AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 7. Juni 1990

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation Baurecht und Raumplanung, Nr. 34;
Übernehmer- bzw. Übergeberhaus
Anlage: - 1 -

In der Beilage übersenden wir Ihnen den Aufsatz von Universitätsdozent Dr. Gottfried Holzer "Die Errichtung von Ausgedingehäusern im Grünland" (Auszug aus Agrarische Rundschau, 1/90).

In diesem Aufsatz wird das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.10.1989, Zl. 85/05/0089, besprochen. Die Ausführungen in diesem Erkenntnis decken sich inhaltlich mit den Darlegungen in der Kurzinformation Baurecht und Raumplanung Nr. 22, zulässige Gebäude und Anlagen in Landwirtschaftsgebieten nach § 16 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes. Damals wurde insbesondere auf folgendes aufmerksam gemacht:

- Für die Errichtung eines Übernehmer- oder Übergeberhauses muß ein entsprechender Bedarf gegeben sein. Ein solcher wäre insbesonders dann nicht anzunehmen, wenn Wohnräume, die nach Art, Ausmaß und Ausstattung den Anforderungen entsprechen, bereits zur Verfügung stehen oder wenn die als Übernehmer bezeichnete Person für die Übernahme des landwirtschaftlichen Betriebes nicht in Frage kommt.

- Ein Übernehmer- oder Übergeberobjekt muß jeweils Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes sein und auch bleiben. Ein solches Gebäude kann deshalb nur auf Grundstücken errichtet werden, die eigentumsmäßig zum Betrieb gehören.

Der Erteilung einer Bewilligung für die Abteilung von Flächen, auf denen sich ein Übernehmer- oder Übergeberobjekt befindet, steht der Versagungsgrund nach § 34 Abs. 2 lit.a RPG - "wenn die Teilung dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder den im § 2 genannten Zielen nicht entspricht" - entgegen.

- Das Gebäude muß im Bereich der Hofstelle errichtet werden. Es darf nur eine Ausgestaltung als Einfamilienhaus aufweisen. Eine Vermietung von Fremdenzimmern im Übernehmer- oder Übergeberhaus wäre unzulässig (vgl. hinsichtlich des letzteren das Erk. des VwGH vom 25.10.1983, Zl. 83/05/0037, BauSlg 127).

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grabher

AGRARRECHT

DIE ERRICHTUNG VON AUSGEDINGEHÄUSERN IM GRÜNLAND

GOTTFRIED HOLZER, Wien

1. Einleitung und Problemstellung

Die Widmung eines Grundstükkes als Grünland bedeutet kein absolutes Bauverbot; vielmehr sind Bauten, die der Verwirklichung des gesetzlich normierten Verwendungszweckes dienen, grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich des für die Land- oder Forstwirtschaft gewidmeten Grünlandes gilt dieser Grundsatz nicht nur für Gebäude und Anlagen, die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion erforderlich sind, sondern schließt auch die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung mit ein. Zum – nicht gesondert auszuweisenden – Grünland gehören z. B. nach § 19 Abs. 2 NÖ. Raumordnungsgesetz auch jene Flächen, die „familieneigenen Wohnbedürfnissen der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe" dienen. Bei der Auslegung des Begriffes „familieneigene" sind der Kleinfamilie im üblichen Sinne die Ausnehmer hinzuzuzählen, während Landarbeiterwohnungen nicht im Grünland, sondern im Bauland zu situieren sind. Ergänzend sieht § 63 Abs. 3 Niederösterreichische Bauordnung in seiner 1988 novellierten Fassung[1]) vor, daß die land- und forstwirtschaftliche Nutzung das Recht des Betriebsinhabers einschließt, sich einen Altenteil im Hofverband zu errichten. Damit wird die räumlich-funktionale Einheit des Ausgedingehauses in bezug zum Betriebsstandort zum baurechtlichen Bewilligungskriterium.

Ähnlich bestimmt das Steirische Raumordnungsgesetz, daß die land- und forstwirtschaftliche Nutzung das Recht des Betriebsinhabers einschließt, sich einen Altenteil in Hoflage zu errichten[2]). Der Gesetzgeber bringt damit zum Ausdruck, daß es das Recht jedes Betriebsinhabers ist, im Hinblick auf seine Altersvorsorge für sich ein Ausgedinghaus zu bauen. Aber auch er kann dieses ihm allgemein zustehende Recht im (gewidmeten) Grünland nur geltend machen, wenn eine derartige Bauführung im konkreten Fall erforderlich ist. Diese Vorfrage ist unter Heranziehung von Sachverständigen auf dem Gebiet der Landwirtschaft zu prüfen[3]).

