

Geschäftszahl:

LVwG-AV-346/001-2019

St. Pölten, am 09. August 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Hofrat Mag. Röper als Einzelrichter über die Beschwerde von Frau A, vertreten durch B Rechtsanwälte GmbH, ***, ***, vom 27. Februar 2019 gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 22. Jänner 2019, Zl. ***, mit dem einer Berufung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 6. Dezember 2018, Zl. ***, mit dem ein Ansuchen der Beschwerdeführerin zur Errichtung einer Gartenhütte - geändert auf Gemüselager - und einer Gerätehütte auf dem Grundstück Nr. ***, EZ *** KG *** abgewiesen und gleichzeitig der Abbruch der Gartenhütte - Gemüselager - und der Gerätehütte auf dem Grundstück Nr. ***, EZ *** KG *** aufgetragen worden war, als unbegründet abgewiesen worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

- 1.1. Die Beschwerde wird, soweit sie den erteilten Abbruchauftrag für die auf dem Grundstück Nr. ***, EZ *** KG *** errichtete Gartenhütte/Gemüselager und die Gerätehütte betrifft - gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.
- 1.2. Gemäß § 17 VwGVG in Verbindung mit § 59 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) wird die **Frist** für die **Durchführung des Abbruches** mit **3 Monaten** ab Zustellung dieses Erkenntnisses festgesetzt.
2. Die Beschwerde wird, soweit sie die beantragte Erteilung einer Bewilligung zur Errichtung einer Gartenhütte/Gemüselager und einer Gerätehütte auf dem Grundstück Nr. ***, EZ *** KG *** betrifft, gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.

3. Eine ordentliche Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1. Sachverhalt:

1.1. Verwaltungsbehördliches Verfahren:

1.1.1.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2018 suchte Frau A (in der Folge: Beschwerdeführerin) um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Gartenhütte - am 31. Juli 2018 geändert auf Gemüselager - und einer Gerätehütte auf dem Grundstück Nr. ***, EZ *** KG *** an und legte in der Folge eine Baubeschreibung, Plandarstellungen und ein Betriebskonzept für den „Gemüsegarten ****“ vor. Im Rahmen dieses Betriebskonzeptes (biologisch erzeugtes Gemüse) wurde dargelegt, dass auf 2.000 m² der gepachteten 5.000 m² Paradeiser, Gurken Zucchini, Kürbisse, Karotten, rote Rüben, Fisolen, Küchenkräuter und Beerenobst angebaut werden sollen. Weitere 2.000 m² sollen in der Zukunft der Bio-Hühnerhaltung dienen. Der Verkauf der angebauten Produkte solle vor Ort an drei Tagen in der Woche speziell am Nachmittag erfolgen, da sich die von Pendlern frequentierte *** in unmittelbarer Nähe befinde. Persönlich werde sie auch Weiterbildungsmaßnahmen ergreifen (Gemüsebaulehrgang bei einem D sowie beim *** und dem Verein ***). Zur Aufrechterhaltung des Betriebes seien in Geräteschuppen (für Einachsschlepper mit Fräse und Pflug, Schiebetruhen, Handwerkszeug, Paradeispflöcke) mit einer Größe von 3,78 m² und ein Gemüselager (mit 2 Kühlschränken) mit einer Größe von 19,60 m² notwendig. Den jährlichen Kosten von € 6.800,- würden erwartete Erträge von 15.600,- gegenüberstehen, was einen Gewinn von € 8.800,- p.a. bedeute.

1.1.2.

Mit Schreiben vom 23. August 2018 ersuchte die Marktgemeinde *** das GBA *** um eine agrartechnische Stellungnahme zum vorliegenden Projekt.

1.1.3.

