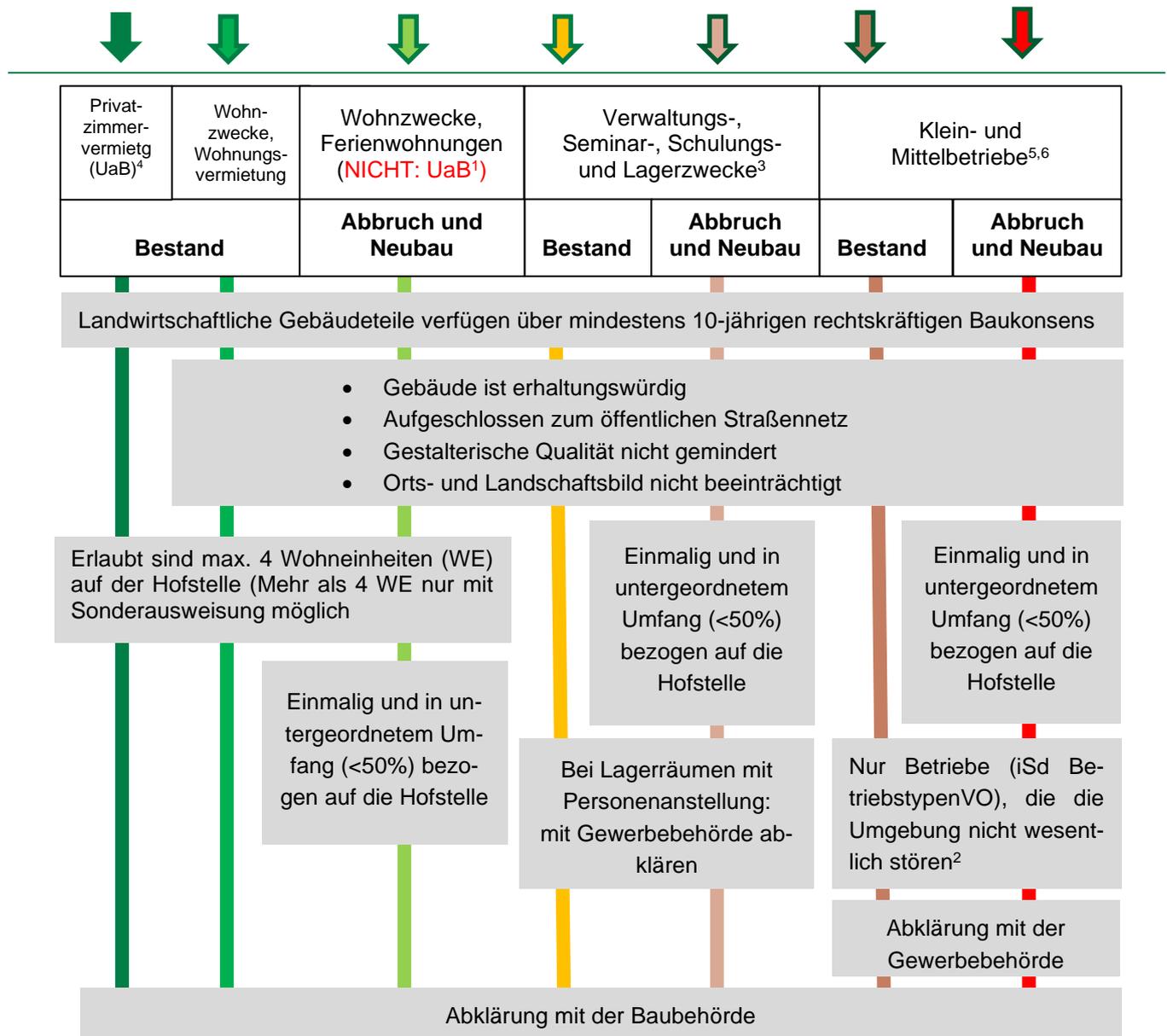


## Außeragrарische Raumnutzung im luf Grünland

### Merкblatt zur Selbsteinschätzung

Rechtsabteilung Landwirtschaftskammer OÖ

Stand: 2021-01



\* Befindet sich das Vorhaben im Wald, ist eine Abklärung mit der Forstbehörde erforderlich.