In der Praxis wurde mehrfach versucht, zu einer Baubewilligung für ein Wohngebäude ohne die entsprechende Baulandwidmung zu kommen, indem vorgegeben wurde, ein „Altenteil" zu errichten, während die eigentliche Absicht auf die Abfindung eines weichenden Erben mit einem Wohngebäude gerichtet war. Als Endziel wurde nach vollendeter Bauführung die grundbuchsrechtliche Übereignung des Hauses samt Wohnumgebung an ein weichendes Kind angestrebt. Damit wird gegen die Intentionen des Raumordnungsgesetzgebers in mehrfacher Hinsicht verstoßen: Zum einen wird der Zersiedelung der Landschaft Tür und Tor geöffnet[4]), zum anderen nicht selten der Keim für spätere Konfliktsituationen zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und den nichtlandwirtschaftlichen Nachbarn gelegt.

Die rechtliche Beurteilung des aufgezeigten Problems hat beim Begriff „Ausgedinge" anzusetzen. Nach § 530 ABGB stellt das Ausgedinge eine Reallast (dingliche Verpflichtung) dar, die zumeist auch das Wohnrecht an einer Ausgedingewohnung, also an einem Gebäude (Gebäudeteil) umfaßt, das (der) nicht im Eigentum des Ausnehmers, sondern des jeweiligen Inhabers des landwirtschaftlichen Betriebes steht[5]). Behält sich der Übergeber eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dagegen das Eigentum an einem Grundstück vor, so liegt im rechtlichen Sinn kein Ausgedinge mehr vor, auch wenn damit der gleiche wirtschaftliche Zweck verfolgt wird[6]).

2. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. 10. 1989, Zl. 85/05/0089

Das genannte Erkenntnis bezieht sich auf die Beurteilung der Zulässigkeit eines Ausgedingehauses nach den in Niederösterreich geltenden Rechtsvorschriften. Es ist aber wegen der im wesentlichen gleichen Rechtslage in den anderen Bundesländern und wegen der prinzipiellen Feststellungen zum Begriff des Ausgedinges von so allgemeiner und grundsätzlicher Bedeutung, daß es im folgenden ungekürzt wiedergegeben werden soll.

a) Sachverhalt

Mit Eingabe vom 8. Mai 1983 ersuchten die Beschwerdeführerin und deren Ehemann – beide in der Folge Bauwerber genannt – beim Bürgermeister der Marktgemeinde X als Baubehörde erster Instanz um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Ausgedingehauses auf einem bestimmten Grundstück. Für dieses Grundstück ist im Flächenwidmungsplan die Widmungs- und Nutzungsart Grünland-Landwirtschaft festgelegt. Der in einer Entfernung von zirka 100 m (Luftlinie) vom bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Bauwerber zu errichtende Neubau soll nach den vorgelegten Plänen voll unterkellert werden, im Erdgeschoß eine Wohnfläche von 118,93 m² aufweisen und ein ausbaubares Dachgeschoß erhalten.

Da über dieses Bauansuchen der Bürgermeister innerhalb der Frist des § 118 Abs. 2 der Niederösterreichischen Bauordnung nicht entschieden hat, brachten die Bauwerber am 1. Dezember 1983 beim Gemeinderat den Antrag auf Übergang der Entscheidungspflicht ein. Mit Bescheid vom 27. Jänner 1984 wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde diesen

1) Novelle vom 6. 9. 1988, LGBl. 8200-6
2) § 25 Abs. 3 Stmk. ROG 1974, LGBl. 1974/127 idF 1989/15
3) J. Kühne, G. Weber, Bauführungen im Grünland, Gutachten im Auftrag des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. R/2, Teil III, 26
4) vgl. G. Weber, Zersiedelungsabwehr durch Raumplanung – ein Kampf gegen Windmühlen?, FS Kühne, 1984, 231 ff
5) vgl. G. Holzer, Die Land- und Forstwirtschaft im Spannungsfeld der örtlichen Raumplanung, Heft 1 der Schriftenreihe des Club Niederösterreich, 1981, 42; G. Weber, Das Ausnehmerhaus – ein Problem für die örtliche Raumplanung, Österreichische Gemeindezeitung 1982, 412 ff
6) vgl. Rummel, Kommentar ABGB I (1983), 489; Klang, Kommentar ABGB II, 624 ff

