



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730  
Telefax: (43 01) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/072/2794/2016-1  
A. K.

Wien, 29.3.2016

K.-Straße ONr. ...2  
Gst. Nr. ...  
EZ ... Kat. Gem. ...

Geschäftsabteilung: VGW-R

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Lettner über die Beschwerde der Frau A. K., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 15.01.2016, Zl. MA37/265834-2015-1, mit welchem gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung von Bauführungen versagt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch zu lauten hat: „Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung für das mit Ansuchen vom 1.4.2015 eingereichte Bauvorhaben auf der im Betreff angeführten Liegenschaft versagt.“.

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

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Schreiben vom 12.7.2013 suchte Frau A. K. (in der Folge: Beschwerdeführerin) um Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 71 Bauordnung für Wien (BO) für die Errichtung von „Nebengebäuden“ zur Bewirtschaftung der Liegenschaft in Wien, K.-straße ..2, EZ ..., KG ..., an. Errichtet werden sollten zwei Wintergärten im Ausmaß von 13,12 m<sup>2</sup> und 9,92 m<sup>2</sup> zum Überwintern nicht winterharter Pflanzen, Sanitäreanlagen (eine Dusche mit 4,03 m<sup>2</sup>, zwei WCs mit 1,49 m<sup>2</sup> und 2,82 m<sup>2</sup>), eine Einkoch- und Wirtschaftsküche mit 37,04 m<sup>2</sup> und ein Geräteschuppen mit 37,69 m<sup>2</sup>. Die Baulichkeiten stellten laut damaliger Projektbeschreibung einen Ersatz für die an dieser Stelle bestehenden aufgrund ihres Bauzustandes bis auf den Keller abzutragenden Baulichkeiten (Heurigenlokal mit zwei Nebengebäuden) dar. Über dem bestehenden Keller sollte die Wirtschaftsküche errichtet werden.

Nach Ergänzung der Einreichpläne holte die Behörde die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung, vom 13.9.2013 ein, in der diese festhält, dass sich die gegenständliche Liegenschaft im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel befindet. Es sei ein Gebäudeensemble geplant, das mittels eines Holzdecksystems verbunden sei. Durch die großen Glasflächen der Gebäude entstehe der Eindruck von Aufenthaltsräumen. Die Bebauung würde sich ins örtliche Stadtbild einfügen, widerspreche aber § 6 Abs. 3 BO.

In der Folge wurde von der Behörde ein agrartechnisches Gutachten eines Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 58 darüber eingeholt, ob die geplanten Bauwerke für die Bewirtschaftung und Pflege (land- und forstwirtschaftliche Nutzung) der im Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, gelegenen Liegenschaft erforderlich sind.

Im Schreiben des agrartechnischen Amtssachverständigen vom 11.2.2014 wurde zunächst die Befundaufnahme dargestellt. Vom Amtssachverständigen der MA 58 wurde demnach ein Ortsaugenschein vorgenommen, bei dem festgestellt wurde, dass die im Einreichplan dargestellten Gebäude bereits errichtet waren. Auf dem ca. 1.985 m<sup>2</sup> großen Grundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Amtssachverständigen u.a. ca. 25 Obstbäume, Beerensträucher und

Gemüsebeete. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann, die auf dem angrenzenden im Bauland gelegenen Grundstück in Wien, K.-straße ..0, wohnten, führten jedoch keinen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Grundstücke grenzten aneinander. Auch auf dem bewohnten Grundstück befanden sich 25 Obstbäume und Gemüsebeete. Die selbsterzeugten Marmeladen und Chutneys wurden im Keller des Wohnhauses gelagert. Die Verarbeitung erfolgte in der Wirtschaftsküche, die selbsterzeugten Produkte dienten dem Eigenbedarf bzw. wurden an Bekannte und Verwandte verschenkt.

Die beiden Wintergärten und die Einkochküche waren beheizbar. Anlässlich des Ortsaugenscheins wurden ca. 25 Stück nicht winterharter Pflanzen in diesen Räumlichkeiten vorgefunden. Diese wurden nach den Angaben der Beschwerdeführerin in den Sommermonaten in Trögen im Freien aufgestellt. Die Sanitärräume wurden nach den Angaben der Beschwerdeführerin von der Familie bzw. von den Arbeitern, die beim Ernten und Verarbeiten des Obstes und Gemüses halfen, benutzt.