<sup>1</sup>UaB = Urlaub am Bauernhof, Privatzimmervermietung: Ist nur in bereits bestehenden Gebäuden zulässig, daher bei Abbruch und Neubau eines Gebäudes nicht möglich.

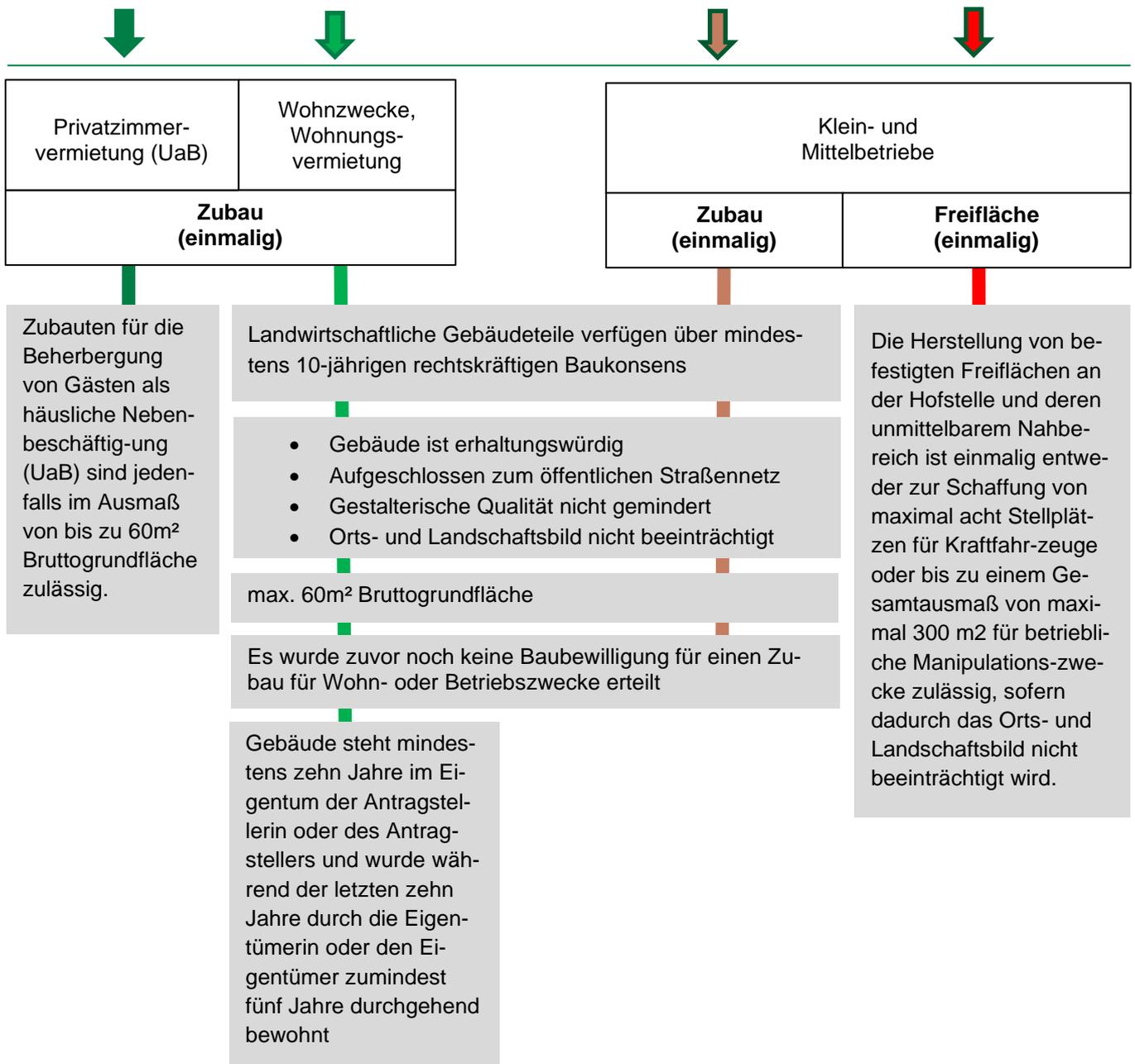
<sup>2</sup>Betriebe, die wesentlich stören, benötigen eine Sonderausweisung.