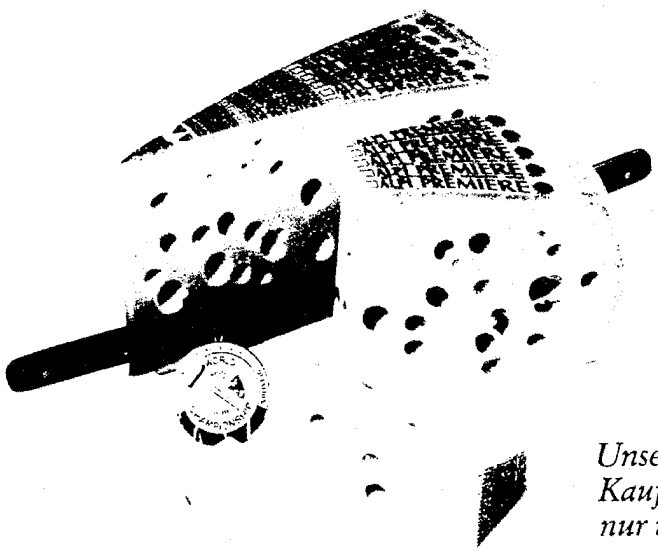
Antrag gemäß § 73 Abs. 2 AVG 1950 ab. Der dagegen erhobenen Vorstellung gab die Niederösterreichische Landesregierung mit Bescheid vom 6. Juli 1984 Folge. Sie behob den angefochtenen Bescheid und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat zurück.

Mit Bescheid vom 12. Oktober 1984 wies der Gemeinderat den Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung des Ausgedingehauses gemäß § 100 Abs. 4 der NÖ. Bauordnung in Verbindung mit § 19 Abs. 2 und 4 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976 ab. In der Begründung führte die Baubehörde im wesentlichen aus: Für das Grundstück, auf welchem das beantragte Ausgedingehaus errichtet werden soll, sei im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde die Widmungs- und Nutzungsart Grünland-Landwirtschaft gelegt. Da gemäß § 19 Abs. 4 des NO. Raumordnungsgesetzes 1976 im Grünland Neu-, Zu- und Umbauten nur vorgesehen werden dürften, wenn sie für eine Nutzung nach dem Abs. 2 dieser Gesetzesstelle erforderlich sind, habe der Gemeinderat dem Ansuchen der Bauwerber um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Ausgedingehauses nicht zustimmen können. Ein Neubau könne nur dann als zur Deckung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Inhabers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich anerkannt werden, wenn die Zugehörigkeit des neuen Gebäudes zum landwirtschaftlichen Betrieb auch für die Zukunft gewährleistet werde, d. h., wenn es sachenrechtlich mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbunden sei und auch in Zukunft bleibe (keine Grundteilung und keine Loslösung aus dem Grundbuchskörper). Dies sei auch bei Errichtung von Ausnehmerhäusern unabdingbar. Ein Ausnehmerhaus habe nur dem Wohnbedarf eines Ausnehmerpaares zu dienen. Da das eingereichte Projekt nach Größe und Standort diesen Kriterien nicht entspreche und die Bereitschaft einer Sicherstellung des Verbleibs des Ausgedingehauses beim Wirtschaftshof nicht gezeigt werde, könne der Gemeinderat auch aus Gründen der Rechtsgleichheit gegenüber anderen Familien in der Gemeinde dem Ansuchen der Bauwerber nicht Folge geben.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Bauwerber Vorstellung, die die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid als unbegründet abwies. Begründend führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, der von der Baubehörde herangezogene agrartechnische Sachverständige habe bei der Beurteilung der Erforderlichkeit des Bauvorhabens – nach Erstellung eines Befundes über das geplante Ausgedinge(Ausnehmer)haus und ausgehend vom Begriff des Ausgedingehauses als eines der spezifischen Altersversorgung im bäuerlichen Bereich dienenden Gebäudes, welches zwei Personen Wohnmöglichkeit zu gewährleisten habe, als integrierter Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes anzusehen sei, im Eigentum des jeweiligen Hofübernehmers als Betriebsinhaber stehe und sachenrechtlich vom übrigen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu trennen sei – in schlüssiger und sachlich fundierter Weise festgehalten, daß das Bauvorhaben den Kriterien für ein Ausgedinge(Ausnehmer)haus weder hinsichtlich seiner Größe noch hinsichtlich seines Standortes entspreche, weil der Verbleib des Ausgedingehauses beim Wirtschaftshof nicht gesichert sei, die Dimension des Ausgedingehauses bei weitem nicht nur den Wohnbedürfnissen zweier Personen, wofür eine Wohnfläche von 60 bis 80 m² zu veranschlagen sei, entspreche, und weil überdies im bereits bestehenden landwirtschaftlichen