Der Geräteschuppen diente der Unterbringung von Gartengerätschaften, Gartenmöbeln, einem Gartengriller und Utensilien zur Freizeitgestaltung. Unter der Einkochküche befand sich ein alter aus zwei Räumen bestehender Keller, der als Heizraum Verwendung fand bzw. in Zukunft als Lagerraum für Marmeladen etc. dienen sollte.

In der Folge wurde im Gutachten der Magistratsabteilung 58 die agrartechnische Beurteilung der Baulichkeiten abgegeben. Der Amtssachverständige zitierte zunächst § 6 Abs. 3 BO. Er hielt weiters fest, dass als land- und forstwirtschaftliche Nutzung die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte einschließlich des Wein-, Obst- und Gartenbaus und der Baumschulen gilt. Die Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft sei eine extensive, nicht auf Erwerb ausgerichtete land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Bei der Beurteilung von Baulichkeiten im Widmungsgebiet Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel sei ein strenger Maßstab anzulegen. Die zulässige Land- und forstwirtschaftliche Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BO dürfe daher nur jene

Tätigkeiten umfassen, die unmittelbar mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft in Zusammenhang stünden, nicht aber nachgeordnete Tätigkeiten, wie z.B. die Obstverwertung. Im gegenständlichen Fall seien die für eine regelmäßige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Areals erforderlichen Gerätschaften, wie beim Ortsaugenschein festgestellt, vorhanden.

Für die witterungsgeschützte Lagerung dieser Gerätschaften und Betriebsmittel sei aus agrartechnischer Sicht ein Lagerraum bzw. eine Gerätehütte mit einer nutzbaren Fläche von 6-8 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Lagerung wäre grundsätzlich auch im Altbestand (Keller) möglich und zumutbar. Ein zusätzlicher Raumbedarf für die Überwinterung von nicht winterharten Pflanzen, die Weiterverarbeitung und Lagerung der geernteten Produkte, die Lagerung von Gartenmöbeln und sanitäre Einrichtungen dürfe jedoch nicht berücksichtigt werden.

Von der Behörde wurde ein Ansuchen auf Erteilung einer Baubewilligung gemäß §§ 70 und 71 BO mit Bescheid vom 25. Mai 2014, Zahl MA37/28490/2013/0001, abgewiesen. Dieser Bescheid wurde vom Verwaltungsgericht Wien mit Erkenntnis vom 15.10.2014, Zahl VGW-111/072/28155/2014-6, bestätigt, soweit er sich auf den Antrag auf Bewilligung gemäß § 71 BO bezog. Die behördliche Abweisung des Antrags auf Baubewilligung gemäß § 70 BO wurde in diesem Erkenntnis behoben, da ein solcher Antrag zu diesem Zeitpunkt nicht vorlag. Die gegen dieses Erkenntnis gerichtete Revision der Beschwerdeführerin wurde vom Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 29.4.2015, Zahl Ra 2015/05/0021-4, zurückgewiesen.

Mit Schreiben vom 24.3.2015 suchte Frau A. K. um Bewilligung der o.a. Bauführung gemäß § 70 BO an. Nachdem die Zurückweisung dieses Antrags wegen entschiedener Sache durch die Behörde mit Bescheid vom 24.6.2015, Zahl MA37/265834-2015-1, vom Verwaltungsgericht Wien mit Erkenntnis vom 28.9.2015, Zahl VGW-111/072/9375/2015-3, behoben worden war, sprach die Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid meritorisch über den Antrag nach § 70 BO ab und versagte die beantragte Bewilligung.

Über Aufforderung der Behörde teilte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 27.10.2015 mit, dass sie sich seit vielen Jahren hobbymäßig mit der Produktion

und Verarbeitung von Obst, Gemüse und Kräutern beschäftige. Bislang habe sie die Produkte im Bekanntenkreis verschenkt. Nunmehr wolle sie diese Tätigkeit verstärkt mit der Zielsetzung der Erzielung eines wirtschaftlichen Erfolges ausüben. Dies schließe das Vorliegen eines auf Gewinn gerichteten landwirtschaftlichen Betriebes nicht aus.

