

## Gericht

Verwaltungsgerichtshof

## Entscheidungsdatum

26.09.2002

## Geschäftszahl

2001/06/0030

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Rosenmayr als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Lamprecht, über die Beschwerde des P in B, vertreten durch Dr. Gerhard Delpin, Dr. Hermann Kogler, Rechtsanwälte in 8700 Leoben, Roseggerstraße 15, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 20. Februar 2001, Zl. 03-12.10 M 122- 01/18, betreffend Nichterteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Bad Mitterndorf), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufgehoben.

Das Land Steiermark hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1089,68 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 21. Dezember 1998 war der Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen eines Obstanbaubetriebes auf dem im Freiland liegenden Grundstück Nr. der KG Mitterndorf im Wesentlichen unter Hinweis auf § 25 Abs. 3 Z. 1 lit. b und § 32 Abs. 1 Stmk. ROG 1974 abgewiesen worden, weil im Hinblick auf das eingeholte agrartechnische Sachverständigengutachten vom 30. Oktober 1996 samt dessen Ergänzung vom 29. Januar 1997 weder von der Ausübung eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes mit Erzielung nennenswerter Einkünfte noch von der Erforderlichkeit eines Wirtschaftsgebäudes ausgegangen habe werden können.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, die mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 21. April 1999 als unbegründet abgewiesen wurde.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung an die belangte Behörde, die dieser Vorstellung mit Bescheid vom 21. Januar 2000 Folge gab und die Angelegenheit zur neuen Entscheidung nach ergänzender Gutachtenerstattung durch einen Sachverständigen an den Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde zurückverwies.

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch Einholung weiterer agrartechnischer Sachverständigengutachten wurde die Berufung des Beschwerdeführers mit (Ersatz-)Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. November 2000 neuerlich als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer wiederum Vorstellung.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 20. Februar 2001 gab die belangte Behörde dieser Vorstellung keine Folge. Nach Darstellung des bisherigen Verfahrensganges und der Rechtslage unter Zitierung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Thema der Abgrenzung eines nebenberuflichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes von einem "Hobby" - Betrieb führte die belangte Behörde begründend aus, einzig das agrartechnische Gutachten vom 14. September 1998 habe von einer möglichen planvollen, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen landwirtschaftlichen Tätigkeit gesprochen. Angesichts der weiteren (darauf Bezug nehmenden späteren) Stellungnahmen des agrartechnischen Sachverständigen vom 29. Mai 2000 und der ergänzenden Äußerung desselben Sachverständigen vom 17. Juli 2000 müsse aber davon ausgegangen werden, dass auf Grund der Lage des Grundstücks in einer Talbodensenke (Grundwasserstau, Temperaturextrema mit ständiger Frostgefährdung, Kältesephänomenen, Schneehöhe etc.) jede wirtschaftliche Nutzung in der geplanten Art und dem geplanten

Umfang auszuschließen sei. Der geplante Erwerbsobstbau sei grundsätzlich auf Grund der gegebenen natürlichen Voraussetzungen und Ertragsbedingungen wirtschaftlich nachhaltig nicht möglich. Daran könne auch der vorgelegte Düngeplan nichts ändern, weil dieser keine klimatischen oder bodenkundlichen Aspekte hinsichtlich nachhaltiger natürlicher Standortkapazität enthalte. Mache der Beschwerdeführer eine Verletzung seines Parteiengehörs in Hinblick auf die ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen vom 17. Juli 2000 geltend, so fehle eine entsprechende Relevanzbehauptung, die in der Vorstellung nachzutragen möglich gewesen wäre, weil die Stellungnahme des Sachverständigen vom 17. Juli 2000 im bekämpften Gemeinderatsbescheid zur Gänze enthalten gewesen sei. Der in dieser Stellungnahme enthaltenen grundlegenden Betrachtung der klimatischen, Boden- und Geländeverhältnisse, Lufttemperatur- und Schneeverhältnisse sei der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Selbst unter der Annahme einer Vollbepflanzung der Liegenschaft (die bisher nicht gegeben gewesen sei) sei eine wirtschaftliche Nutzung in der geplanten Art auf Grund der genannten Bedingungen nicht möglich.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde aus den Gründen der inhaltlichen Rechtswidrigkeit sowie der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Parteiengehör sowie in seinem Recht auf Erteilung einer Baubewilligung für einen für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Neubau verletzt.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird, und legte die Verwaltungsakten vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 25 Abs. 3 Z. 1 lit. b Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127/1974 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 1/1995, dürfen im Freiland Neu- und Zubauten errichtet werden, die für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind.