ALPI PREMIERE

Der Österreichische Emmentaler, der Welt- und Europameister wurde:



Unser Tip:
Kauf' Käse immer
nur im Stück

Bergkäse

Der Feinschmeckerkäse

märchenhaft gut

Wohngebäude Möglichkeiten vorhanden seien, die Bauwerber als Hofübergeber zu beherbergen.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt die Beschwerdeführerin, den angefochtenen Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

b) Rechtliche Beurteilung

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen: Gemäß § 100 Abs. 4 der NÖ. Bauordnung 1976 in der für den Beschwerdefall maßgebenden Fassung, LGBl. 8200-0, ist eine beantragte Baubewilligung zu versagen, wenn durch die Ausführung des Vorhabens unter anderem Bestimmungen der NÖ. Bauordnung oder des NÖ. Raumordnungsgesetzes über die Zulässigkeit von Bauführungen auf Flächen mit bestimmten Widmungs- und Nutzungsarten sowie über Vorbehaltsflächen und Bausperren verletzt werden. Nach § 19 Abs. 4 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-0, dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur vorgesehen werden, wenn sie für eine Nutzung nach Abs. 2 leg. cit. erforderlich sind. Gemäß der zuletzt genannten Bestimmung sind im Flächenwidmungsplan die – in dieser Gesetzesstelle näher bezeichneten – Grünlandnutzungsarten auszuweisen. Eine zulässige Grünlandnutzung im Sinne dieser Bestimmung stellt unter anderem die Deckung familieneigener Wohnbedürfnisse der Inhaber unter anderem land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dar.

§ 19 Abs. 4 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976 soll verhindern, daß eine Zersiedelung und Verhüttelung auf jenen Grundflächen erfolgt, welche – wie dies im Beschwerdefall aufgrund des geltenden Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde zutrifft – der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, daß bei Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hiefür maßgebenden Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen ist (siehe unter anderem die Erkenntnisse vom 31. März 1978, Slg. N. F. Nr. 9513/A, und vom 17. November 1981, Slg. N. F. Nr. 10.592/A).

Wenngleich im § 19 Abs. 2 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976 keine ausdrückliche Rede von den Wohnbedürfnissen der Übergeber land-und forstwirtschaftlicher Betriebe ist, so sind diese dennoch zu den im Gesetz genannten Wohnbedürfnissen der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu zählen, ist doch das Ausgedinge eine historisch gewachsene Form der spezifischen Altersversorgung innerhalb des Bauernstandes. Das Ausgedinge (Auszug, Ausnahme, Altenteil, Austrag) ist die auf einem Bauerngute ruhende dingliche Verpflichtung zu Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen zum Zwecke des Unterhaltes des früheren Eigentümers. Wesentlich für das Ausgedinge ist ein Wohnrecht der Übergeber entweder in gemeinsamer Wohnung mit dem Nachfolger oder in besonderen Räumen (Ausgedingestübel, Ausgedingestökkel; siehe Klang, Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, zweite Auflage, Wien 1950, zweiter Band, S. 624 ff und Rummel, Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, Wien 1983, erster Band, S. 489). In diesem Sinne stellen daher Flächen, auf denen ein Ausgedinge (Ausnehmer)haus errichtet wird, Flächen dar, die familieneigenen Wohnbedürfnissen der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen, weshalb ein Ausgedinge(Ausnehmer)haus grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 4 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976 erforderlich ist.