Die Beschwerdeführerin produziere einerseits Obst, Beeren, Tomaten und Kräuter auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück. Andererseits bewirtschaftete sie eine Liegenschaft in Italien mit ca. 2 ha, auf der sie Kräuter, Zitrusfrüchte und Oliven gewinne.

Beides vermarkte sie ein bis zwei Mal pro Jahr auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück. Sie erziele damit einen Erlös von ca. 40.000,-- Euro, der einem Materialaufwand von ca. 10.000,-- Euro gegenüberstehe. Der Arbeitsaufwand für die Produktion werde von der Beschwerdeführerin selbst erbracht, für die Vermarktung stütze sie sich auf freiwillige Helfer. Sie erziele einen Überschuss von ca. 10.000,-- Euro, der der Krebshilfe zufließe.

Die Kellerräume (5,66 m<sup>2</sup>; 21,65 m<sup>2</sup>) würden zum Einlagern von Gebinden und Olivenöl vom Produktionsstandort in Italien verwendet. Der Geräteschuppen (37,69 m<sup>2</sup>) würde zum Einstellen der für die Bewirtschaftung des gegenständlichen Grundstücks erforderlichen Gerätschaften und zur Zwischenlagerung von Erzeugnissen benötigt. Der Flächenbedarf ergebe sich daraus, dass die Waren optisch ansprechend ausgestellt und nicht in Regalen aufgeschichtet werden sollten. Die Einkoch- und Wirtschaftsküche (37,04 m<sup>2</sup>) diene der Herstellung der beschriebenen Erzeugnisse, wie Chutneys, Sugo, etc. und der Abhaltung von Verkaufsveranstaltungen. Für die Kunden seien auch die Sanitärräume erforderlich. Die Wintergärten (13,12 m<sup>2</sup> und 9,92 m<sup>2</sup>) dienten dem Einstellen von nicht winterharten Pflanzen.

Die Magistratsabteilung 19 verwies im behördlichen Verfahren zum gegenständlichen Bauvorhaben auf die im Vorverfahren abgegebene Stellungnahme vom 13.9.2013 und hielt diese aufrecht.

Die Behörde schaffte im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren weiters eine neuerliche Stellungnahme des agrartechnischen Sachverständigen der Magistratsabteilung 58 bei. Mit Schreiben vom 11.12.2015 teilte der Amtssachverständige Folgendes mit:

„Unter Rückschluss der Planparie B und einer Baubeschreibung wird das do. Ersuchen um gutachterliche Stellungnahme, inwieweit die im Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel (SWW) errichteten Bauwerke (vier Hütten) mit einer Nutzfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> für die Bewirtschaftung und Pflege (land- und forstwirtschaftliche Nutzung) für die im Grünland Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel gelegene Fläche erforderlich sind (gem. § 6 Abs. 3 Bauordnung für Wien), wie folgt beantwortet:

Hinsichtlich der Errichtung der gegenständlichen Baulichkeiten auf dem Areal Wien, K.-Straße ONr. ..2, wurde bereits ein ha. Gutachten (Zl. 778965/2013/2 vom 11. Februar 2014) für die do. Abteilung erstellt – auf dieses Gutachten (Sachverhaltsdarstellung und agrartechnische Beurteilung der Baulichkeiten) darf einleitend hingewiesen werden.

Zur Erhebung des Sachverhaltes wurde am 9. Dezember 2015 ein Ortsaugenschein im Beisein des bevollmächtigten Vertreters der Antragstellerin, Herrn Mag. N. K. (Ehemann), durchgeführt.

Im Rahmen des Ortsaugenscheines konnte festgestellt werden, dass sich das Areal mit den Obstbäumen etc. sowie die gegenständlichen Baulichkeiten (Geräteschuppen, teilweise unterkellerte Einkoch- und Wirtschaftsküche, Wintergarten 1 und 2) unverändert gegenüber dem letzten ha. Gutachten darstellen.