Grundsätzlich zutreffend hat bereits die belangte Behörde darauf verwiesen, dass der Verwaltungsgerichtshof zum Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen schon wiederholt Stellung genommen und dabei die Auffassung vertreten hat, dass nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. Nicht eine solche Tätigkeit zu regeln ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. der auf Grund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die auf Grund ihres Umfangs überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 1995, Zl. 92/06/0036, und die in diesem dazu genannte Vorjudikatur) hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. einer planvollen, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten, nachhaltigen Tätigkeit, für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (d.h. der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 3. Oktober 1988, 87/10/0133, vom 17. November 1981, Slg. Nr. 10592/A, vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0232, vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0075, und vom 20. April 1995, Zl. 92/06/0036).

Der Obstanbau bzw. die Obstverwertung und -veredelung im Sinne einer Obstbranderzeugung ist als landwirtschaftliche Nutzung zu beurteilen. Ob zumindest ein landwirtschaftlicher (Neben)Betrieb im Sinne des § 25 Abs. 3 Z.1 lit. b Stmk. ROG vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, andererseits auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab. Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen landwirtschaftlicher Nutzung schließen lässt, d. h. vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum (reinen) "Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung im hier maßgebenden Sinne vorliegt. Wenn in einem solchen Fall von vornherein ausgeschlossen ist, dass die aus der geplanten Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer über den damit zusammenhängenden Ausgaben bleiben, kann dies gegen die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes sprechen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. November 1999, Zl. 98/05/0178, und die dort wiedergegebene Judikatur).

In diesem Zusammenhang rügt der Beschwerdeführer zunächst die unzureichende Befundaufnahme durch den zuletzt beigezogenen Sachverständigen. Insbesondere sei von diesem unberücksichtigt geblieben, dass vorerst nur ein Teil der Gesamtgrundfläche (von insgesamt ca. 1,34 ha) mit Nutzbäumen und -sträuchern bepflanzt worden sei. Auch habe der Sachverständige zur dargelegten Erwirtschaftung eines Ertrages trotz der vorerst gegebenen Teilbepflanzung nicht Stellung genommen. Als Verfahrensmangel macht der Beschwerdeführer geltend, er habe im Vorstellungsverfahren keine Möglichkeit mehr gehabt, auf das ihm nicht ordnungsgemäß zur Äußerung zugestellte Ergänzungsgutachten einzugehen. Im Falle der Erteilung der beantragten Baubewilligung für das zur Betriebsführung erforderliche Objekt könne auch eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung erwirtschaftet werden.

Die Beschwerde erweist sich als berechtigt. Stellt sich nämlich die belangte Behörde auf den Standpunkt, der Beschwerdeführer sei den sachverständigen Äußerungen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, ist zunächst festzustellen, dass ein Sachverständigengutachten, das von der Behörde ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt wird, ausreichend begründet sein muss (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Januar 1983,

Zl. 83/10/0160, VwSlg. 10952 A/1983). Von den Parteien ist nur ein schlüssiges und nachvollziehbares Gutachten zu entkräften, nicht aber schlichte Feststellungen, die nicht weiter begründet sind. Das Erfordernis der Widerlegung eines von der Behörde eingeholten Sachverständigengutachtens auf gleicher fachlicher Ebene greift somit nur ein, wenn ein schlüssiges und widerspruchsfreies Gutachten vorliegt. Insbesondere kommt auch einem Amtsgutachten keine beweismachende Monopolstellung zu; vielmehr ist der Wert eines Beweismittels nach seinem inneren Wahrheitsgehalt zu beurteilen, das heißt nach dem Anteil, den es zur Erledigung des Beweisthemas beiträgt, und nach der Schlüssigkeit oder Unschlüssigkeit der Aussage. Zur Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens genügt es nicht, wenn sich der (Amts-)Sachverständige auf seine Sach- und Ortskenntnis beruft, er hat sie auch insoweit schriftlich im Rahmen der Befundaufnahme zu konkretisieren, dass sie für Dritte nachvollziehbar bleibt. Ein Sachverständigengutachten muss grundsätzlich einen Befund und das eigentliche Gutachten im engeren Sinn enthalten. Der Befund ist die vom Sachverständigen - wenn auch unter Zuhilfenahme wissenschaftlicher Feststellungsmethoden, wie etwa Zitierung entsprechender Fachliteratur o. ä. - vorgenommene Tatsachenfeststellung. Die Schlussfolgerungen des Sachverständigen aus dem Befund, zu deren Gewinnung er seine besonderen Fachkenntnisse und Erfahrungen benötigt, bilden das Gutachten im engeren Sinn. Der Befund eines die Frage des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebes betreffenden Sachverständigengutachtens muss daher eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, wenn erforderlich untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten. Dabei müssen die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung maßgebenden Teile der Grundflächen einschließlich deren Bepflanzung durch das Gutachten erkennbar sein. Der Befund muss alle jene Grundlagen konkret nennen, die für das Gutachten, also das sich auf den Befund stützende Urteil des Sachverständigen, erforderlich sind. Eine sachverständige Äußerung, die sich in der Abgabe eines Urteiles (eines Gutachtens im engeren Sinn) erschöpft, aber weder die Tatsachen, auf die sich dieses Urteil gründet, noch die Art, wie diese Tatsachen ermittelt wurden, erkennen lässt, ist mit einem wesentlichen Mangel behaftet und als Beweismittel unbrauchbar. Ein dem Verwaltungsverfahren beigezogener Sachverständiger hat insbesondere nicht ein bestimmtes Projekt abzulehnen oder ihm zuzustimmen, sondern nach Erstellung eines ausreichenden Befundes auf Grund seines Fachwissens ein nachvollziehbares Urteil über die von ihm zu beantwortenden Fragen abzugeben. Die Behörde, die ein mangelhaftes Gutachten ihrer Entscheidung zugrundelegt, wird ihrer Pflicht zur Erhebung und Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes (§ 37 AVG) nicht gerecht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. September 1997, Zl. 95/20/0490).