<sup>3</sup>Nur für nicht gefährliche Lagerungen; sonst ist Flächenwidmung Betriebsbaugelände erforderlich.

<sup>4</sup>Zubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (UaB) sind jedenfalls im Ausmaß von bis zu 60m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zulässig.

<sup>5</sup>Möglich sind Zubauten für Betriebszwecke (gewerbebetrieblich genutzt) bis 60m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche.

<sup>6</sup>Möglich ist die einmalige Herstellung von befestigten Freiflächen bis 300m<sup>2</sup> auf der Hofstelle.



\* Befindet sich das Vorhaben im Wald, ist eine Abklärung mit der Forstbehörde erforderlich.

## 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 einer außeragraren Raumnutzung** 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 Leser/von der Leserin **nicht alle erforderlichen Voraussetzungen** nachgewiesen werden, ist die konkrete außeragrare Raumnutzung in der beabsichtigten Art und Weise im Grünland nicht zulässig. Die Möglichkeit einer anderen außeragraren Raumnutzung 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](http://www.doris.at)).**

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

## Infobereich – Begriffe

### Außeragrарische Raumnutzung

(Bisher) landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (zB Lagerraum, Vermietung von Ferienwohnungen,...).

### Wohnzwecke

Für Wohnzwecke genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dienen dem Menschen für sein Wohnbedürfnis und beinhalten, was er zum Wohnen benötigt (Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, WC,...). Auch eine Vermietung für Wohnzwecke ist zulässig (zB. Urlaub am Bauernhof, Privatzimmervermietung, Ferienwohnungen,...).

### 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 Tourismusgemeinden<sup>1</sup>. Als bloße Raumvermietung unterliegt diese Tätigkeit nicht der Gewerbeordnung und ist somit nicht auf eine bestimmte Anzahl von Zimmern bzw. Betten beschränkt<sup>2</sup>.

Ferienwohnungen zählen nicht zur Betriebsführerwohnung und sind daher als eigenständige Wohneinheit zu werten.

### Urlaub am Bauernhof

Das Recht zur Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) ist im Rahmen der Privatzimmervermietung im land- und forstwirtschaftlichen Grünland ohne Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan zulässig<sup>3</sup>. Die Privatzimmervermietung darf aber nur in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden erfolgen und ist nicht zu verwechseln mit dem Anbot von Ferienwohnungen. Sie 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.

Zubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind jedenfalls im Ausmaß von bis zu 60m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zulässig.

---

<sup>1</sup> *Amt der Oö. LReg, Abteilung Gewerbe*, Vermietung von Ferienwohnungen, Aussendung vom 05.04.2001 zur, Ge-060025/425-2001-Pö.

<sup>2</sup> Siehe *Amt der Oö. LReg, Abteilung Gewerbe*, Vermietung von Ferienwohnungen, Aussendung vom 05.04.2001 zur, Ge-060025/425-2001-Pö.

<sup>3</sup> Vgl *Amt der Oö. LReg*, Erläuterungen zum OÖ. ROG 1994, 04.05.1994, BauR-100083/104-1994 Wö/Lan, Seite 19 („Nach Abs 8 wird das Recht zur Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung nach dem Oö. Privatzimmergesetz 1975..“) – das Oö. Privatzimmergesetz 1975 wurde im Rahmen der Oö. Tourismus-Gesetz-Novelle 1996 aufgehoben und stattdessen eine Anzeigepflicht für die Aufnahme und Beendigung der Tätigkeit der Privatzimmervermietung vorgesehen.

### **Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar-, Lagerzwecke**

Die Nutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes oder von Gebäudeteilen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken (außeragrарische Raumnutzung) ist laut Oö. ROG 1994 für Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerungszwecke zulässig.

### **Klein- und Mittelbetriebe**

Im Grünland dürfen bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude auch für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs 6 Oö. ROG 1994 verwendet werden. Der in dieser Norm verwendete Betriebsbegriff ist nicht auf Gewerbebetriebe beschränkt, sondern knüpft - für die Beurteilung, ob bestimmte Betriebe in einer festgelegten Widmungsart zulässig sind - an raumordnungsrechtliche Grundsätze (die „Betriebstypen“) an<sup>4</sup>.

Zubauten auf Hofstellen sind für Betriebszwecke (gewerblich genutzt) möglich bis 60m<sup>2</sup> Gesamtgeschosßfläche.