Beim Ausgedinge handelt es sich um eine Reallast im Sinne des § 530 ABGB. Verpflichteter aus einer im Grundbuch einverleibten Reallast ist daher der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke (vgl. dazu Klang, a. a. O., S. 615, 618 und 625; Rummel, a. a. O., S. 487 ff). Das Rechtsinstitut des Ausgedinges setzt also voraus, daß ein Ausgedinge(Ausnehmer)haus – als Bestandteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes – im Eigentum des (neuen) Betriebsinhabers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes steht, während dem Übergeber (Ausnehmer) das regelmäßig im Übergabevertrag umschriebene Benutzungsrecht, das jedenfalls ein Wohnrecht umfaßt, zusteht. Es gehört daher zum Wesen des Ausgedingehauses, daß es Bestandteil der mit der Reallast des Ausgedinges belasteten Liegenschaft ist (vgl. dazu Gerlind Weber, Das Ausnehmerhaus – ein Problem für die örtliche Raumplanung, Österreichische Gemeinde-Zeitung 1982, S. 412 ff).

Behält sich der Übergeber eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dagegen das Eigentum an einem Grundstück vor, so liegt rechtlich kein Ausgedinge mehr vor, mag dieser Vorbehalt auch den gleichen wirtschaftlichen Zweck wie das Ausgedinge verfolgen (Klang, a. a. O., S. 626). Wird daher ein Gebäude samt dazugehöriger Grundfläche sachenrechtlich von den übrigen Grundflächen des zu übergebenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes getrennt, so handelt es sich nicht mehr um ein Ausgedinghaus, welches den familieneigenen Wohnbedürfnissen des Inhabers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dient.

Die vom Raumordnungsgesetzgeber normierte Nutzung der als Grünland gewidmeten Flächen für land-und forstwirtschaftliche Zwecke, die die Errichtung von Wohngebäuden nur ausnahmsweise, nämlich zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land-und forstwirtschaftlicher Betriebe zuläßt, soll eine Verbauung zum Zwecke einer – auch zukünftigen – land- und forstwirtschaftsfremden Nutzung ausschließen. Damit soll auch die spätere Umwandlung eines Ausgedinge(Ausnehmer)hauses etwa in ein Wohnhaus für weichende Erben für die Zukunft verhindert werden. Ein Verzicht auf eine Sicherstellung für den Verbleib eines Ausgedinge(Ausnehmer)hauses beim Wirtschaftsbetrieb würde nicht nur den wesensmäßigen Zielen jeder vernünftigen Raumplanung, sondern auch Sinn und Zweck des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976, das einen Ausschluß nicht land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen im Grünland bezweckt, widersprechen.

Im Beschwerdefall soll das von den Bauwerbern als Ausgedingehaus bezeichnete Bauvorhaben nicht auf dem Grundstück, auf welchem das Wohn- und Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes besteht – also nicht in unmittelbarer Hoflage –, sondern in einer Entfernung von zirka 100 m Luftlinie (nach den diesbezüglich von der Beschwerdeführerin unbestrittenen Feststellungen des agrartechnischen Amtssachverständigen beträgt die Wegentfernung zirka 170 m) auf einem durch eine öffentliche Straße vom Hofgrundstück getrennten Grundstück im Ausmaß von 2.136 m² errichtet werden. Aus den Verwaltungsakten und dem Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde ergibt sich, daß verschiedende Gemeindeorgane, insbesondere jedoch der von der Gemeinde beigezogene agrartechnische Amtssachverständige des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, mehrfach den Bauwerbern vorgeschlagen haben, den Verbleib des so bezeichneten Ausgedingehauses beim Wirtschaftshof durch eine Situierung unmittelbar im Hofbereich oder zumindest durch die Vereinigung des abseits

Die schönen Spiele des Lebens

Ein Tag voll guter Laune endet mit einigen unterhaltsamen Stunden im Casino. Schon im Entrée wartet die erste Überraschung: Für S 170,– Eintritt erhält man Spiel-Jetons im Wert von S 200,–.

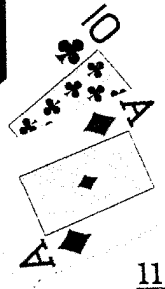
Das Spiel: Black Jack

Mit nur 2 Karten, die „21" ergeben, hat man schon das beste Ergebnis, Black Jack, erreicht. Ein „7er-Drilling" bringt eine Prämie in der Höhe des Einsatzes. Zusätzlich überreicht die Direktion des Casinos eine kleine Aufmerksamkeit.

