

Verwaltungsgerichtshof

Zl. Ro 2015/05/0012-4

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Revision 1. des Dr. M P und 2. des Mag. S P, beide in B, beide vertreten durch Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH in 2500 Baden, Erzherzog Rainer-Ring 23, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 21. Jänner 2015, Zl. LVwG-AV-502/001-2014, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Gemeindevorstand der Marktgemeinde A, vertreten durch bpv Hügel Rechtsanwälte OG in 1220 Wien, Donau-City-Straße 11; weitere Partei: Niederösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Die Revisionswerber haben der Marktgemeinde Alland Aufwendungen in der Höhe von insgesamt € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

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

I.

Die Revisionswerber sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 35 Grundbuch Sch., zu der neben einer Reihe von anderen Grundstücken das Grundstück Nr. 198/5 mit der Grundstücksadresse G. 20 gehört.

Dieses Grundstück wies im Jahr 2004 (wie auch bei Erlassung des vorliegend angefochtenen Erkenntnisses) im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde A. die Widmung „Grünland - Landwirtschaft“ auf.

(24. Februar 2016)

Mit Eingabe vom 2. Jänner 2004 beantragte der Erstrevisionswerber beim Bürgermeister der Marktgemeinde A. (im Folgenden: Bürgermeister) unter Vorlage (u.a.) eines (undatierten) „Betriebskonzeptes“ die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf diesem Grundstück.

In diesem Betriebskonzept wird angegeben, dass am Standort mit der Adresse G. 20a ein seit ca. 1953 bestehender Familienbetrieb situiert sei, dessen Inhaber der Erstrevisionswerber sei. Seit damals erfolgten der Anbau von Karotten etc. und die Schafzucht samt einer Käse- und Joghurtproduktion. Der Betrieb sei nach dem Tod des Großvaters (der Revisionswerber) verpachtet worden und umfasse Eigenflächen von 20,5 ha (12,5 ha Wiesen/Weiden und 8,0 ha Wald). Es werde aus der eigenen pflanzlichen Produktion (auch) Heu als Futter und Holz für den Verkauf verwendet bzw. vermarktet. An Tieren würden rund 30 Pferde (ohne Jungpferde) und rund 40 bis 50 Schafe gehalten. Zweck der Tierhaltung sei die Zucht und Aufzucht der Pferde, die Joghurt- und Käseproduktion durch die Haltung von Schafen sowie die Vermarktung der Tiere bzw. tierischen Erzeugnisse durch Verkauf. Es seien Maschinen und sonstige Betriebseinrichtungen (Bagger, Außenweidezelte, verschiedene Werkzeuge, Labor samt technischen Instrumenten, Besamungsstation, Melkanlage und diverse Käsereigeräte) vorhanden. An Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bestünden: Stall (ca. 250 m²), Scheune (ca. 150 m²), Labor mit Besamungsstation (ca. 100 m²), Außenboxen, Wirtschaftsgebäude (Doppelgarage samt Wirtschaftlerwohnung) und Blockhaus. Als Motive für die Errichtung des eingereichten Objektes wurden im Betriebskonzept der Bürobetrieb für Land- und Forstwirtschaft, allenfalls die Wohnmöglichkeit für einen Verwalter und Wohnzwecke der Familie des Erstrevisionswerbers im Rahmen der landwirtschaftlichen Betriebsführung nach Ablauf des Pachtvertrages genannt. Die Umsatzziele wurden mit rund € 200.000,-- bis € 250.000,-- angegeben, wobei der Betrieb des Pächters, den dieser seit 1997 hauptberuflich und vorher ca. drei Jahre lang nebenberuflich geführt habe, zeige, dass er gewinnbringend sei.