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2018 übermittelte das GBA *** das agrartechnische Gutachten des beigezogenen Amtssachverständigen für Agrartechnik, C, vom 11. Oktober 2018, in dem diese nach der Befundung des Ist-Zustandes und auf Basis der Einreichunterlagen und des Betriebskonzeptes zum Schluss kommt, dass bei der Beurteilung der Widmungskonformität zunächst zu klären sei, ob das Projekt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (im Sinne einer Urproduktion) oder einem Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung diene. Aufgrund des Betriebskonzeptes soll auf einer Teilfläche des gegenständlichen Grundstückes ein Gemüsebau erfolgen, der grundsätzlich vom Typ her als landwirtschaftliche Tätigkeit zu qualifizieren sei. Jedoch sei nicht schon jegliche Hervorbringung, Gewinnung oder Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte als Landwirtschaft im Sinne des Raumordnungsgesetzes einzuordnen. Bei der Gründung bzw. Führung eines auf Erwerb ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebes müssten stets langfristige Ziele vorhanden sein und daher auch die dafür notwendigen Grundlagen langfristig gesichert sein. Eine planvolle und nachhaltige Flächenbewirtschaftung könne letztendlich nur bei Vorhandensein eines erheblichen Teiles an Eigenflächen gewährleistet werden. Eine Bewirtschaftung im Wege der Pacht könne nie mit der Bewirtschaftung durch den Grundstückseigentümer gleichgestellt werden, weil sie nicht in gleicher Weise langfristige Planungen - insbesondere hinsichtlich anstehender Investitionen - erlaube. Ein landwirtschaftlicher Betrieb müsse ein auf Dauer gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen sein. Das Ausmaß des Eigengrundes sei für einen wirtschaftlich gesunden und nachhaltigen Landwirtschaftsbetrieb essentiell. Diese betriebswirtschaftlichen Grundsätze seien im Konzept nicht gegeben. Bei einem Pachtvertrag bestehe nämlich die Gefahr, dass dieser schon in naher Zukunft aufgelöst wird und die Betriebsgrundlagen nicht mehr verfügbar sind. Auch bestehe durch das fehlende Eigentum keine Gewähr der freien und vorbehaltlosen Verwendung der Bauwerke, wie es in fachlicher und betriebswirtschaftlicher Hinsicht zweckmäßig sei, sondern es sei für jegliche Änderung - sei es eine bauliche Veränderung der Gebäude oder eine allfällige Veränderung in der Nutzung - ein Einverständnis des Verpächters notwendig. Mangle es an Eigengrund, so fehle aus fachlicher Sicht eine ausreichende Betriebsbasis und sei keine im NÖ Raumordnungsgesetz geforderte nachhaltige

Nutzung sichergestellt. Da das gegenständliche Grundstück lediglich gepachtet sei, sei somit aus agrarfachlicher Sicht nicht von einer Widmungsübereinstimmung der bereits bestehenden und nun eingereichten Gebäude mit der Widmungsart Grünland - Land- und Forstwirtschaft auszugehen. Auch bei einer etwaigen Eigentumsübertragung sei aus vielerlei Gründen nicht von einer nachhaltigen und planvollen Betriebsführung auszugehen, die eine Bauführung in der Widmungsart Grünland-Land- und Forstwirtschaft rechtfertige, wobei die aus fachlicher Sicht dafür ausschlaggebenden Kriterien zum jetzigen Zeitpunkt nur beispielhaft aufgezählt werden (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

- Lage, Größe, Ausgestaltung der Gebäude, Erscheinungsbild und Bauweise
- geringes Flächenausmaß, Maschinenausstattung
- kein realistisches und nachvollziehbares Betriebskonzept
- keine wasserrechtliche Bewilligung für den Brunnen
- keine Möglichkeit der Abwasserbeseitigung
- fehlende landwirtschaftliche Ausbildung
- keine BIO-Zertifizierung usw.

Dieses Gutachten wurde der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 übermittelt.

1.1.4.

Mit Schreiben (Email) vom 9. November 2018 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass sie gemeinsam mit dem D in *** ein durchdachtes und genau kalkuliertes Betriebskonzept erstellt habe, welches sehr wohl gewinnorientiert sei, auch wenn (zumindest anfangs) nur im Nebengewerbe. Eine Betriebsnummer sei bei der Landwirtschaftskammer beantragt und auch an sie vergeben worden. Der Pachtvertrag sei unbefristet abgeschlossen, sowohl die Verpächterin als auch sie seien an einer langfristigen Pacht sehr interessiert. Laut NÖ Landesregierung und NÖ Landwirtschaftskammer sei es nicht unrealistisch, auf Pachtgrund gewinnbringenden Gemüseanbau zu betreiben. Die Lage der Gebäude lasse sich jederzeit ändern, die Größe sei das Mindeste, was man für den Gemüseanbau benötige. Sie müsse die Jungpflanzen vorziehen, die geerntete Ware (kühl) lagern, die Gerätschaften und Hilfsmittel müssten verwahrt werden, etc. - dafür brauche sie geschützte Räume (vor Wind, Wetter, Eindringlinge, Schädlinge). Ab nächstem

Frühjahr besuche sie eine Fortbildung beim D in *** („Gemüsebaulehrgang“), wo sie ihre mittlerweile über Jahre selbst gemachten Erfahrungen noch mit Fachwissen vertiefen werde.