Nun hat zwar nach den Angaben des Sachverständigen über die Befundmittel "mit Gemeindevertretern" am 25. Mai 2000 eine Befundaufnahme stattgefunden, was konkret anlässlich dieser Ortsbegehung an Bepflanzung, Wachstum, Fruchtstand u.ä. festgestellt worden war, ergibt sich aus den Äußerungen des Sachverständigen aber nicht. Im Beschwerdefall erschöpft sich das "Gutachten" des Sachverständigen K. vom 29. Mai 2000 vielmehr in Folgendem:

"Grundlagen des Gutachtens:

1.) Bauakt P 2.) Das Bioklima von Bad Mitterndorf

Veröffentlichung der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik in Wien, DK 551.586(436.80) aus 1992 und 1999

3.) Bachregulierungen und Entwässerungsanlagen bei Mitterndorf

Österr. Wasserwirtschaft, Sonderabdruck aus Jahrgang 15, Heft 5/6, 1963, Univ.Prof. Dr. Kar, Wien

4.) Streuobstbau in der Steiermark

Versuchsstation für Obst- und Weinbau Haidegg (Doz.Dr.DI Keppel, Dr. Otto)

5.) Örtliche Erhebung am 25. Mai 2000 mit Gemeindevertretern.

Ausgehend von den oa. wissenschaftlichen, akten- und verwaltungsmäßigen fachlichen Grundlagen und Vorgängen wird nachstehendes amtliches Gutachten vorgelegt.

1.) BEFUND

Das Grundstück Nr., KG Mitterndorf hat bei rechteckigem Grundriss eine Gesamtfläche von 1,3416 ha, ist mit verschiedenen obstbaulichen Bäumen und Sträuchern bei unterschiedlicher Pflanzintensität, beginnend um 1996, bestockt.

Hier ist auch der Neubau eines Wirtschaftsgebäudes baurechtlich beantragt.

Das Grundstück Nr. liegt auf einem Geschiebeablagerungsbecken zwischen den stark geschiebeführenden, regulierten Wildbächen Salza- und Rödschitzbach nördlich der ÖBB-Eisenbahnlinie Stainach - Puchheim in einer Talbodensenke des Mitterndorfer Beckens mit Neigung zu Grund- u. Oberflächenwasserstau.

Boden-, Geländeverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Mittel 25 cm unter Terrain, teilweise jedoch über Terrain.

Durch Regulierungs- u. Entwässerungsmaßnahmen nach systematischer oder Bedarfsdrainagierung um 1960 wurde der Grundwasserspiegel zum Teil abgesenkt, zum Teil ist aber dieser seinerzeitige technische Meliorationserfolg wieder infolge Ausfalls/Mängel des Entwässerungssystems beseitigt.

Nach einer chemischen und bodenphysikalischen Untersuchung des Bundesversuchsinstitutes für Kulturtechnik und technische Bodenkunde Petzenkirchen liegen anmoorige Böden bis Lehm Böden vor.

Selbst nach den Regulierungs- und Entwässerungsmaßnahmen um 1960 sind hier wechselfeuchte, zur Vernässung neigende Bodenprofile anzutreffen. Das Grundstück ist vom Gelände Verhältnis her als ebenlagig einzustufen.