Der Sachverständige Dr. W. erstattete an die Baubehörde das mit 10. August 2003 datierte Gutachten über die Erforderlichkeit der Errichtung des eingereichten Wohnhauses gemäß § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (im Folgenden: ROG). Darin führte der Sachverständige (u.a.) aus, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch den Großvater des Erstrevisionswerbers als landwirtschaftlicher Betrieb geführt und nach dessen Tod verpachtet worden sei, wobei der Vertrag über die Verpachtung im Jahr 2007 auslaufe und nicht mehr verlängert werden solle. Der Betrieb sei an die beiden Enkel vererbt worden und habe ein Ausmaß von ca. 20,4 ha. Das bestehende Wohnhaus sei mit einem Wohnrecht des Vaters des Erstrevisionswerbers belastet und stehe daher für Wohnzwecke nicht zur Verfügung. Der Erstrevisionswerber, der derzeit mit seinen drei Kindern und seiner Lebensgefährtin in einer Mietwohnung in E. wohne, beabsichtige im Einvernehmen mit seinem Bruder, den Betrieb ab dem Jahr 2007 wieder als Schafzuchtbetrieb zu führen. Die Errichtung des Einfamilienhauses, bei dem es sich nach den vorliegenden Skizzen um ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Ausmaß von ca. 14 x 8 m handle, sei auf demselben Grundstück geplant, auf dem sich die Wirtschaftsgebäude befänden. Auf Grund des vorgelegten Betriebskonzeptes könne davon ausgegangen werden, dass es sich dabei um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle, der sich mit Schafhaltung beschäftige. Dieses Betriebskonzept lasse den Schluss auf eine planvolle, nachhaltige und auf die Erzielung von Einnahmen ausgerichtete Tätigkeit zu. Die Größe des beantragten Gebäudes entspreche den heutigen Anforderungen an ein Wohngebäude und sei nach § 19 Abs. 4 ROG für die geplante Führung des landwirtschaftlichen Betriebes als erforderlich einzustufen.

Der Bürgermeister führte am 22. Jänner 2004 über das Bauansuchen eine Verhandlung durch, in der eingangs der folgende Sachverhalt festgestellt wurde:

„Beim landwirtschaftlichen Anwesen [G. 20] soll ein landwirtschaftliches Wohnhaus gemäß dem Einreichprojekt auf dem Grundstück 198/5, KG ... errichtet werden. Hiefür liegt gem. § 19 ROG ein landw. Gutachten vom 10.08.2003, erstellt von [Dr. W.] im Akt auf.

Das Wohngebäude wird mit dem UG zur Hälfte im Hang liegen und das EG wird als Holzleimbau mit Pultdach ähnlich einem Passivenergiehaus ausgeführt. ...

...

Im Übrigen wird auf das Einreichprojekt verwiesen.“

In dieser Verhandlung führte der bautechnische Amtssachverständige DI H. (u.a.) aus, dass bei projekts- und beschreibungsgemäßer Ausführung das Bauvorhaben der NÖ Bauordnung (gemeint: 1996; im Folgenden: BauO) entspreche.

Mit Bescheid vom 30. Jänner 2004 erteilte der Bürgermeister (unter Spruchpunkt I.) dem Erstrevisionswerber auf Grund des Bauansuchens vom 2. Jänner 2004 und des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 22. Jänner 2004 unter Hinweis (u.a.) darauf, dass das Protokoll über die Bauverhandlung einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bilde und die Ausführung des Vorhabens nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie den mit einer Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen habe, die Bewilligung zur Ausführung des Bauvorhabens „Neubau eines Einfamilienhauses“ auf dem genannten Bauplatz. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit Eingabe vom 20. September 2005 stellte der Erstrevisionswerber an die Baubehörde unter Vorlage von Befunden den Antrag auf Vornahme der Endbeschau und der baubehördlichen Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Baubewilligung mit der Erklärung, dass das bewilligte Vorhaben vollendet worden sei.

Mit Schreiben vom 23. September 2005 erklärte die H. GmbH als Bauführerin gegenüber der Baubehörde, die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens zu bestätigen.

Auf Grund des genannten Ansuchens vom 20. September 2005 beraumte der Bürgermeister für den 10. Oktober 2005 die mündliche Verhandlung zur Überprüfung der Baulichkeit an.

[Den Feststellungen im vorliegend angefochtenen Erkenntnis zufolge sind weitere Unterlagen betreffend diese baubehördliche Überprüfung in den

Verwaltungsakten nicht auffindbar. Solche Unterlagen sind auch in den nunmehr vorgelegten Verfahrensakten nicht enthalten.]

In weiterer Folge wurden (u.a.) bei der Bezirkshauptmannschaft Baden und der Niederösterreichischen Landesregierung Anzeigen mit dem Vorbringen erstattet, dass die gegenständliche Baubewilligung im Hinblick auf die Flächenwidmung rechtswidrig erteilt worden sei.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2012 teilte der Bürgermeister dem Erstrevisionswerber die Rechtsauffassung mit, dass die baubehördliche Bewilligung vom 30. Jänner 2004 erloschen sei, sollte sich herausstellen, dass das mit dem Bewilligungsbescheid genehmigte Betriebskonzept innerhalb der gesetzlichen Bauausführungsfrist von fünf Jahren ab Baubeginnsanzeige nicht oder nicht vollständig umgesetzt worden sei. Da im gegenständlichen Fall die Baubeginnsanzeige am 9. August 2004 erstattet worden sei, habe diese Frist am 9. August 2009 geendet. Der Erstrevisionswerber werde daher aufgefordert, der Baubehörde Nachweise dafür zu erbringen, ob und in welchem Ausmaß die landwirtschaftliche Tätigkeit im Jahr 2009 aufgenommen worden sei.