### **Bestand**

Ein Gebäudebestand liegt vor, wenn das Gebäude bereits besteht. Es darf aber nicht konsenslos errichtet worden sein. Ein Gebäude kann daher nur als bestehend<sup>5</sup> angesehen werden, wenn sowohl eine Baubewilligung eingeholt, als auch eine Baufertigstellungsanzeige eingereicht wurden. Ein Gebäude, für welches hingegen eine Baubewilligung vorliegt, dessen Fertigstellung aber nie angezeigt wurde, kann nicht als „bestehend“ betrachtet werden.

### **Abbruch und Neubau**

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

---

<sup>4</sup> Siehe VwGH, 20.10.2009, ZI.2008/05/0265.

<sup>5</sup> Im Zuge der ROG-Novellierung wird Bestand neu definiert werden mit einer „Bestandsdauer von 10 Jahren ab Rechtskraft des Baubescheides“. Es wird nicht mehr auf eine Fertigstellungsanzeige abgestellt.

### **Landwirtschaftlich verwendete Gebäudeteile verfügen über mindestens zehnjährigen rechtskräftigen Baukonsens**

In der Praxis kam es nach der Errichtung von bewilligten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden immer wieder vor, dass nach kurzer Zeit oder oft ohne widmungsgemäße landwirtschaftliche Verwendung Nutzungsänderungen durchgeführt werden. Aus diesem Grund wurde bisher vom Gesetzgeber eine fünfjährige Bestands- bzw. Verwendungspflicht normiert.

Künftig müssen luf Gebäude bei einer Nachnutzung über einen mindestens zehnjährigen rechtskräftigen baubehördlichen Konsens verfügen. Die bisherige Regelung mit „mindestens 5 Jahre lang land- und forstwirtschaftliche Verwendung“ wird damit abgelöst.

Ein Gebäude kann nur als bestehend angesehen werden, wenn sowohl eine Baubewilligung eingeholt, als auch eine Baufertigstellungsanzeige eingereicht wurden. Ein Gebäude, für welches hingegen eine Baubewilligung vorliegt, dessen Fertigstellung aber nie angezeigt wurde, kann nicht als „bestehend“ betrachtet werden.

### **Erhaltungswürdigkeit**

Das für die Nutzung verwendete Gebäude bzw. der Gebäudeteil muss erhaltungswürdig sein.

Ist eine Instandsetzung der baulichen Anlage nicht mehr möglich oder wäre sie so weitgehend, dass sie einer Erneuerung der Anlage gleichkommen würde, dann ist, dem klaren Wortlaut des § 48 Abs. 2 OÖ BauO 1994 folgend, zwingend ein Abtragungsauftrag zu erteilen. In diesen Fällen kommt daher ein Instandsetzungsauftrag nicht in Betracht.

Liegt hingegen keine dieser beiden Fälle vor (Instandsetzung möglich oder nicht zu weitgehend), so ist gemäß § 48 Abs. 2 OÖ BauO 1994 ein Instandsetzungsauftrag und nicht (auch) ein Abtragungsauftrag zur Behebung des Baugebrechens zu erteilen.

Kriterien für die Erhaltungswürdigkeit im Sinn von § 30 Abs 6 OÖ ROG sind insbesondere der prinzipielle Weiterbestand der vorhandenen Bausubstanz, die technische Sanierbarkeit mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln sowie die grundsätzliche bestimmungsgemäße Benutzbarkeit des Objekts.

### **Zu öffentlichem Straßennetz aufgeschlossen**

Das für die außeragrарische Nutzung verwendete land- und forstwirtschaftliche Gebäude muss durch eine der Verwendung entsprechenden geeignete Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

### **Gestalterische Qualität nicht gemindert**

Bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch die gestalterische Qualität des Bestandes nicht gemindert wird.

### **Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt**

Bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (naturschutzrechtliches Gutachten).