Oder vielleicht vervielfältigt man seine Eintritt-Jetons bei Roulette, Baccara oder dem Austria-Jackpot-Spielautomaten.

Von Montag bis Sonntag

Österreichs 11 Casinos erwarten Sie täglich von nachmittags bis in den frühen Morgen.



11× in Österreich:

Baden · Badgastein · Bregenz · Graz · Kitzbühel · Kleinwalsertal · Linz · Salzburg · Seefeld · Velden · Wien.

CASINOS AUSTRIA

Machen Sie Ihr Spiel

vom Hof gelegenen Grundstückes, auf welchem das Bauvorhaben errichtet werden soll, mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken „sicherzustellen".

Aus der oben wiedergegebenen – von der Beschwerdeführerin unwidersprochen gebliebenen – Darstellung der Äußerung der Bauwerber und den Ausführungen der Beschwerdeführerin in der vorliegenden Beschwerde ist erkennbar, daß die Bauwerber – also auch die Beschwerdeführerin – gar nicht die Absicht hatten, das als Ausgedingehaus bezeichnete Gebäude samt dazugehöriger Grundfläche als Bestandteil des zu übergebenden landwirtschaftlichen Betriebes zu behandeln. Diese Vorgangsweise bleibt der Beschwerdeführerin und ihrem Ehegatten unbenommen, doch müssen sie hiebei in Kauf nehmen, daß es sich bei dem von ihnen als Bauwerber geplanten Projekt nicht mehr um ein dem Ausgedinge – und somit den familieneigenen Wohnbedürfnissen des Inhabers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes – dienendes Gebäude handelt.

In diesem Zusammenhang konnte dahingestellt bleiben, ob die von der Baubehörde vorgeschlagene Vereinigung des Grundstückes, auf welchem das Bauvorhaben errichtet werden soll, mit den angrenzenden Ackergrundstücken ausgereicht hätte, den von der Baubehörde zutreffend als notwendig erachteten Verbleib des so bezeichneten Ausgedingehauses samt dazugehöriger Grundfläche beim land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der Bauwerber sicherzustellen. Immerhin bedarf die Teilung von Grundstücken, für die eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt ist, gemäß § 1 Abs. 3 des Gesetzes betreffend landwirtschaftliche Kulturflächen, LGBl. 6145-1, einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn durch die Teilung eine Teilfläche in der Größe von weniger als 1 ha entsteht.

Die belangte Gemeindeaufsichtsbehörde hat daher wie schon zuvor die Baubehörde im Ergebnis zutreffend festgestellt, daß es sich bei dem in Rede stehenden Bauvorhaben – ungeachtet seiner Bezeichnung als Ausgedingehaus – nicht um einen Bau handelt, der für die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 4 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976 erforderlich ist. Die Beschwerdeführerin wurde somit durch die Verweigerung der Baubewilligung – wie die belangte Behörde zutreffend ausgesprochen hat – nicht in ihren Rechten verletzt.

Auf Grund der obigen Erwägungen konnte unerörtert bleiben, ob das in Rede stehende Bauvorhaben auch hinsichtlich seiner Situierung und seiner Größe für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung als erforderlich anzusehen ist oder nicht. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

3. Zusammenfassung

Das Rechtsinstitut des Ausgedinges setzt voraus, daß ein Ausgedinge(Ausnehmer)haus – als Bestandteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes – im Eigentum des (neuen) Betriebsinhabers steht, während dem Übergeber (Ausnehmer) das regelmäßig im Übergabevertrag umschriebene Benutzungsrecht, das jedenfalls ein Wohnrecht umfaßt, zusteht. Es gehört daher zum Wesen des Ausgedingehauses, daß es Bestandteil der mit der Reallast des Ausgedinges belasteten Liegenschaft ist und bleibt. Ein Verzicht auf die Sicherstellung des Verbleibes eines Ausgedingehauses beim landwirtschaftlichen Betrieb widerspricht den wesensmäßigen Zielen jeder vernünftigen Raumplanung.

Univ.-Doz. Dr. Gottfried Holzer, Kammeramtsdirektor-Stellvertreter der Niederösterreichischen Landes-Landwirtschaftskammer, Wien