Mit Schriftsatz vom 26. September 2012 erstattete der Erstrevisionswerber dazu eine Stellungnahme, in der er zusammenfassend die ihm bekanntgegebene Rechtsauffassung für unvertretbar bezeichnete.

Am 14. Mai 2013 führte der Bürgermeister unter Beiziehung des bautechnischen Amtssachverständigen DI H. eine baubehördliche Überprüfung des errichteten Gebäudes durch. Der diesbezüglichen Niederschrift zufolge traf der Amtssachverständige hiebei die Feststellung, dass das Gebäude augenscheinlich in beiden Geschossen plangemäß ausgeführt worden sei.

Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 23. Jänner 2014 wurde beiden Revisionswerbern als Eigentümern des gegenständlichen Einfamilienhauses gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 erster Fall BauO aufgetragen, das Gebäude binnen einem Jahr ab

Rechtskraft dieses Bescheides abzurechnen und einen Zustand herzustellen, der dem vorherigen entspricht.

Dazu führte der Bürgermeister zusammenfassend (u.a.) aus, dass der Erstrevisionswerber zwar das Einfamilienhaus, nicht jedoch auch den dazugehörenden landwirtschaftlichen Betrieb errichtet bzw. ausgeführt und trotz Aufforderung dafür keinen entsprechenden Nachweis erbracht habe, sodass dieses Einfamilienhaus konsenslos sei. Auf Grund der fehlenden Hofstellenwidmung im Sinne des § 19 Abs. 2 Z 1b ROG und des Fehlens eines landwirtschaftlichen Betriebes dürfe keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden, weshalb der verfahrensgegenständliche Abbruchauftrag zu erteilen sei.

Die Revisionswerber erhoben dagegen Berufung.

Auf Grund des Beschlusses des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde A. (im Folgenden: Gemeindevorstand) vom 26. Juni 2014 wurde mit Bescheid vom 29. Juli 2014 gemäß § 66 Abs. 4 AVG die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Dazu führte der Gemeindevorstand (u.a.) aus, dass die Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses im Grünland - wie des verfahrensgegenständlichen Einfamilienhauses - einer Hofstellenwidmung bedürft hätte und bedürfe und dieses Gebäude zusätzlich auch für eine landwirtschaftliche Nutzung erforderlich, d.h. Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes, sein müsse. Für das gegenständliche Einfamilienhaus sei im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde A. keine Hofstellenwidmung vorgesehen gewesen und (weiter) nicht vorgesehen, sodass bereits aus diesem Grund die Baubewilligung vom 30. Jänner 2004 nicht hätte erteilt werden dürfen und eine solche auch künftig ausgeschlossen sei. Dennoch sei diese Baubewilligung erteilt worden, weil die Baubehörde aus den Einreichunterlagen (Bauplänen, Baubeschreibung und Betriebskonzept, das gemäß § 19 Abs. 2 Z 6 BauO ex lege Bestandteil der Baubeschreibung sei) und den entsprechenden Gutachten den Schluss gezogen habe,

dass das Einfamilienhaus Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes des Erstrevisionswerbers und für diesen landwirtschaftlichen Betrieb auch erforderlich sein solle. Da der Baubewilligungsbescheid in Rechtskraft erwachsen sei, erübrigten sich weitere Ausführungen dahingehend, ob diese Baubewilligung rechtswidrig erteilt worden sei.

