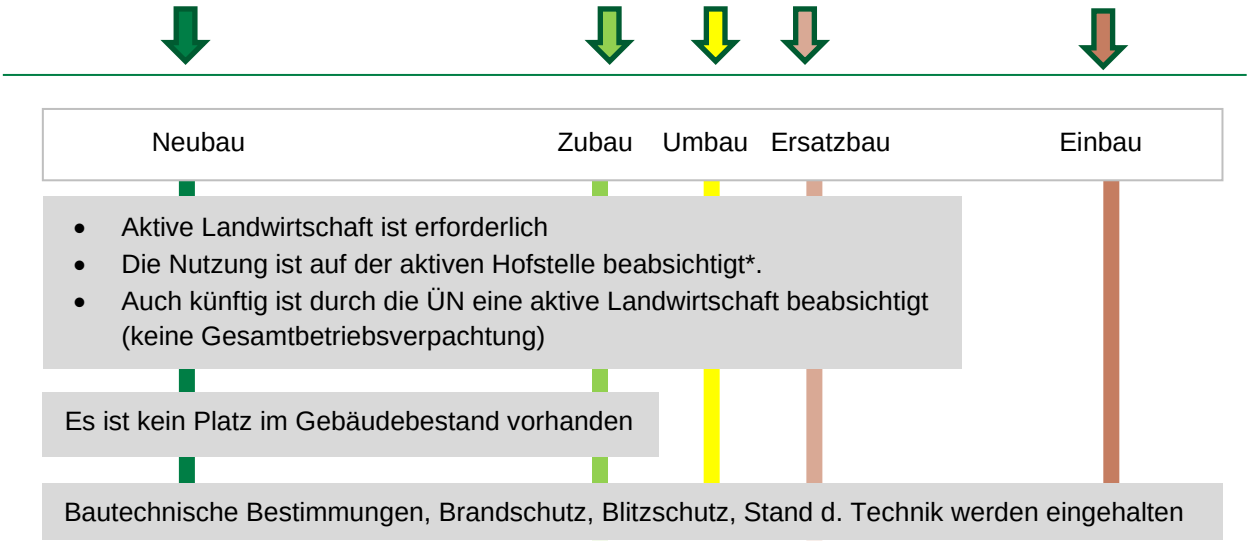
Wirtschaftsgebäude/Stallgebäude im luf Grünland

Merkblatt

Rechtsabteilung Landwirtschaftskammer OÖ

Stand: 2021 - 01



*Befindet sich die aktive Hofstelle im Forstgebiet (Wald), so ist das Bauvorhaben direkt mit der Forstbehörde abzuklären und dieses Prüfungsschema nicht anwendbar.

Anwendungshinweise zur Grafik

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die in der Grafik vorkommenden Begriffe in diesem Infobereich genauer erklärt und der/die Leser/in eingeladen, gezielt dort nachzulesen.

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit eines Bauvorhabens** im land- und forstwirtschaftlichen Grünland müssen jeweils **sämtliche Voraussetzungen, die entlang der jeweils zugehörigen entsprechenden farbigen Linie in grauen Kästchen hinterlegt sind, erfüllt sein.**

Können vom Bauwerber/von der Bauwerberin **nicht alle erforderlichen Voraussetzungen** nachgewiesen werden, ist das konkrete Bauvorhaben in der beabsichtigten Art und Weise im Grünland nicht zulässig. Die Möglichkeit einer anderen Bauweise wird damit aber nicht automatisch gleichzeitig ausgeschlossen.

Zu Beginn JEDER Prüfung ist die vermeintlich vorhandene Flächenwidmungskategorie nochmals einer sorgfältigen Prüfung zu unterziehen (www.doris.at).

Das jeweilige Schema entspricht den landesgesetzlichen Grundlagen und wurde unter Berücksichtigung der höchstgerichtlichen Judikatur erstellt. **Die abschließende Entscheidung, ob ein Bauverfahren im Grünland tatsächlich aus raumordnungsrechtlicher Sicht zulässig ist, obliegt aber ausschließlich den zuständigen Behörden.**

Für die Richtigkeit des jeweiligen Prüfungsschemas wird seitens der Rechtsabteilung der Landwirtschaftskammer OÖ keine Gewähr geleistet.

Infobereich – Begriffe

Wirtschaftsraum oder Stall als freistehendes Gebäude/Neubau

Wirtschaftsgebäude

Als Wirtschaftsgebäude oder -räume bezeichnet man all jene Räumlichkeiten, die zur Bewirtschaftung eines (land- und forstwirtschaftlichen) Betriebes nötig sind (zB Maschinenhalle, Kühlraum, Lagerhalle,..).

Stallgebäude

Ein Stallgebäude ist ein Gebäude, in welchem Tiere gehalten und versorgt werden.