1.1.5.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 6. Dezember 2018, Zl. ***, wurde in Spruchpunkt I. das Ansuchen um Baubewilligung für die Errichtung einer Gartenhütte - geändert auf Gemüselager - und einer Gerätehütte auf dem Grundstück Nr. ***, EZ *** KG *** abgewiesen und in Spruchpunkt II. gegenüber der Bauwerberin als Eigentümerin einer Gartenhütte - Gemüselager - und einer Gerätehütte auf dem Grundstück Nr. ***, EZ *** KG *** der Auftrag erteilt, diese Gebäude binnen einer Frist von 12 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides abzurechen. Begründend wird vor allem unter Verweis auf das agrartechnische Gutachten ausgeführt, dass bei Beurteilung der Frage, ob eine Baulichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung nachweislich erforderlich sei, ein strenger Maßstab anzulegen wäre. Zum Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung gehöre, dass betriebliche Merkmale vorlägen, also von einer planvollen, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit gesprochen werden kann, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertige, und nicht die Bestimmungen über die Flächenwidmung durch die Ausübung eines Hobbys umgangen würden. Aus dem Gutachten der Sachverständigen geht jedoch hervor, dass im Gegenstand keine planvolle und auf Dauer angelegte landwirtschaftliche Tätigkeit vorliege. Der gegenständliche Betrieb sei als Hobby darzustellen und unterliege somit nicht den Kriterien einer planvollen Landwirtschaft. Da die gegenständlichen Baulichkeiten bereits errichtet worden seien und ein baubehördlicher Konsens dafür nicht vorliege, sei im Gegenstand der Abbruch der Gebäude zu verfügen gewesen.

1.1.6.

Mit Schreiben (Email) vom 27. Dezember 2018 erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung und begründete diese im Wesentlichen damit, dass laut NÖ Landesregierung und NÖ Landwirtschaftskammer es nicht unrealistisch sei, auf Pachtgrund gewinnbringenden Gemüseanbau zu betreiben. Der Pachtvertrag sei unbefristet abgeschlossen, sowohl die Verpächterin als auch sie seien an einer langfristigen Pacht sehr interessiert. Die Lage der Gebäude lasse sich jederzeit ändern, wichtig sei, dass man etwas darin lagern bzw. Gerätschaften aufbewahren könne. Das Flächenausmaß für den Anbau sei zu Beginn mit 2.000 m² konzipiert, eine Erweiterung (auf bis zu 4.000 m²) sei jederzeit möglich. Bekannte und erfolgreiche Bauern in der Umgebung (z.B. D) seien mit der Hälfte der Fläche erfolgreich. Alle aufwendigeren Maßnahmen, für die schwereres Gerät benötigt werde, würden von befreundeten Bauern oder dem Maschinenring ausgeführt, dafür müsse also kein zusätzliches Gerät angeschafft werden. Das Konzept sei in Zusammenarbeit mit dem bekannten und seit Jahren erfolgreich tätigen D erstellt worden, dieser setze ein ähnliches Konzept bereits seit einiger Zeit erfolgreich um. Hausbrunnen benötigten keine wasserrechtliche Bewilligung. Sollte sich da durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas ändern, würde sie diese Bewilligung natürlich umgehend beantragen. Es entstünden durch eine pflanzliche Landwirtschaft keinerlei Abwasser. Sollte in Zukunft wirklich einmal eine Hühnerhaltung o.ä. kommen, könne auch umgehend eine Senkgrube gegraben werden oder bei Bedarf das Grundstück an den Kanal angeschlossen werden. Eine landwirtschaftliche Ausbildung sei keine gesetzliche Verpflichtung. Sie habe in den letzten Jahren bereits sehr viel durch den eigenen Anbau auf dem Grundstück gelernt, außerdem habe sie sehr gute und kompetente Berater, die immer bei Fragen oder Problemen konsultiert werden könnten. Im Jahr 2019 sei zudem eine weiterführende Ausbildung („Gemüsebaulehrgang“) beim D geplant. Sie werde keine zertifizierte Bio-Landwirtschaft betreiben, zumal sie die hohen Summen zur Erlangung der Zertifikate (Mitgliedsgebühren, Verwaltungskosten, etc.) lieber in eine wirklich ökologische Landwirtschaft investieren möchte. Sie werde eine rein ökologische Landwirtschaft betreiben, ausschließlich mit natürlichen Schädlingsbekämpfungsmitteln wie etwa Nützlingskästen und sinnvollen Pflanzennachbarschaften.