Aus dieser Baubeschreibung samt dem gemäß § 19 Abs. 2 Z 6 BauO vorgelegten Betriebskonzept gehe (u.a.) hervor, dass das gegenständliche Haus für die vom Erstrevisionswerber beabsichtigte und von ihm zu führende Landwirtschaft gemäß § 19 Abs. 4 ROG erforderlich sei. Auch der Sachverständige Dr. W. sei in seinem Gutachten vom 10. August 2003 davon ausgegangen, dass es sich bei dem Einfamilienhaus um einen Teil des landwirtschaftlichen Betriebes und somit ein landwirtschaftliches Wohnhaus handle, welches für den beabsichtigten landwirtschaftlichen Betrieb unbedingt erforderlich sei. Dazu komme, dass in der Niederschrift über die Bauverhandlung vom 22. Jänner 2004, welche zum wesentlichen Bestandteil des Baubewilligungsbescheides erklärt worden sei und auf das Gutachten des Dr. W. Bezug nehme, ausdrücklich festgehalten worden sei, dass das Einfamilienhaus als „landwirtschaftliches Wohnhaus gemäß dem Einreichprojekt“ errichtet werden solle.

Für die Frage der Einheitlichkeit eines baubehördlich zu bewilligenden Projektes komme es nicht darauf an, ob das Bauvorhaben technisch teilbar sei, sondern darauf, ob es auf einem einheitlichen Bauwillen beruhe, dem die Behörde durch die Erteilung der Baubewilligung Rechtswirksamkeit verleihe. Im hier gegebenen Zusammenhang habe der Bauwille des Erstrevisionswerbers auf der Realisierung des seinem Bauansuchen zugrunde gelegten Betriebskonzeptes, also zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes (allenfalls im Nebenerwerb) ein landwirtschaftliches Einfamilienhaus zu errichten, beruhe. Das Ermittlungsverfahren habe ergeben, dass in der Folge zwar das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus, nicht jedoch der in der Baubewilligung enthaltene landwirtschaftliche Betrieb tatsächlich ausgeführt worden sei. Ein

landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne dieser Baubewilligung sei niemals betrieben worden. Dies habe zu einem konsenswidrigen Zustand des Bauwerkes geführt. Da mit dem Bau des Einfamilienhauses am 9. August 2004 begonnen und die Frist zur Vollendung des Bauvorhabens nicht verlängert worden sei, sei gemäß § 24 Abs. 1 BauO das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid jedenfalls nach dem 9. August 2009 erloschen. Da somit das Einfamilienhaus konsenslos sei und auf Grund des Fehlens einer Hofstellenwidmung und eines landwirtschaftlichen Betriebes auch keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden dürfe, sei der gegenständliche Abbruchauftrag zu erteilen.

Die Revisionswerber erhoben dagegen Beschwerde.

Nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung am 3. Dezember 2014 wurde mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis die Beschwerde als unbegründet abgewiesen, wobei die Frist zur Durchführung des angeordneten Abbruches mit 12 Monaten ab Zustellung des Erkenntnisses neu festgesetzt und ferner eine ordentliche Revision gegen dieses Erkenntnis für zulässig erklärt wurde.

Dazu führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (im Folgenden: Verwaltungsgericht) aus, dass es im Ergebnis die vom Gemeindevorstand angestellten rechtlichen Überlegungen teile. Der Erstrevisionswerber habe im gesamten Verfahren nicht einmal behauptet, den landwirtschaftlichen Betrieb, wie dieser in dem dem Baubewilligungsantrag zugrunde gelegten Betriebskonzept dargestellt worden sei, errichtet oder betrieben zu haben. Die Anschaffung und Haltung von 12 Schafen auf Wiesen und Weideflächen im Ausmaß von insgesamt 12,5 ha könne bestenfalls als die Ausübung eines Hobbys, aber jedenfalls nicht als landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des ROG verstanden werden. Da im Zeitraum zwischen dem angezeigten Baubeginn am 9. August 2004 und dem 9. August 2009 die Errichtung und der Betrieb einer Landwirtschaft nicht erfolgt seien, sei die Baubewilligung gemäß § 24 BauO erloschen. Durch die - rechtlich erforderliche - Einbeziehung des Betriebskonzeptes in die Baubeschreibung gemäß § 19 Abs. 2

Z 6 BauO und die Erteilung der Baubewilligung vom 30. Jänner 2004 „nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung, sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Planunterlagen“ sei das vorgelegte Betriebskonzept zur Errichtung zum Betrieb der Landwirtschaft ex lege Bestandteil der Baubeschreibung und in der Folge auch der Baubewilligung geworden. Ohne den dazugehörigen landwirtschaftlichen Betrieb wäre das Einfamilienhaus wegen des Widerspruches zum Flächenwidmungsplan gar nicht bewilligt worden. Der landwirtschaftliche Betrieb habe eine *conditio sine qua non* für die Erteilung dieser Bewilligung dargestellt. Gemäß dem Bauwillen des Erstrevisionswerbers und den dem Bauansuchen zugrunde gelegten Unterlagen habe das bewilligte Bauvorhaben nicht nur das Einfamilienhaus, sondern auch den im Betriebskonzept vorgesehenen landwirtschaftlichen Betrieb umfasst.