Als ausschließlich zu berücksichtigende Änderung gab Herr Mag. K. an, dass die Baulichkeiten nunmehr auch im Rahmen ihrer in Italien (nahe Ancona) bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche genutzt werden. Dort verfügen sie über eine Fläche von ca. 3 ha, wo Oliven, Zitronen, Grapefruits, Tomaten Zucchini, Melanzani etc. erzeugt werden. Dieses Obst und Gemüse werden dann teilweise in den gegenständlichen Baulichkeiten verarbeitet (Erzeugung von Sugo, Pesto, Chutney, Limoncello, weiters Abfüllung des Olivenöls in kleine Flaschen etc.). Diese erzeugten Produkte dienen u.a. dem Eigenbedarf bzw. werden im Bekannten- und Verwandtenkreis verschenkt bzw. im Rahmen eines jährlichen Adventmarktes auf dem Areal verkauft, wobei der Verkaufserlös der Wiener Krebshilfe gespendet wird.

Zu dieser angegebenen Änderung ist nochmals auszuführen (ungeachtet der großen Entfernung dieses erzeugten Obst und Gemüses), dass bei der Beurteilung von Baulichkeiten im SWW auf Grund des besonderen Schutzcharakters dieser Widmung ein strenger Maßstab anzulegen ist. Es kann daher die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 6 Abs. 3 Bauordnung für Wien nur jene Tätigkeiten umfassen, die unmittelbar mit der Bewirtschaftung (Bearbeitung, Pflege) der Liegenschaft in Zusammenhang stehen, also standortgebunden sind. Alle weiteren nachgeordneten Tätigkeiten wie z. B. die Lagerung und Weiterverarbeitung des Erntegutes (wie z. B.

Obstverwertung) hängen nicht zwingend mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft zusammen und sind daher auch nicht Standort gebunden, sondern können an einem anderen Ort vorgenommen werden.

Zusammenfassend wird daher unter Hinweis auf das erwähnte, bereits erstellte Gutachten neuerlich aus agrartechnischer Sicht festgestellt, dass die Nutzung der gegenständlichen, im SWW gelegenen Liegenschaft durch die Obstbäume, Beerensträucher, Gemüsebeete im weitesten Sinne als eine extensive, nicht auf Erwerb ausgerichtete land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion eingestuft werden kann. Für die witterungsgeschützte Lagerung der für die regelmäßige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Pflege der Obstbäume etc. bzw. der gegenständlichen Liegenschaft notwendigen und vorhandenen Geräte, Werkzeuge und Betriebsmittel ist aus agrartechnischer Sicht ein Lagerraum oder eine Gerätehütte mit einer nutzbaren Fläche von ca. 6 – 8 m<sup>2</sup> erforderlich. Da die beantragten Baulichkeiten dieses erforderliche Ausmaß deutlich übersteigen, können sie aus agrartechnischer Sicht nicht den Bestimmungen des § 6 Abs. 3 Bauordnung für Wien zugeordnet werden.“

Am 14.12.2015 fand vor der Behörde eine mündliche Verhandlung statt, an der der bevollmächtigte Ehegatte und der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin teilnahmen. Die Schreiben der MA 19 vom 13.10.2015 und der MA 58 vom 11.12.2015 wurden ihm anlässlich der Verhandlung übergeben. Er ersuchte um eine Frist zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme. Mit Schriftsatz vom 27.12.2015 brachte die Beschwerdeführerin zur Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vor, dass darin Kritik lediglich an den großen Glastüren geübt würde. Es sei jedoch nicht nachvollziehbar, dass ein einzelnes Bauelement zu einem Widerspruch mit § 6 Abs. 3 BO führen soll. Im Übrigen verwies sie auf ihr bisheriges Vorbringen zur Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 im Vorverfahren.

Zur Stellungnahme des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 58 führte sie aus, darin würde im Wesentlichen eine frühere Stellungnahme wiederholt. Es werde darin ausgeführt, dass eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes erfolge. Es werde auch zugestanden, dass dafür aus fachlicher Sicht ein Lagerraum oder eine Gerätehütte erforderlich sei. Es werde jedoch die Ansicht vertreten, dass die eingereichten Gebäude das erforderliche Ausmaß deutlich überstiegen. Dies erscheine unerklärlich, zumal sich schon aus der Lebenserfahrung ergebe, dass Lagerräume für eine derartige Nutzung des Grundstückes essentiell seien.