Klimatische Verhältnisse:

In Bad Mitterndorf wurde im Oktober 1982 in 803 m Seehöhe eine Klimakurortstation eingerichtet. Die hier gemessenen meteorologischen Daten werden wissenschaftlich von der Zentralanstalt für Meteorologie u. Geodynamik in Wien ausgewertet und zuletzt 1999 veröffentlicht bzw. bestätigt.

Lufttemperatur:

Der Langzeitverlauf der Lufttemperaturjahreszeitenmittel seit 1896 weist 5,2 Grad Celsius aus.

Absolute Frostsicherheit herrscht nur von Mitte Juni bis Mitte August, also durch 2 Monate.

Die Inversion (Temperaturumkehr), das ist die Temperaturzunahme mit der Höhe, wirkt sich in den tiefen Lagen des Mitterndorfer Beckens im Frühjahr und Herbst - Beginn und Ende der Vegetationszeit - sehr stark auf die Vegetation selektierend aus. In den Talsenken bilden sich Kälteseen zur Zeit des morgendlichen Temperaturminimums.

Schneeverhältnisse:

Das Gebiet in Bad Mitterndorf zählt zu den schneereichsten und schneesichersten Regionen Österreichs.

Im Normalwinter ist eine Schneedecke von 89 cm zu erwarten, das Maximum im Tal wurde im Winter 1936/37 mit 163 cm erreicht.

In den letzten beiden Wintern wurden ca. 100 cm Schneehöhe im Tal festgestellt.

Mit der ersten Schneedeckenbildung ist um den 9. November, mit deren Ende um Mitte April im Talboden zu rechnen.

2.) GUTACHTEN:

Obstbau im Gemeindegebiet Bad Mitterndorf nachhaltig auf wirtschaftlicher Basis zu betreiben, ist auf Grund der gegebenen, natürlichen Ertragsbedingungen nicht möglich.

Selbst der Streuobstbau - das ist die extensive Nutzung althergebrachter Arten und Sorten - ist nach dem Kataster für Streuobstbau in der Steiermark des landwirtschaftlichen Versuchszentrums Steiermark - Versuchsstation für Obst- u. Weinbau Haidegg, Verfasser Dr. Keppel und Dr. Otto, nur in besonderen Gunstlagen (Ortsraum, wärmespeichernde Wände/Mauern) mit häufigem Minderertrag anzutreffen.

Als Flurgehölze treten hier Nadelbäume auf.

Die vom Konsenswerber P auf dem Grundstück Nr., KG 67006 Mitterndorf geplante landwirtschaftliche Nutzung über Erwerbs-Obstbau ist grundsätzlich auf Grund der gegebenen natürlichen Voraussetzungen und Ertragsbedingungen wirtschaftliche nachhaltig nicht möglich.

Die Lage des Grundstückes in einer Talbodensenke (Grundwasserstau, Temperaturextrema mit ständiger Frostgefährdung, Kältesephänomen, Schneehöhe u.Ä.) schließt jede wirtschaftliche Nutzung in der geplanten Art und Umfang aus."

Die Ergänzung dieses Gutachtens vom 17. Juli 2000 (die sich mit der Stellungnahme des Beschwerdeführers zum Sachverständigengutachten vom 29. Mai 2000 befasst) lautet:

"Die Befundaufnahme wurde nach örtlicher Erhebung, langjähriger Ortskenntnisse und wissenschaftlicher Arbeiten der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik in Wien, chemischer und bodenphysikalischer Untersuchungen des Bundesversuchsinstitutes für Kulturtechnik und technische Bodenkunde Petzenkirchen und des landwirtschaftlichen Versuchszentrums Steiermark vorgenommen.

Daraus wurden auch die gutachtlichen Aussagen zum Obstbau im Gemeindegebiet Bad Mitterndorf, unter besonderer Berücksichtigung der Lage der Liegenschaft des Konsenswerbers P, abgeleitet.

Seitens der Vorstellungsbehörde, d.i. das Amt der Stmk. Landesregierung, Rechtsabteilung 3, war vom Amtssachverständigen von der gutachtlichen Situation auf der Liegenschaft P, im Herbst 1999 auszugehen.

Im Amtsgutachten der Agrarbehörde Stainach vom 22. November 1999, wurden 101 Holundersträucher (davon ca. 50 % sehr schlecht entwickelt bzw. abgestorben) gezählt.

Der nachhaltige, objektiv wirtschaftliche Ertrag aus der Verarbeitung der Holunderblüten zu Sirup ist hier nicht zu ermitteln bzw. nicht abschätzbar.