Neubau

Ein Neubau ist die Herstellung von neuen, freistehenden oder nicht freistehenden Gebäuden und Gebäudeteilen, sowie von Gebäuden und Gebäudeteilen, bei denen nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein Neubau liegt aber rechtlich gesehen auch vor, wenn zB für ein bestehendes Gebäude keine Benützungsbewilligung vorliegt oder entgegen der Baubewilligung anders gebaut wurde, also der Bau der Bewilligung widerspricht (konsensloser Bau). Muss in der Folge das Gebäude daher neu bewilligt werden oder erlässt die Behörde einen Abrissbescheid und muss das bestehende Gebäude deshalb entfernt und neu aufgeführt werden, ist grundsätzlich aus raumordnungs- und baurechtlicher Sicht von einem Neubau auszugehen.

Geht ein Gebäude unter, also wird es zum Beispiel im Zuge eines Brandes oder Hochwassers völlig zerstört, handelt es sich in der Regel um einen Neubau und es ist eine erneute Baubewilligung erforderlich. Geprüft wird daher auch erneut, ob der Bauwerber zum Zeitpunkt des Bauansuchens eine aktive Landwirtschaft betreibt.

Wird ein Gebäude abgerissen und unverändert ersetzt, so handelt es sich daher rechtlich ebenso um einen Neubau.

Freistehend

Freistehend ist ein Gebäude, wenn es mit keiner der vier Gebäudeseiten an ein anderes Gebäude angrenzt (zB Auszugshaus).

Zubau eines Wirtschafts- oder Stallgebäudes

Ein Zubau ist die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung (zB seitliche Vergrößerung, Aufstockung oder Hebung des Dachstuhles). Die Errichtung von Gaupen zählt nicht als Zubau.

Umbau zu Wirtschafts- oder Stallgebäude

Ein Umbau ist eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (zB hinsichtlich eines Geschosses) als ein anderes anzusehen ist. Die Bausubstanz wird verändert (zB Änderung tragender Teilen, Auswirkungen auf die Statik, Brandschutz, Aussehen).

Ersatzbau eines Wirtschafts- oder Stallgebäudes

Bei einem Ersatzbau wird das alte bestehende Gebäude oder auch nur ein bestehender Gebäudeteil abgerissen und an selber Stelle wieder neu errichtet. Ein Ersatzbau liegt aber auch vor, wenn ein Gebäude aufgrund eines Elementarereignisses (Hochwasser, Brand, Muren, etc.) neu aufgeführt werden muss. Laut einer Entscheidung des VwGH darf ein Ersatzbau kein zusätzlicher Bau werden, sondern der ehemalige Bau darf nur im unbedingt notwendigen Ausmaß ersetzt werden.

Einbau eines Wirtschafts- oder Stallgebäudes/-raumes

Für einen Einbau gibt es keine gesetzliche Definition. Meist handelt es sich um eine Änderung des Verwendungszweckes (zB von Lagerraum auf Wohnung). Die bestehende Bausubstanz wird nicht verändert.

Aktiver Landwirt oder aktive Landwirtschaft

Eine einschlägige Judikatur zur Frage: „Wer gilt rechtlich als Landwirt“ gibt es (noch) nicht.

Es muss allerdings zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegen, ein „Hobby“ reicht nicht aus (vgl VwGH 19.01.2010, 2009/05/0079 RS3; VwGH 15.03.2011, 2008/05/0238). Daher muss im Rahmen des eingereichten Bauprojekts die geplante land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines vom Bauwerber vorzulegenden Betriebskonzepts geprüft werden[1]. Auch kommt es auf das Vorliegen betrieblicher Merkmale an, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit ist wesentlich und diese Tätigkeit muss zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebs rechtfertigen[2].

Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nach einer Aussendung des Amtes der Oö. Landesregierung (beim Bau eines Auszugshauses) jedenfalls ab folgendem Bewirtschaftungsumfang vor[3]:

Rinderhaltung: 10 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) und 15 Rinder

Schweinezucht: 10 ha LN und 30 Zuchtsauenplätze

Schweinemast: 10 ha LN und 100 Mastplätze

Kombinierter Schweinezucht- und –mastbetrieb: 10 ha LN und 20 Zuchtsauenplätz

Hühnermast: 10ha LN und 1.000 Masthühner

[1] Vgl VwGH 16.12.2003, Zl.2002/05/0687.
[2] Vgl VwGH 20.05.2003, Zl. 2002/05/1025.
[3] *Amt der Oö.LReg*, Erläuterungen und Begriffsbestimmungen zum Entscheidungspfad (Notwendigkeit eines freistehenden Auszugshauses), 08.05.2017, LFW-186643/25-2017-Ha/Hö.