Der Amtssachverständige gehe auf das spezielle Betriebskonzept der Beschwerdeführerin nicht ausreichend ein. Er vertrete fälschlich die Auffassung, dass die Errichtung von Baulichkeiten für landwirtschaftliche Zwecke aufgrund der Widmung des gegenständlichen Grundstücks nur in einem sachlich eingeschränkten Umfang zulässig sei. Damit missachte er die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach für die Erforderlichkeit eines Bauwerks im Grünland ausschließlich das landwirtschaftliche Betriebskonzept des Bauwerbers ausschlaggebend sei und eine räumliche Trennung zwischen den bewirtschafteten Flächen und einer Verkaufsstelle der Feststellung, dass es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung handle und dass das Bauwerk für diese erforderlich sei, nicht entgegenstehe (VwGH 3.7.2007, 2006/05/0068).

Nach einer Plankorrektur hinsichtlich des Kellers erging der angefochtene Bescheid, mit dem die beantragte Bewilligung gemäß § 70 BO versagt wurde. Dagegen richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde.

Die Beschwerdeführerin hält zunächst fest, dass ihr der bekämpfte Bescheid am 22.1.2016 zu Händen ihres Ehemannes, der zu ihrer Vertretung im baubehördlichen Verfahren bevollmächtigt gewesen sei, zugestellt worden sei. Sie führt darin nach Anführung der Beschwerdegründe und kurzer Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs aus, dass die Behörde außer Betracht lasse, dass es sich gegenständlich um Baukörper aus Holz handle, die in der Landschaft kaum in Erscheinung träten. Es bestehe daher ein formaler Widerspruch mit der Widmung, aber kein Konflikt mit der Intention, Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und deren Erholung zu schaffen und zu sichern, wozu der Wald- und Wiesengürtel bestimmt sei.

Die Gebäude dienen der Bewirtschaftung und Pflege von Grünflächen und würden diese nicht beeinträchtigen. Durch die Errichtung dieser Bauwerke komme es zu keinerlei zusätzlichem Verbrauch von Grünflächen, da diese Bauwerke einen etwa gleich großen Altbestand ersetzen. Aus der Judikatur ergebe sich, dass eine Vergrößerung eines Weingartenhauses (Altbestand) im Wald- und Wiesengürtel nicht schlechthin als widmungswidrige Bauführung anzusehen sei, wenn sie in keinem Missverhältnis zur Größe der zu bearbeitenden Fläche stehe. Es sei daher unzulässig, die Baubewilligung

aufgrund einer massiveren Bauweise und der Ausstattung des Gebäudes (z.B. Einbau von Sanitäreinrichtungen) zu versagen. Eine Bauführung in derselben Größenordnung, wie der Altbestand, sei somit jedenfalls zulässig.

Zu der Feststellung des agrartechnischen Amtssachverständigen, die eingereichten Gebäude überschritten das erforderliche Ausmaß deutlich, sei festzuhalten, dass dies von der jeweiligen landwirtschaftlichen Tätigkeit abhänge. Nur weil Gerätschaften auf einem viel kleineren Raum gelagert werden könnten, sei dieser Rückschluss nicht auch für die landwirtschaftliche Tätigkeit an sich zulässig. Aufwändigere Produktionsschritte und eine große Auswahl an zu verarbeitenden Rohstoffen verlangten nach einer entsprechenden Größe der Arbeits- und Ablagefläche. Die Beschwerdeführerin benötige diesen Platz insbesondere für die Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte. Dies stelle eine zulässige Grünlandnutzung dar, und zwar unabhängig von der Lage der bewirtschafteten Fläche und der Entfernung zwischen dieser und der Verkaufsstätte.

Die Beschwerdeführerin übe keine gewerbliche Tätigkeit aus und habe daher auch keine Gewerbeberechtigung inne. Die Beschwerdeführerin nutze ihre Liegenschaften in Wien und in Italien hobbymäßig für die Landwirtschaft. Der Umfang der Gebäude gehe nicht über die Geringfügigkeitsschwelle hinaus.

Die vorausgegangene Versagung der Baubewilligung gemäß § 71 BO sei für das gegenständliche Verfahren irrelevant.

Der angefochtene Bescheid weise darüber hinaus diverse Verfahrensmängel auf. Die Behörde habe sich insbesondere nicht ausreichend mit dem Inhalt des Gutachtens des agrartechnischen Amtssachverständigen und dem dazu erstatteten Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Weiters sei die Bescheidbegründung unzureichend.