Eine nachträgliche Baubewilligung für das Wohnhaus dürfe auf Grund der fehlenden Hofstellenwidmung nicht erteilt werden (§ 19 Abs. 2 Z 1a und 1b ROG). Die Baubehörde habe daher zwingend mit einem Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z 3 erster Satz BauO vorgehen müssen.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil, soweit ersichtlich, zu der vom Verwaltungsgericht vertretenen Rechtsansicht, dass, weil die erteilte Baubewilligung für das Wohnhaus und die zugrunde gelegte Errichtung der Landwirtschaft (auch ohne eigene Errichtung von Betriebsgebäuden) eine rechtliche Einheit bildeten, gemäß § 24 Abs. 1 BauO diese Baubewilligung auch dann erlösche, wenn zwar das einzige bewilligte Gebäude (Wohnhaus) errichtet, dieses jedoch nicht innerhalb der in § 24 Abs. 1 *leg. cit.* genannten Bauvollendungsfrist seinem bestimmten Verwendungszweck durch Verwirklichung der Landwirtschaft zugeführt worden sei, eine hg. Judikatur fehle.

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Begehren, das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, in eventu im Fall der Abweisung der Revision es dahin abzuändern, dass eine neue Frist zur Durchführung des angeordneten Abbruches festgelegt werde.

Der Gemeindevorstand hat eine Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, die Revision zurückzuweisen, in eventu abzuweisen.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Revisionswerber bringen vor, es liege eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG vor, weil das Verwaltungsgericht von der jahrzehntelangen hg. Rechtsprechung zum Begriff der „Vollendung“ eines Bauvorhabens, wonach die Ausführung von Gebäuden bereits dann vollendet sei, wenn „das Gebäude nach außen abgeschlossen ist und alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht worden sind“, abweiche, wobei Fragen der Benützbarkeit bzw. Benützungsaufnahme die Frage der „Vollendung“ nicht berührten.

Zur speziellen Frage, ob bei landwirtschaftlichen (Wohn-, Wirtschafts-) Gebäuden im Grünland für die fristgerechte Konsumation der Baubewilligung auch eine Aufnahme der Benützung (hier: in Form einer landwirtschaftlichen Tätigkeit) in bautechnisch vollständig ausgeführten (Wohn-, Wirtschafts-) Gebäuden erforderlich sei, liege keine hg. Judikatur vor. Der dem (im angefochtenen Erkenntnis genannten) hg. Erkenntnis vom 8. April 2014, Zl. 2012/05/0057, zugrunde liegende Fall, in dem für einen landwirtschaftlichen Betrieb ein Wohngebäude und ein Wirtschaftsgebäude als Gesamtvorhaben bewilligt worden seien und fristgerecht sodann lediglich das Wohngebäude ausgeführt worden sei, sei mit dem gegenständlichen Revisionsfall nicht vergleichbar, weil hier zum Zeitpunkt der Baubewilligung (des Wohngebäudes) die erforderlichen Wirtschaftsgebäude bereits rechtmäßig errichtet, vollendet und in Benützung gewesen seien.

Von der Beantwortung der grundsätzlichen Rechtsfrage, ob zur „Vollendung“ der Bauausführung im Sinne des § 24 Abs. 1 BauO auch die Aufnahme des

landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich sei, hänge in der Folge auch die Frage ab, ob der bekämpfte Abbruchauftrag rechtswidrig sei.

Die Revision ist aus den im angefochtenen Erkenntnis angeführten Gründen zulässig. Ihr kommt jedoch keine Berechtigung zu.

Nach ständiger hg. Judikatur (vgl. etwa den Beschluss vom 29. September 2015, Ra 2015/05/0045, mwN) muss die Bewilligungspflicht hinsichtlich einer von einem Bauauftrag nach § 35 Abs. 2 BauO betroffenen baulichen Anlage nicht nur im Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes, sondern auch im Zeitpunkt der Erteilung eines Beseitigungsauftrages gegeben sein, wobei die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Gebäudes ausschließlich nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung dieses Auftrages zu prüfen ist. Auch das Verwaltungsgericht musste die allfällige Bewilligungs- und Anzeigepflicht in den beiden Zeitpunkten prüfen. Im Übrigen hatte das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen.

