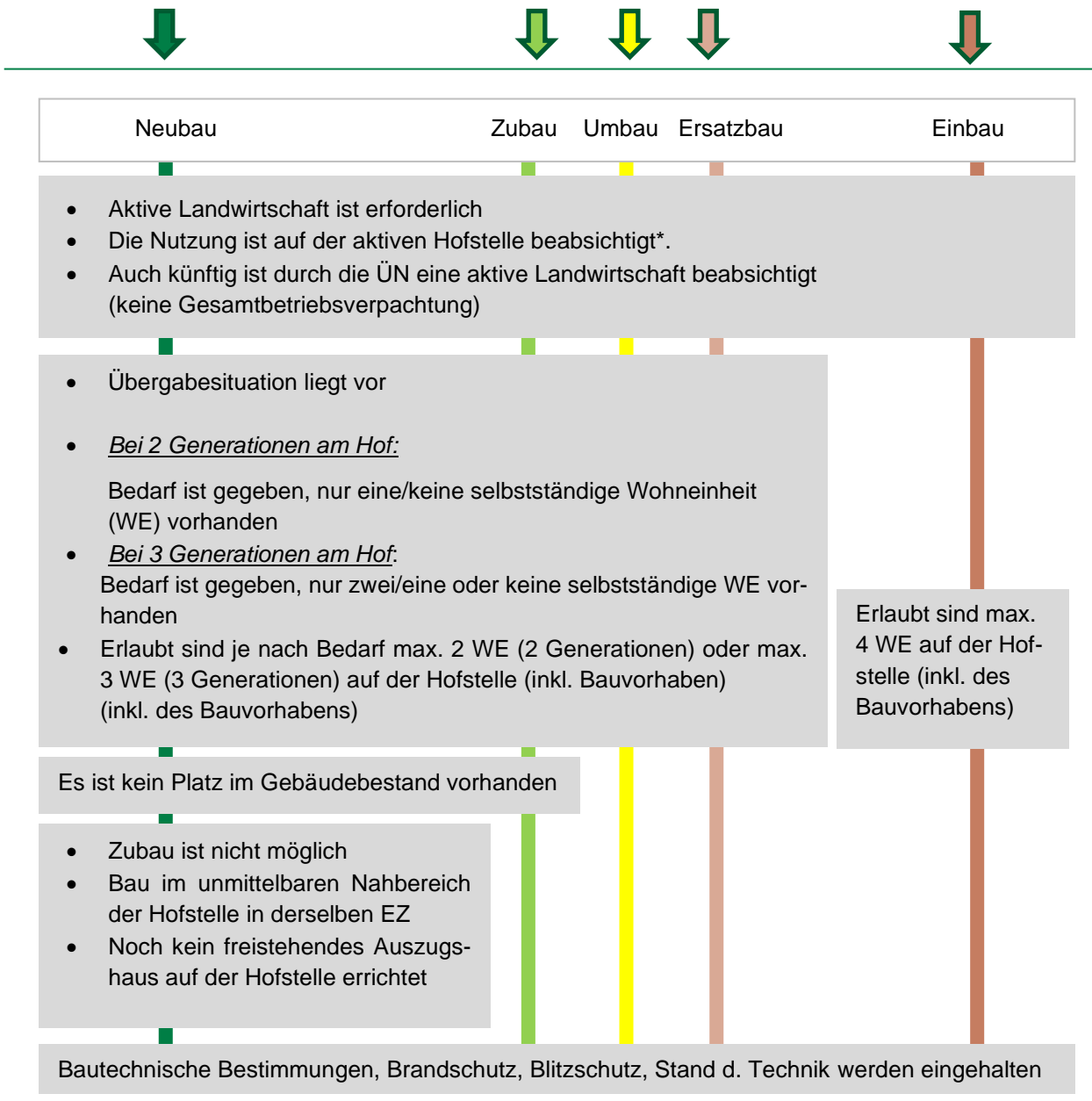


Auszugshaus/-wohnung im luf Grünland

Merkblatt zur Selbsteinschätzung

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 im nachfolgenden 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 luf 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 luf 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

Auszugshaus/-wohnung als freistehendes Gebäude/Neubau

Auszugshaus

Ein Auszugshaus ist ein Bestandteil des zu übergebenden landwirtschaftlichen Betriebes, der der Befriedigung der familieneigenen Bedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient (gilt ebenso für eine Auszugswohnung). Es ist ein eigenes (freistehendes) Gebäude, das sich in derselben Einlagezahl wie das landwirtschaftliche Hauptgebäude befindet und als Kleingebäude, mit nicht mehr als zwei Geschossen über dem Erdboden, einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und einer bebauten Fläche von höchstens 150 m² ausgeführt wird.

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 bei einem/r Auszugshaus/-wohnung

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 einem/r Auszugshaus/-wohnung

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 Teile, Auswirkungen auf die Statik, Brandschutz, Aussehen).