Folgender Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Das gegenständliche Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 70 BO umfasst die oben angeführten Baulichkeiten. Die Baulichkeiten sind mittels

eines Holzdecksystems miteinander verbunden. Dies wurde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Auch wurde nicht ausgeführt, dass erforderlichenfalls auch eine Teilbewilligung vom Antrag umfasst sei; die Beschwerdeführerin hat vielmehr dargetan, dass sie die beantragten Baulichkeiten in ihrer Gesamtheit für die von ihr beabsichtigte landwirtschaftliche Tätigkeit benötige. Die Liegenschaft in Wien, K.-Straße ..2, weist, wie aus dem Grundbuch ersichtlich, eine Fläche von 1.985 m<sup>2</sup> auf. Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft liegt im Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel. Eine Zusatzwidmung „landwirtschaftliche Nutzung“ gemäß § 4 Abs. 2 Punkt A lit c Z 1 BO bzw. § 5 Abs. 2 lit n BO liegt nicht vor.

Die Nutzfläche der verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten beträgt 106,11 m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche ist im Einreichplan mit 141,02 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befinden sich etwa 25 Obstbäume sowie Beerensträucher und Gemüsebeete. Auch auf dem von der Beschwerdeführerin bewohnten Grundstück befinden sich einige Obstbäume und Gemüsebeete.

Der Keller des ehemaligen Heurigenlokals unter der Wirtschaftsküche soll zum Einlagern von Gebinden und Olivenöl vom Produktionsstandort in Italien verwendet werden. Die Wirtschaftsküche soll der Herstellung von Erzeugnisse, wie Chutneys, Sugo, etc. aus den selbst produzierten landwirtschaftlichen Erzeugnissen und der Abhaltung von Verkaufsveranstaltungen (ein bis zwei Mal pro Jahr) dienen. Für die Kunden sind die eingereichten Sanitarräume vorgesehen. Die Wintergärten (13,12 m<sup>2</sup> und 9,92 m<sup>2</sup>) sollen dem Einstellen von nicht winterharten Pflanzen dienen. Der Geräteschuppen (37,69 m<sup>2</sup>) ist zum Einstellen der für die Bewirtschaftung des gegenständlichen Grundstücks erforderlichen Gerätschaften und zur Zwischenlagerung von Erzeugnissen vorgesehen.

Seit dem Vorverfahren hat sich hinsichtlich der Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten insofern eine Änderung ergeben, als die Beschwerdeführerin nunmehr die auf dieser Liegenschaft produzierten landwirtschaftlichen Erzeugnisse und auch landwirtschaftliche

Erzeugnisse von ihrer Liegenschaft in Italien (ca. 2 ha) auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu verarbeiten (Erzeugung von Sugo, Pesto, Chutney, etc.) und ein bis zwei Mal im Jahr zu Gunsten gemeinnütziger Zwecke zu verkaufen beabsichtigt. Den dabei angestrebten Überschuss an Verkaufserlös beabsichtigt sie der Krebshilfe zu spenden.

Diese Feststellungen beruhen auf den im rechtskräftigen Erkenntnis zum Vorverfahren getroffenen Feststellungen, dem Akteninhalt des verfahrensgegenständlichen Behördenaktes und den Ausführungen der Beschwerdeführerin in der Beschwerde.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

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

Gemäß § 6 Abs. 3 BO ist der Wald- und Wiesengürtel bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauwerke kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit a BO ist bei folgenden Bauvorhaben, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der

Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

Gemäß § 70 Abs. 1 BO ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind, wenn die Möglichkeit besteht, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a). Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

Zum gegenständlichen Fall wurde Folgendes erwogen:

Die o.a. Baulichkeiten sind unbestritten gemäß § 60 Abs. 1 lit a BO bewilligungspflichtig.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft, auf der sich die o.a. Baulichkeiten befinden, weist die Widmung Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel auf. Eine Zusatzwidmung „landwirtschaftliche Nutzung“ gemäß § 4 Abs. 2 Punkt A lit c Z 1 BO liegt nicht vor. Gemäß § 6 Abs. 3 BO sind daher, unabhängig

davon, ob das Bauprojekt land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen soll, nur Bauwerke kleineren Umfangs zulässig.