In dem für die Beurteilung des vorliegenden baupolizeilichen Abbruchauftrages maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes stand die BauO idF LGBl. 8200-23 in Geltung.

Die §§ 24 und § 35 BauO in dieser Fassung lauten auszugsweise:

„§ 24

Ausführungsfristen

(1) Das **Recht** aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) **erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

○ binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder

○ binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

...“

„§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

...

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn

...

3. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und

- das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder
- der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß.

...“

Gemäß § 19 Abs. 2 Z 5 BauO in der im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung geltenden Stammfassung ist in der dem Antrag auf Baubewilligung anzuschließenden Baubeschreibung nach der Art des Bauvorhabens der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes, anzugeben.

Darüber hinaus muss diese Baubeschreibung bei Bauwerken im Grünland gemäß § 19 Abs. 2 Z 6 BauO in der im genannten Zeitpunkt geltenden Fassung Angaben darüber enthalten, dass eine Nutzung nach § 19 ROG vorliegt oder erfolgen wird (z.B. durch ein Betriebskonzept).

In Anbetracht der im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde A. für das zu bebauende Grundstück festgesetzten Widmung „Grünland-Landwirtschaft“ legte der Erstrevisionswerber mit seinem Bauansuchen vom 2. Jänner 2004 das oben (I.) dargestellte Betriebskonzept vor, das der mit Bescheid des Bürgermeisters vom 30. Jänner 2004 (rechtskräftig) erteilten Baubewilligung zugrunde liegt.

Nach der hg. Judikatur (vgl. etwa das Erkenntnis vom 22. November 2005, Zl. 2004/05/0250, mwN) sind im Hinblick auf § 30 Abs. 5 ROG Flächenwidmungspläne nach der im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde geltenden Rechtslage des ROG auszulegen.

§ 19 ROG in der bei Erlassung des Baubewilligungsbescheides vom 30. Jänner 2004 geltenden Fassung LBGl. 8000-14 lautet auszugsweise:

„§ 19

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dienen. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden, sonstige Zubauten, Abänderungen sowie die Errichtung eines Ausgedingwohnhauses im Hofverband zulässig.

1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, der Errichtung von Wohngebäuden im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband dienen.

...

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z. 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

...“

§ 19 ROG in der im Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes geltenden Fassung LGBL 8000-27 lautet auszugsweise:

**„§ 19
Grünland**

...

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBL 7045, zulässig. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen für folgende Zwecke zulässig:

○ zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers,

○ für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Weiters sind im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses zulässig.

1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Zusätzlich zu den in der Z. 1a zulässigen Bauwerken dürfen für die dort angeführten Zwecke Wohngebäude auch neu errichtet und die Privatzimmervermietung auch in sonstigen Gebäuden ausgeübt werden.

...

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z. 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

...“

Liegt für ein bewilligungspflichtiges Bauwerk keine Bewilligung vor, ist gemäß § 35 Abs. 2 BauO der Abbruch des Bauwerks anzuordnen, wenn es

unzulässig (§ 23 Abs. 1 BauO) ist (§ 35 Abs. 2 Z 3 BauO). Die Baubehörde hat gemäß dieser Bestimmung dem Eigentümer jedoch die Möglichkeit einzuräumen, innerhalb einer bestimmten Frist nachträglich um Baubewilligung anzusuchen, wenn das ausgeführte Bauvorhaben nicht unzulässig ist, also nicht in Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 6 BauO angeführten Bestimmungen steht (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 16. März 2012, Zl. 2009/05/0102, mwN).

Das Verwaltungsgericht vertritt die - von der Revision bekämpfte - Auffassung, dass das vom Erstrevisionswerber gemäß § 19 Abs. 2 Z 6 BauO mit seinem Bauansuchen vom 2. Jänner 2004 vorgelegte Betriebskonzept „ex lege“ Bestandteil der der Baubewilligung zugrunde liegenden Baubeschreibung und damit auch der Baubewilligung, die mit Bescheid des Bürgermeisters vom 30. Jänner 2004 „nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung, sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Planunterlagen“ erteilt worden sei, geworden sei. Da innerhalb von fünf Jahren ab dem 9. August 2004 als dem Tag des angezeigten Baubeginnes die Errichtung und der Betrieb einer Landwirtschaft im Sinne dieses Betriebskonzeptes nicht erfolgt seien, sei gemäß § 24 Abs. 1 BauO diese Baubewilligung erloschen.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Nach ständiger hg. Judikatur (vgl. etwa das Erkenntnis vom 22. Oktober 2008, Zl. 2005/06/0114, mwN) ist der Inhalt einer Baubewilligung den eingereichten und allenfalls im Zuge des Bauverfahrens geänderten, dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde gelegten Plänen und der Baubeschreibung zu entnehmen; die von der Behörde mit dem „Genehmigungsvermerk“ versehenen Pläne und Baubeschreibungen bilden einen wesentlichen Bestandteil der Baubewilligung.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass ein Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist und daher das gegenständliche Projekt maßgeblich ist. Grundsätzlich ist dabei der vom Bauwerber angegebene