1.1.7.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 22. Jänner 2018, Zl. ***, wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Begründend wird nach Wiedergabe des bisherigen Verfahrensganges und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften ausgeführt, dass aus dem Vorbringen in der Berufungsschrift hervorgehe, dass das gesamte Projekt nicht vollständig und fertig entwickelt sei. So lasse der Hinweis, dass noch Schulungen für landwirtschaftliche Kenntnisse zu absolvieren seien und dass eine Verdoppelung der Betriebsfläche - Anbaufläche - möglich wäre, erkennen, dass kein geordnetes und nachhaltiges Konzept gegeben sei. Die Berufungsbehörde übersehe nicht, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb auch zugepachtete Flächen enthalten könne, das ausschließliche Aufbauen eines derartigen Unternehmens auf Pachtgründen erscheine jedoch nicht zielführend für einen nachhaltigen Betrieb zu sein. Im gegenständlichen Fall ergebe sich gleichzeitig die Notwendigkeit, die bestehenden Gebäude zu entfernen. Dafür sei es auch gar nicht von Bedeutung, ob ein planvoller landwirtschaftlicher Betrieb vorliege oder nicht. Das Gesetz fordere rein aufgrund der Tatsache, dass Gebäude errichtet worden seien, ohne dass dafür eine baubehördliche Bewilligung vorliege, die Erlassung eines Abbruchauftrages.

1.2. Beschwerdevorbringen:

Mit Schreiben vom 27. Februar 2019 erhob die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Vertretung rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich und begründete diese im Wesentlichen wie ihre bisherigen Stellungnahmen und Rechtsmittel. Ergänzend wurde vor allem ausgeführt, dass es für die Frage der Erforderlichkeit einer Bauführung für einen landwirtschaftlichen Betrieb darauf ankomme, ob es sich um eine planvolle, grundsätzlich auf Einnahmenerzielung gerichtete nachhaltige Tätigkeit im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion oder eine diese Urproduktion typischerweise begleitende Nebenerwerbstätigkeit handle, und - bejahendenfalls - ob die zu errichtenden Bauten der Betriebsfläche und Betriebsart insofern angepasst sind, als sie zu diesen Flächen nicht in einem Missverhältnis stünden. Das landwirtschaftliche Projekt der Beschwerdeführerin werde diesen Anforderungen gerecht. Hierfür lege

die Beschwerdeführerin das Betriebskonzept des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen E vor, das das verfahrensgegenständliche Vorhaben beschreibe und sachverständig beurteile. Angesichts dieses modifizierten Betriebskonzepts sei die Beurteilung des ursprünglichen Betriebskonzepts durch die agrartechnische Amtssachverständige ohnehin überholt. Nach der Rechtsprechung des VwGH kommt es aber für die Erteilung einer Baubewilligung nicht auf das Vorliegen von Eigengrund an. Auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht sei Pacht vorteilhaft, weil der Betriebsführung und dem Marketing liquide Mittel erhalten blieben. Im adaptierten Betriebskonzept werde nochmals bestätigt, zu welchen Zwecken die Baulichkeiten erforderlich wären und dass sie den ortsüblichen und betriebstypischen Ausführungen und Ansprüchen entsprächen. Die zu errichtenden Bauten müssten der Betriebsfläche und Betriebsart insofern angepasst sein, als sie zu diesen Flächen nicht in einem Missverhältnis stehen. Mit der Festlegung der Widmung „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ sei somit bereits - fundiert durch die vorangehende gebotene Raumforschung - anerkannt, dass das Grundstück Nr. *** für eine land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung tauglich ist. Das Betriebskonzept enthalte konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes, sodass von einem Sachverständigen beurteilt werden könne, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt. Nur wenn von vornherein ausgeschlossen sei, dass die aus der geplanten Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer über den damit zusammenhängenden Ausgaben bleiben, könne dies gegen die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes sprechen. Das (modifizierte) Betriebskonzept sei jedenfalls kostendeckend und verspreche sogar laufende Gewinne. Zum Abbruchauftrag wird ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung und das Belassen der Gebäude, erwirken wolle. Von diesem Vorbringen sei der Abbruchauftrag unzweifelhaft erfasst. Ein baupolizeilicher Abbruchauftrag könne erst nach rechtskräftiger Abweisung oder Zurückweisung eines Bauansuchens vollstreckt werden.