Die verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten im Umfang von insgesamt ca. 106 m<sup>2</sup> Nutzfläche (bebaute Fläche laut Einreichplan 141,02 m<sup>2</sup>) samt Sanitäreinrichtungen, teilweiser Beheizung und einer Gerätehütte, die, wie vom agrartechnischen Sachverständigen anlässlich seiner Besichtigung festgestellt, auch für einen Gartengriller sowie Utensilien zur Freizeitgestaltung verwendet wurde, sind unter Berücksichtigung der Widmung des Grundstücks, auf dem sie errichtet sind, als Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel nicht gemäß § 70 BO bewilligungsfähig. Bei einer Nutzfläche der gegenständlichen Gebäude von insgesamt ca. 106 m<sup>2</sup>, einer Ausstattung mit Dusche, Toiletten und teilweiser Beheizung sowie einer Verbindung der Gebäude mittels eines Holzdecks kann nicht mehr von Bauwerken kleineren Umfangs ausgegangen werden, selbst wenn diese ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen sollten. Das Verständnis der Formulierung „Bauwerke kleineren Umfangs“ hat sich nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs an den ausdrücklich angeführten Beispielen, nämlich Bienenhütten, Werkzeughütten und dergleichen, zu orientieren, die typischerweise derartige Ausmaße und Gestaltungsformen nicht erreichen. Dabei hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass eine Terrasse mit einer Gesamtnutzfläche von 84,24m<sup>2</sup> (VwGH 24.6.2014, 2012/05/0189), ein Schwimmbaden mit einer Gesamtnutzfläche von 148,5 m<sup>2</sup> (VwGH 8.4.2014, 2012/05/011) sowie ein Bau mit einer Gesamtnutzfläche von 83,65 m<sup>2</sup> (VwGH 28.2.2012, 2010/05/0224) jedenfalls keinen Bau kleineren Umfangs darstellen.

Irrelevant ist dabei, wie die Gebäude ausgestaltet sind (Baukörper aus Holz). Auch, dass die Gebäude der Bewirtschaftung und Pflege von Grünflächen dienen sollen, ändert an dieser Beurteilung nichts.

Auch das Argument, es sei kein unberührter Naturraum verbaut worden, sondern es hätten sich schon zuvor Gebäude auf dem Grundstück befunden, ist nicht schlagend, da der Verordnungsgeber mit der Widmung Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel offenbar zum Ausdruck bringen wollte, dass auf dieser Liegenschaft Grünraum geschaffen werden soll. Ein allfälliger Konsens hinsichtlich der zuvor

dort errichteten Bauwerke wäre jedenfalls mit deren Abbruch untergegangen. Selbst wenn man davon ausgeht, dass hinsichtlich des vorhandenen Kellers ein aufrechter Konsens besteht, bedeutet dies nicht, dass dieser Konsens auch ein Gebäude umfasst, das auf diesem Keller neu errichtet wird, zumal das nunmehr vorhandene Gebäude (Wirtschaftsküche) einen völlig anderen Umfang und einen völlig anderen Zweck hat, als das ursprüngliche Gebäude (Heurigenlokal). Wie die Beschwerdeführerin richtig ausführt, hat der Verwaltungsgerichtshof in dem von ihr zitierten Erkenntnis vom 30.11.1964, 1524/64, darauf hingewiesen, dass die Vergrößerung eines Weingartenhauses (Altbestand) dann nicht schlechthin als widmungswidrige Bauführung anzusehen sei, wenn sie in keinem Missverhältnis zur Größe der zu bearbeitenden Fläche steht. Gerade diese Voraussetzung ist jedoch im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Bei der Bestimmung des § 6 Abs. 3 BO, wonach auf Grundstücken im Wald- und Wiesengürtel Bauwerke kleineren Umfanges errichtet werden dürfen, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, handelt es sich um eine Ausnahme von dem im ersten Satz dieser Norm festgelegten Grundsatz, dass der Wald- und Wiesengürtel für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in der freien Natur bestimmt ist. Diese Ausnahme ist somit eng auszulegen, was einerseits bedeutet, dass nur jene Baulichkeiten zulässig sind, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft dienen. Die land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit der Beschwerdeführerin auf anderen Liegenschaften (im vorliegenden Fall: in Italien) darf bei der Beurteilung des zulässigen Umfangs von Gebäuden nicht mitberücksichtigt werden.