Verwendungszweck im Bauverfahren maßgeblich, weshalb eine allenfalls erteilte Baubewilligung immer nur für diesen im Bauansuchen angegebenen Verwendungszweck gilt (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2014, Zl. 2011/05/0157, mwN).

Im gegenständlichen Bewilligungsbescheid vom 30. Jänner 2004 wurde dem Erstrevisionswerber die beantragte Baubewilligung ausdrücklich unter Hinweis darauf erteilt, dass die Ausführung des Vorhabens (u.a.) nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung (laut dem Bauverhandlungsprotokoll) und der Baubeschreibung - diese umfasst auch das vom Erstrevisionswerber mit seinem Bauansuchen gemäß § 19 Abs. 2 Z 6 BauO vorgelegte Betriebskonzept - zu erfolgen habe. Damit wurde (auch) das genannte Betriebskonzept wesentlicher Bestandteil der Baubewilligung und diese nur für den Zweck der in diesem Betriebskonzept beschriebenen landwirtschaftlichen Betriebsführung erteilt.

Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen, dass eine Baubewilligung für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt wird, sodass ein Abweichen hievon - so bei einer nicht bloß geringfügigen Verschiebung des Bauwerkes (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2001/05/0072) - eine neuerliche Baubewilligung erfordert (vgl. aus der ständigen hg. Judikatur etwa das Erkenntnis vom 15. Mai 2012, Zl. 2012/05/0008, und das oben zitierte Erkenntnis, Zl. 2012/05/0057, mwN). Weicht das vom Bauwerber verwirklichte Projekt von der erteilten Baubewilligung derart ab, dass von einem rechtlichen „aliud“ auszugehen ist, dann ist diese Baubewilligung erloschen, weil unter dem Begriff „Baubeginn“ im Sinne des § 24 BauO ausdrücklich nur eine auf die Errichtung des bewilligten Bauwerkes gerichtete bautechnische Maßnahme zu verstehen ist (vgl. dazu nochmals das Erkenntnis, Zl. 2012/05/0008, mwN).

Aus § 19 Abs. 2 Z 6 BauO iVm § 19 Abs. 2 Z 1a und Abs. 4 ROG geht hervor, dass eine Nutzung des Grünlandes für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft durch eine nachhaltige Bewirtschaftung eine gesetzliche Bedingung und somit unabdingbare Voraussetzung für die Errichtung oder Abänderung eines

Bauwerkes auf einer im Flächenwidmungsplan für die Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Fläche (§ 19 Abs. 2 Z 1a ROG) darstellt. Diese nachhaltige Bewirtschaftung hat in Form einer (haupt- oder zumindest neben-) beruflichen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsführung - und nicht im Rahmen der Ausübung eines bloßen „Hobbys“ - zu erfolgen (vgl. zum Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes oder einer bloßen „Hobbytätigkeit“ etwa die in *W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein*, Niederösterreichisches Baurecht⁸ § 19 NÖ ROG E 1 bis 14 angeführte hg. Judikatur). Eine solche nachhaltige Bewirtschaftung in Form einer land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsführung steht daher in einem untrennbaren rechtlichen Zusammenhang mit einem Bauwerk, dessen Errichtung (oder Abänderung) auf einer im Sinne des § 19 Abs. 2 Z 1a leg. cit. gewidmeten Fläche baubehördlich bewilligt wird, und ist somit zwingend Teil einer Baubewilligung, die - wie im vorliegenden Fall - ein landwirtschaftliches Wohngebäude, also ein Wohngebäude zur Ausübung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Tätigkeit, zum Gegenstand hatte. Wird nun lediglich das bewilligte Bauwerk fertiggestellt, ohne dass es jedoch innerhalb der Ausführungsfrist des § 24 Abs. 1 BauO auch zu der in der der Baubewilligung zugrunde liegenden Baubeschreibung nach § 19 Abs. 2 Z 6 BauO angegebenen (haupt- oder nebenberuflichen) land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsführung kommt, so wurde ein rechtliches „aliud“ hergestellt und - entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung - die erteilte Baubewilligung nicht konsumiert.