**Maximal 4 WE zulässig (mehr als 4 nur über Sonderausweisung)**

Die Nutzung solcher Gebäude ist, soweit es sich um reine Wohnnutzung handelt, auf das Hauptgebäude (also nicht Nebengebäude) beschränkt. Grundsätzlich sind zwei Wohneinheiten zulässig, bei der Ermittlung dieser beiden zulässigen Wohneinheiten sind allerdings jene der Betreiber (Besitzer) der Land- und Forstwirtschaft sowie der Auszugswohneinheit nicht miteinzubeziehen. Die Erlaubnis „für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten“ bezieht sich auf den Hofbereich insgesamt. Nicht zulässig ist daher, in mehreren im Hofbereich bestehenden Gebäuden jeweils höchstens vier Wohneinheiten vorzusehen. Dies gilt unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen.

Sinnvolle, erweiterte Nutzungen, die über die gesetzlich zulässigen Verwendungen hinausgehen, können über Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan ermöglicht werden. Mit diesen Sonderausweisungen sind die zulässigen Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung eindeutig zu umschreiben<sup>6</sup>.

**Einmalig und in untergeordnetem Umfang (<50%) bezogen auf die Hofstelle**

Im untergeordneten Umfang“ bedeutet weniger als die Hälfte (<50%) des Gebäudebestandes auf der Hofstelle, wobei mit „einmalig“ der Bezug zum aktuellen Gebäudebestand zum Ausdruck gebracht wird.

Mit der ROG – Novelle 2020 ist die Wortfolge „an gleicher Stelle“ entfallen. Es ist aber zu beachten, dass die ursprüngliche und klassische Hofform nicht verloren geht.

Einmalig bedeutet, dass auch bei Abbruch in Etappen insgesamt nicht mehr als maximal 49 % abgebrochen und neu errichtet werden dürfen.

Zu den ursprünglichen und klassischen Hofformen zählen typischen Hofformen wie Einhof, Dreiseithof, Vierkant- und Vierseithof bzw. der Haufenhof. Diese stellen die sogenannte Hofstelle dar. Nicht dieser zuzurechnen sind nachträglich errichtete und nicht mit den Gebäuden der klassischen Hofform im Zusammenhang stehende Gebäude. Diese sind daher beim Abbruch, der ja nur im untergeordneten Ausmaß bezogen auf die Hofstelle zulässig ist, nicht mit einzubeziehen.

Die Herstellung zeitgemäßer Raumhöhen ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Dadurch soll eine sachgerechte Lösung für Einzelfälle ermöglicht werden, ohne dass es dabei zu einer Nutzungsintensivierung im Sinn einer Vergrößerung der Nutzfläche kommt.

**Betriebe (iSd BetriebstypenVO), die die Umgebung nicht wesentlich stören (Betriebe, die wesentlich stören, benötigen eine Sonderausweisung)**

Im Grünland ist - wie im gemischten Baugebiet - eine betriebliche Verwendung für alle nicht wesentlich („erheblich“) störenden Betriebe möglich. Auch dürfen die Anliegen des Umweltschutzes nicht beeinträchtigt werden. Spenglereibetriebe, Kfz-Werkstätten, Lackierereien u. ähnl. Tätigkeiten sind daher von vorneweg unzulässig.

---

<sup>6</sup> proLIBRIS, Oö. Raumordnungsgesetz 1994<sup>4</sup>, zu §30 Abs 6, AB zu LGBl. 83/1997, S 120.

### **Abklärung mit der Baubehörde**

Jeder außeragrарische Nutzung (Nutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken, zB. Vermietung an Dritte, Lagerraum mit Nutzung durch Dritte..) ist vorab mit der Baubehörde abzuklären.

### **Bei Lagerräumen mit Personenanstellung Abklärung mit der Gewerbebehörde**

Die außeragrарische Nutzung (Nutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken) für Lagerzwecke ist, sofern auch Personen im Lager beschäftigt werden sollen, vorab mit der Gewerbebehörde abzuklären.

### **Abklärung mit der Gewerbebehörde**

Die außeragrарische Nutzung (Nutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken) für gewerbliche Tätigkeiten ist mit der Gewerbebehörde abzuklären.

Für die Richtigkeit des jeweiligen Prüfungsschemas wird seitens der Rechtsabteilung der Landwirtschaftskammer OÖ keine Gewähr geleistet. Bei Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an die Rechtsabteilung der Landwirtschaftskammer OÖ (Tel.: 050 6902 – 1290, email: [rechtsabteilung@lk-ooe.at](mailto:rechtsabteilung@lk-ooe.at)).