Der Ertrag von 70 weiteren Obstbäumen und Sträuchern ist nachhaltig nicht gesichert, daher wirtschaftlich nicht zu ermitteln. Bemerkte wird, dass die bodenkundlichen Untersuchungsergebnisse des BVI Petzenkirchen

wissenschaftlich fundiert erarbeitet wurden - bei Probeentnahmetiefe von 5 - 130 cm wurde der pH-Wert, organische Substanz, Humusstoffe, Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub>, Kalkgehalt u.Ä. analysiert.

Der Düngeplan der Landeskammer Steiermark aus 1998 weist für eine Kleinfläche Nährstoffbedürfnisse des Holunders aus - klimatische oder bodenkundliche Aspekte hinsichtlich nachhaltiger natürlicher Standortertragskapazität wurden darin nicht beschrieben. Der angeführte Humusgehalt ist nur ein bodenphysikalischer Faktor - im Untersuchungsgebiet schwankt dieser zwischen 4,7 % bis 42,4 %; der behauptete Steiermarkdurchschnitt von 2 % ist fachlich nicht nachvollziehbar.

Der Holunder verlangt zu seiner wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit lockere, leichte Böden - wasserzügige/nasse Böden sind ungeeignet (Schriftliches Zitat aus der Broschüre 'Spezialkulturen für die Steiermark' /Eigenverlag der Landeskammer Steiermark).

Boden-, Gelände- und Wasserführungsverhältnisse entsprechen der gutachtlichen Feststellung nach örtlicher Besichtigung und wissenschaftlicher Dokumentation.

Die vom Konsenswerber P geplante und behauptete landw. Nutzung der Liegenschaft über Erwerbs-Obstbau ist auf Grund der vorhandenen natürlichen Ertragsbedingungen nachhaltig wirtschaftlich nicht möglich."

Das Gutachten erweist sich zur abschließenden Beurteilung der Sache nicht geeignet, weil es zumindest teilweise, vor allem was die chemischen und bodenphysikalischen Eigenschaften und die Vernässung betrifft, nicht von der konkreten Situation auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück, sondern von allgemeinen Verhältnissen im Gemeindegebiet von Bad Mitterndorf ausgeht. So wurde vom Beschwerdeführer immer wieder behauptet, das Entwässerungs- und Drainagesystem auf seiner Liegenschaft sei ausreichend funktionstüchtig. Was ist aus der allgemein gehaltenen Feststellung des Sachverständigen, "dieser seinerzeitige technische Meliorationserfolg" sei "wieder infolge Ausfalls/Mängel des Entwässerungssystems beseitigt" für die konkrete Liegenschaft abzuleiten? Es fehlt eine Stellungnahme zu der Feststellung, "ein relativ großer Bereich der geplanten Obstplantage im nordwestlichen Bereich mit ca. 3000 m<sup>2</sup> bis 3500 m<sup>2</sup> mit einer relativ guten Bodenbonität" sei "derzeit unbepflanzt". Die Behörde hätte überdies zu berücksichtigen gehabt, dass der 50%ige Entwicklungsfehlstand im Herbst 1999 zu einem großen Teil auf "Fegeschäden" zurückgeführt wurden, die nach der Behauptung des Beschwerdeführers durch die mittlerweile vorgenommene Umzäunung hintan gehalten werden konnten. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes müsste auch zwischen dem vom Sachverständigen angenommenen "Erwerbs-Obstbau" und der vom Beschwerdeführer angestrebten Obstveredelung durch Brandherstellung unterschieden werden; gelten die Ernteauffälle für beide Bereiche gleichermaßen? Es fehlen konkrete Berechnungen, die den Schluss rechtfertigen könnten, es sei von vornherein ausgeschlossen, dass die betriebliche Tätigkeit (Obstveredelung) im geplanten (100 %igen) Umfang (d. h. im Falle auch der Möglichkeit der Errichtung des notwendigen Betriebsgebäudes) einen nachhaltigen wirtschaftlichen Ertrag bringe.

Das lediglich auf generelle Verhältnisse, nicht aber auf die konkreten Gegebenheiten des Beschwerdefalles Bezug habende Gutachten erweist sich daher als Grundlage einer abweisenden Entscheidung der Baubehörde nicht geeignet. Dadurch, dass die belangte Behörde diesen im Berufungsverfahren unterlaufenen Verfahrensfehler zum Nachteil des Beschwerdeführers nicht aufgegriffen hat, belastete sie ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. II Nr. 501/2001.

Wien, am 26. September 2002