Auch aus dem in der Revision angesprochenen, bereits mehrfach erwähnten Erkenntnis, Zl. 2012/05/0057, ergibt sich, dass bei einer nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 iVm Abs. 2 Z 1a (oder Z 1b) ROG erteilten Baubewilligung die Führung eines landwirtschaftlichen (oder forstwirtschaftlichen) Betriebes als Bestandteil des der Bewilligung zugrunde liegenden Einreichprojektes Teil dieser Baubewilligung ist und daher in einem untrennbaren rechtlichen Zusammenhang mit der Errichtung (oder Abänderung) der bewilligungsgegenständlichen Bauwerke steht. So wurde in dem diesem Erkenntnis zugrunde liegenden Beschwerdefall das Erlöschen der

Baubewilligung am Ende der Bauvollendungsfrist gemäß § 24 Abs. 1 BauO damit begründet, dass von den beiden bewilligten Gebäuden (einem Wohn- und einem Wirtschaftsgebäude für einen landwirtschaftlichen Betrieb) nur das Wohngebäude errichtet worden sei, sodass, weil ohne das Wirtschaftsgebäude eine widmungskonforme Bewirtschaftung nicht stattfinden könne, der Abbruch beider Gebäude (samt den baulichen Anlagen) aufgetragen wurde. Hierbei ging der Gerichtshof von einem untrennbaren rechtlichen Zusammenhang der beiden Gebäude mit der Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes zur widmungskonformen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundflächen - und nicht etwa davon, dass die beiden Gebäude voneinander bautechnisch nicht trennbar seien (vgl. in diesem Zusammenhang etwa das hg. Erkenntnis vom 29. April 2015, Zl. 2013/05/0025, mwN) - aus.

Da im vorliegenden Fall - was die Revision insoweit nicht in Abrede stellt - der im oben genannten Betriebskonzept dargestellte landwirtschaftliche Betrieb nicht realisiert wurde und es somit zu der darin genannten landwirtschaftlichen Betriebsführung nicht gekommen ist, wurde mit der Errichtung des Einfamilienhauses ein rechtliches „aliud“ verwirklicht, sodass das bewilligte Bauvorhaben nicht ausgeführt wurde und gemäß § 24 Abs. 1 BauO das Recht aus der Baubewilligung erloschen ist. Im Lichte des § 35 Abs. 2 BauO ergibt sich daraus, dass das gegenständliche Einfamilienhaus ohne Vorliegen der dafür erforderlichen Baubewilligung errichtet wurde.

In einem solchen Fall ist, wie oben bereits erwähnt, bei Vorliegen eines fertiggestellten Bauwerks gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BauO der Abbruch des Bauwerks anzuordnen, wobei jedoch vor Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BauO dem Bauwerkseigentümer die Einbringung eines entsprechenden Baubewilligungsansuchens innerhalb einer bestimmten Frist nur dann aufzutragen ist, wenn die Erteilung einer Baubewilligung für das Bauwerk wegen dessen Unzulässigkeit nicht in Betracht kommt (vgl. aus der ständigen hg. Judikatur etwa das Erkenntnis vom 20. Oktober 2015, Zl. 2013/05/0215, mwN).

Im vorliegenden Beschwerdefall konnte dieser Schritt, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, entfallen, weil die Neuerrichtung eines Wohngebäudes ohne einen landwirtschaftlichen Betrieb schon nach dem Wortlaut der gesetzlichen Bestimmungen nicht mit der hier maßgeblichen Widmung „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ (siehe § 30 Abs. 5 letzter Satz ROG) in Einklang zu bringen ist. Denn gemäß dem anzuwendenden § 19 Abs. 2 Z 1b ROG ist unter den dort näher genannten Voraussetzungen ein derartiges Bauvorhaben im Grünland nur auf Flächen zulässig, die als „Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“ gewidmet sind (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2014, Zl. 2012/05/0125, mwN).

Die vom Verwaltungsgericht getroffene Beurteilung steht daher mit dem Gesetz im Einklang, weshalb die Revision gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014.

W i e n , am 24. Februar 2016