Andererseits dürfen nur unmittelbar mit der Bearbeitung des Grundstückes im Zusammenhang stehende Tätigkeiten berücksichtigt werden, für die ein Gebäude erforderlich ist (z.B. Lagerung von zur Bearbeitung und Pflege der landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Gerätschaften). Die Weiterverarbeitung und der Verkauf der von der Beschwerdeführerin auf diesem Grundstück gezogenen landwirtschaftlichen Produkte fallen nicht unter die zu berücksichtigenden Tätigkeiten, was sich auch anhand der im Gesetz angeführten Beispiele (Bienenhütten, Werkzeughütten etc.) nachvollziehen lässt.

Der agrartechnische Amtssachverständige ist in seiner Beurteilung zu Recht von der oben dargestellten Einschätzung ausgegangen und hat festgehalten, dass im vorliegenden Fall ein Lagerraum oder eine Werkzeughütte für die regelmäßige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Pflege der Obstbäume, etc. auf der gegenständlichen Liegenschaft bzw. die Lagerung der erforderlichen Werkzeuge, Geräte und Betriebsmittel mit einer Größe von 6 – 8 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Dieses Ausmaß wird von den verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten jedenfalls überschritten.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, der Amtssachverständige und die Behörde hätten übersehen, dass sie einen Flächenbedarf für die Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte geltend gemacht hätte, was eine zulässige Grünlandnutzung darstelle, dies unabhängig von der Lage der bewirtschafteten Fläche und der Entfernung zwischen dieser und der Verkaufsstätte, sowie dass auf das landwirtschaftliche Betriebskonzept der Beschwerdeführerin nicht ausreichend eingegangen worden sei, beides unter Verweis auf das Judikat des Verwaltungsgerichtshofs vom 3.7.2007, Zahl 2006/05/0068, ist darauf hinzuweisen, dass dieser Entscheidung ein mit dem gegenständlichen Fall nicht vergleichbarer Sachverhalt zu Grunde lag. Das Grundstück, auf das sich diese Entscheidung bezog, wies die Widmung „Landwirtschaft“ nach § 19 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) auf. § 19 Abs. 2 NÖ ROG normierte in der damals geltenden Fassung die zulässige Nutzung von für die Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Flächen. Weiters bestimmte diese Norm in Abs. 4, dass im Grünland ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß Bauordnung nur dann und nur in dem Umfang zulässig sei, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist ( ... ).

Im gegenständlichen Fall weist die Liegenschaft der Beschwerdeführerin, auf der die zu beurteilenden Baulichkeiten errichtet sind, eine Widmung „Grünland Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel“ auf, was dazu führt, dass auf dieser Liegenschaft zwar eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, Gebäude, die diesen land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, jedoch, wie oben dargestellt, nur dann errichtet werden dürfen, wenn sie kleineren Umfangs sind, da in diesem Widmungsgebiet der Erholungszweck überwiegt. Wie ebenfalls bereits oben festgehalten, liegt weiters eine Zusatzwidmung für

landwirtschaftliche Nutzung hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht vor. Aus den auf diese Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs gestützten Argumenten der Beschwerdeführerin lässt sich für diese daher nichts gewinnen.

Eine Bewilligung nur für Teile des verfahrensgegenständlichen Bauprojekts kam insofern nicht in Frage, als die Beschwerdeführerin in ihrem Vorbringen dargelegt hat, dass sie alle projektgegenständlichen Baulichkeiten für die von ihr beabsichtigte Tätigkeit benötigt.

Aus den dargestellten Erwägungen war der Beschwerde keine Folge zu geben und der behördliche Bescheid mit den aus dem Spruch ersichtlichen Modifikationen zu bestätigen.

Eine mündliche Verhandlung konnte unterbleiben, da die Beschwerdeführerin eine solche in ihrer Beschwerde nicht beantragt hat. Die Durchführung einer Verhandlung war auch insofern nicht erforderlich, als sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt gegenüber dem Vorverfahren, in dem das Vorbringen der Beschwerdeführerin in einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien ausführlich erörtert wurde, nur in einzelnen Punkten (erweiterter Verwendungszweck der Baulichkeiten, Herkunft der zu verarbeitenden und zu verkaufenden landwirtschaftlichen Produkte) als unterschiedlich darstellt und die Entscheidung im Wesentlichen von der Lösung einer Rechtsfrage abhing.

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. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

## Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Dr.<sup>in</sup> Lettner