Legehennenhaltung: 10 ha LN und 500 Legehennen

Viehloser Marktfruchtbetrieb: 15 ha LN

Gemüsebaubetrieb: 2 ha Gemüseanbaufläche

Obstbaubetrieb: 2ha Intensivobstanlage

Gleichzeitig stellt das Land OÖ aber in einer ergänzenden Aussendung[4] dazu klar, dass „*durch die Formulierung „Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt jedenfalls ab folgendem Bewirtschaftungsumfang vor: allerdings von der Baubehörde nicht der Umkehrschluss gezogen werden soll, dass mit geringerem Bewirtschaftungsumfang kein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt*. *Selbstverständlich gibt es landwirtschaftliche Betriebe, die unter diesem Bewirtschaftungsumfang alle Bedingungen aufweisen, die ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne der Raum- und Bauordnung erfüllen muss*“. In diesen Fällen empfiehlt das Land OÖ den Baubehörden für die Begründung eines Auszugshauses eine genauere Prüfung vorzunehmen. Dazu können sie nach Ansicht des Landes OÖ, wie es bisher auch bei unklaren Fällen üblich war, Amtssachverständige von der Abteilung Land- und Forstwirtschaft anfordern. Insofern aber kein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, wie zB. wegen der Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, erübrigt sich laut dem Land OÖ jede weitere Prüfung.

Zusammenfassend bleibt die Prüfung, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, eine Einzelfallentscheidung der Behörde. Diese entscheidet von Fall zu Fall und gegebenenfalls unter Mitwirkung eines fachlich geeigneten Sachverständigen.

Nutzung ist auf aktiver Hofstelle beabsichtigt

Besitzt ein Betrieb mehrere Hofstellen, zB weil beide Ehepartner jeweils einen eigenen Betrieb mit in die Ehe gebracht haben oder weil eine Hofstelle geerbt wurde, so ist die Prüfung, ob ein Bauvorhaben möglich wäre, ausgehend von dieser jeweils aktiven, bewohnten Hofstelle vorzunehmen. Aktiv ist eine Hofstelle dann, wenn von ihr aus der gesamte landwirtschaftliche Betrieb geführt wird und die Familie dort wohnt.

Auch künftig ist aktive Landwirtschaft beabsichtigt

Auch die künftige Betriebseigentümergeneration muss den Hof weiter selbst aktiv bewirtschaften. Wird der Betrieb nach der Übergabe zur Gänze verpachtet, liegt kein aktiver Betrieb vor.

kein Platz im bestehenden Gebäude vorhanden

Besteht die Möglichkeit, den Wirtschaftsraum oder den Stallraum auch in bereits bestehenden Gebäuden unterzubringen, dürfte der Bauwerber diesen nur in der Form errichten, dass er von zB vermieteten Räume für den Eigenbedarf nutzt oder einen geeigneten leerstehenden Raum zu einem Wirtschafts- oder Stallraum umfunktioniert. Miet- oder Pachtverhältnisse müssten in solchen Fällen zuerst aufgelöst werden, um den Eigenbedarf entsprechend decken zu können. Insofern bestehende Gebäude oder Gebäudeteile daher vermietet oder verpachtet sind und als Wirtschafts- oder Stallraum geeignet wären,

[4] *Amt der Oö.LReg*, Klarstellung zu den Erläuterungen und Begriffsbestimmungen zum Entscheidungspfad (Notwendigkeit eines freistehenden Auszugshauses), 08.05.2017, LFW-186643/25-2017-Ha/Hö.

liegt keine Notwendigkeit für den Neubau vor. Räume für die Privatzimmervermietung im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) zählen dabei nicht als vermietete Räume. Sie werden der Wohnung der Betriebsführer zugeschrieben.

Bautechnische Bestimmungen, Brandschutz, Blitzschutz, Stand d. Technik werden eingehalten

Unabhängig davon, um welches Bauvorhaben es sich handelt, sind sämtliche rechtlichen Bauvorschriften und Schutzmaßnahmen beim Bau eines Gebäudes immer einzuhalten.

Privatzimmervermietung

Die Privatzimmervermietung ist als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof – UaB) von der GewO ausgenommen und auf maximal 10 Betten begrenzt. Sie zählen zur Betriebsführerwohnung und sind, gemeinsam mit dieser als eine einzige gemeinsame Wohneinheit zu werten.

Ferienwohnungen

Unter Ferienwohnung („im eigentlichen Sinn“) ist ein Überlassen von Wohnraum zum Gebrauch ohne jegliche Dienstleistung zu verstehen. Ferienwohnungen zählen nicht zur Betriebsführerwohnung und sind daher als eigenständige Wohneinheit zu werten.

Bei Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an die Rechtsabteilung der Landwirtschaftskammer OÖ (Tel.: 050 6902 – 1290, email: abt-recht@lk-ooe.at).