Ersatzbau eines/r Auszugshauses/-wohnung

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 in ein/e Auszugshaus/-wohnung

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 werden¹. 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 rechtfertigen².

Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nach einer Aussendung des Amtes der Oö. Landesregierung (beim Bau eines Auszugshauses) jedenfalls ab folgendem Bewirtschaftungsumfang vor³:

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

Legehennenhaltung: 10 ha LN und 500 Legehennen

Viehloser Marktfruchtbetrieb: 15 ha LN

Gemüsebaubetrieb: 2 ha Gemüseanbaufläche

Obstbaubetrieb: 2ha Intensivobstanlage

¹ Vgl VwGH 16.12.2003, ZI.2002/05/0687.

² Vgl VwGH 20.05.2003, ZI. 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.

Gleichzeitig stellt das Land OÖ aber in einer ergänzenden Aussendung⁴ 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 Betriebseigentümergegeneration muss den Hof weiter selbst aktiv bewirtschaften. Wird der Betrieb nach der Übergabe zur Gänze verpachtet, liegt kein aktiver Betrieb vor.

Übergabesituation

Eine Übergabesituation (Auszugssituation) liegt nach gängiger Verwaltungspraxis dann vor, wenn die Übergabe bereits rechtsverbindlich erfolgt ist oder der Übergeber ein Lebensalter erreicht hat, das zehn Jahre vor dem durchschnittlichen Pensionsalter der jährlich im Jahresbericht der Sozialversicherungsanstalt der Bauern verlautbarten Statistik liegt (Statistik: derzeit 60 Jahre, der/die Übergeber muss/müssen also das 50. Lebensjahr erreicht haben). Zusätzlich muss in beiden Fällen der Übernehmer schriftlich erklären, dass er die künftige Bewirtschaftung aktiv übernimmt.

Wird nach Übergabe vom Übernehmer eine Gesamtbetriebsverpachtung angestrebt, ist das Vorliegen einer Übergabesituation insofern zu verneinen, als künftig keine vom Übernehmer aktiv betriebene Landwirtschaft mehr gegeben wäre.

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.

Bedarf

Um den Bedarf der Wohnverhältnisse beurteilen zu können, muss zunächst klar sein, was unter dem Begriff Wohnung bzw. Wohneinheit zu verstehen ist. Unter "Wohnung/Wohneinheit" kann laut einer VwGH-Entscheidung vom 30.04.2013, Zl. 2010/05/0094, nur eine in sich geschlossene und gegen außen abgeschlossene Einheit mit eigenem Zugang, innerhalb eines Wohnhauses, innerhalb eines Geschosses oder auf mehrere Geschosse verteilt, verstanden werden, die über eine sanitäre Mindestausstattung (WC, Küche oder Kochnische, fließendes Wasser) verfügt. (vgl. Grütze, Bau-Lexikon, 303).

Das Amt der Oö. Landesregierung beschreibt selbständig getrennte Wohneinheiten in einer Aussenung vom 08.05.2017, LFW-186643/25-2017-Ha/Hö, wie folgt: *„Die Übergeber- und die Übernehmerfamilie verfügen über getrennt begehbare und nutzbare Wohnbereich. Räume müssen weder gemeinsam bewohnt noch von der jeweils anderen Familie passiert werden. Getrennte Wohneinheiten setzen jedoch keine getrennten Vorhäuser, Flure, Stockwerke oder eigene Eingangsbereiche voraus. Wesentlich ist, dass zumindest 2 Küchen, 2 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Badezimmer, 2 WCs und ausreichend Kinderzimmer vorhanden sind. Waschgelegenheiten und WCs in Schmutzschleusen und Wirtschaftsräumen werden keiner Wohneinheit zugerechnet. Im Rahmen von Urlaub am Bauernhof genutzte Wohneinheiten sind für die Wohnraumschaffung nicht heranzuziehen; sie können weiterhin für die Gästebeherbergung genutzt werden.“* Ob die Wohnverhältnisse dem konkreten Bedarf entsprechen, hängt davon ab, wie viele Wohneinheiten in Summe benötigt werden.

Zwei Wohneinheiten (je eine für die Übergeber- und die Übernehmer) sind erforderlich, wenn eine aktuelle Übergabesituation besteht, oder keine aktuelle Übergabesituation besteht, aber auf der Hofstelle noch kein Auszugshaus errichtet wurde (d.h. die noch am Hof lebenden „Großelterngeneration“ hat für sich die Errichtung einer eigenen Wohneinheit nicht in Anspruch genommen).

Drei Wohneinheiten (je eine für Übergeber, Übernehmer und Großelterngeneration) sind erforderlich, wenn eine aktuelle Übergabesituation vorliegt und ein „nicht konsumiertes Auszugshausrecht“ der noch am Hof lebenden „Großelterngeneration“ gegeben ist.

Liegt keine aktuelle Übergabesituation vor und wurde ein Auszugshaus bereits konsumiert, oder sind bereits zwei bzw. – sofern die „Großelterngeneration“ noch am Hof lebt - drei selbständige getrennte Wohneinheiten am Hof vorhanden, ist keine zusätzliche Wohneinheit/kein Auszugshaus erforderlich und somit ein entsprechendes Bauvorhaben nicht zulässig.

kein Platz im bestehenden Gebäude vorhanden

Besteht die Möglichkeit, eine Auszugswohnung auch in bereits bestehenden Gebäuden unterzubringen, dürfte der Bauwerber die Auszugswohnung nur in der Form errichten, dass er von zB vermieteten Räume für den Eigenbedarf nutzt oder einen geeigneten leerstehenden Raum zu einem Wohnraum 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 Auszugswohnung geeignet wären, liegt keine Notwendigkeit für den Neubau eines Auszugshauses 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.

Zubau nicht möglich

Der Neubau eines freistehenden Auszugshauses wäre rechtlich ebenso nicht zulässig, wenn auch durch den Zubau an ein bereits bestehendes Gebäude Platz für eine Auszugswohnung geschaffen werden könnte.

Bau im unmittelbaren Nahbereich und selbe EZ

Der Standort des geplanten Auszugshauses muss im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes gebaut werden. Unmittelbarer Nahbereich bedeutet, dass das Gebäude in der Regel nicht mehr als 50m vom Gebäudemittelpunkt des bestehenden landwirtschaftlichen Wohnhauses entfernt sein darf.⁵ Das Grundstück, auf dem das Auszugshaus situiert wird, muss in der Einlagezahl der Stammliegenschaft liegen.⁶

Noch kein freistehendes Auszugshaus auf der Hofstelle

Wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt – zB von der Großelterngeneration – ein freistehendes Auszugshaus errichtet (und besteht dieses noch), so ist der Neubau eines weiteren Auszugshauses auf der Hofstelle nicht zulässig, da bereits ein Auszugshaus konsumiert wurde.

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.

Maximal 3 Wohneinheiten am Hof

Maximal drei Wohneinheiten sind am Hof dann erlaubt, wenn es sich um einen „Neubau“ eines Gebäudes oder Gebäudeteiles handelt. Auch ein Zubau oder Ersatzbau kann als Neubau zu werten sein.

Bei der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Auszugswohneinheit und die Betriebsführerwohnung miteinzubeziehen. Zimmer, die für Urlaub am Bauernhof genutzt werden, zählen zur Betriebsführerwohnung. Ferienwohnungen sind als eigenständige Wohneinheiten zu werten und dementsprechend mitzuzählen.

Maximal 4 Wohneinheiten am Hof

Handelt es sich um ein bereits bestehendes Gebäude oder einen bereits bestehenden Gebäudeteil, so sind am Hof maximal vier Wohneinheiten erlaubt.

Bei der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Auszugswohneinheit und die Betriebsführerwohnung miteinzubeziehen. Zimmer, die für Urlaub am Bauernhof genutzt werden, zählen zur

⁵ *Amt der Oö. LReg*, Siehe Erläuterungen und Begriffsbestimmungen zum Entscheidungspfad (Notwendigkeit eines freistehenden Auszugshauses), 08.05.2017, LFW-186643/25-2017-Ha/Hö.

⁶ *Amt der Oö. LReg*, Siehe Erläuterungen und Begriffsbestimmungen zum Entscheidungspfad (Notwendigkeit eines freistehenden Auszugshauses), 08.05.2017, LFW-186643/25-2017-Ha/Hö.

Betriebsführerwohnung. Ferienwohnungen sind als eigenständige Wohneinheiten zu werten und dementsprechend mitzuzählen.

Privatzimmervermietung

Die Privatzimmervermietung ist als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof – UaB) von der GewO ausgenommen und auf maximal 10 Betten begrenzt.

Diese 10 Betten zählen hierbei 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. Diese Ferienwohnungen „im eigentlichen Sinn“ werden vom Inhaber meist in gleicher Weise genutzt wie Eigentumswohnungen oder sonstige Zweitwohnungen in Tourismusgemeinden⁷. Als bloße Raumvermietung unterliegt diese Tätigkeit nicht der Gewerbeordnung und ist somit nicht auf eine bestimmte Anzahl von Zimmern bzw. Betten beschränkt⁸.

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).

⁷ *Amt der Oö. LReg, Abteilung Gewerbe*, Vermietung von Ferienwohnungen, Aussendung vom 05.04.2001 zur, Ge-060025/425-2001-Pö.

⁸ Siehe *Amt der Oö. LReg, Abteilung Gewerbe*, Vermietung von Ferienwohnungen, Aussendung vom 05.04.2001 zur, Ge-060025/425-2001-Pö.