1.3. Zum durchgeführten Ermittlungsverfahren:

1.3.1.

Mit Schreiben vom 14. März 2019 legte die Marktgemeinde *** dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt (samt Einreichplänen, Gutachten sowie Einladungskurrende und Sitzungsprotokoll der maßgeblichen Sitzung des Gemeindevorstandes) vor.

1.3.2.

Mit Schreiben vom 18. April 2019, Zl. VwG-AV-346/001-2019, ersuchte das erkennende Gericht die bereits von der mitbeteiligten Gemeinde beigezogene ASV für Bautechnik um Erstattung einer gutachterlichen Stellungnahme zu dem im Rahmen der Beschwerde vom 27. Februar 2019 vorgelegten modifizierten Betriebskonzept.

1.3.3.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2019 erstattete die beigezogene ASV für Agrartechnik eine **agrartechnische Stellungnahme**, in der sie zusammenfassend darlegte, dass bei der Beurteilung der Widmungsübereinstimmung in der Widmungsart Grünland-Land- und Forstwirtschaft zunächst zu klären sei, ob das eingereichte Projekt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (im Sinne einer Urproduktion) oder einem Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung diene und erst bejahendenfalls, ob dieses seiner Größe nach für die projektierte Nutzung erforderlich ist. Es gehöre zum Begriff der Landwirtschaft, dass durch Vorliegen von betrieblichen Merkmalen diese eine grundsätzlich planvolle, auf die Erzielung von Einnahmen ausgerichtete nachhaltige Tätigkeit darstelle, wobei die Einnahmen die Ausgaben auf Dauer übersteigen müssten und ein entsprechender Stundenlohn für die aufgewendete Arbeitszeit erzielt werde, um zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (d.h. der Urproduktion dienenden) Betriebes im Unterschied zum Hobby zu rechtfertigen. Eine Prüfung des erzielbaren Bewirtschaftungserfolges sei vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb zum reinen Hobby notwendig, nicht aber, wenn schon aus der Betriebsgröße hervorgehe, dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle. Aber nicht schon jede

land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne sei darunter zu verstehen. Die Baumaßnahme im Grünland habe sich auf die erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung des projektierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu beschränken. Es sei zu beurteilen, ob der für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Bau als landwirtschaftlicher Zweckbau qualifiziert werden könne, also in Bauweise, Ausmaß, Erscheinungsbild und Lage für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb notwendig sei. Es sei somit zu fordern, dass die Baumaßnahme in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der geplanten land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit stehe und dass nicht andere Möglichkeiten eine gleichartige oder bessere betriebswirtschaftliche Voraussetzung böten. Dabei habe die Beurteilung nach einem objektiven Maßstab zu erfolgen. Maßgeblich sei, ob nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft das Vorhandensein eines solchen Gebäudes geboten erscheine. Bei den maßgeblichen Kriterien sei ein strenger Maßstab anzulegen. Aus agrarfachlicher Sicht könnten folgende Kriterien aufgezählt werden, die für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes sprechen:

- Größe des Betriebes
- Ausstattung mit Eigenflächen
- Nutzung (Intensiv, flächendeckend, rationell, wirtschaftliche Überlegungen kommen zum Tragen)
- Standort
- Spezifikationen zur Kultur
- Infrastruktur (Gebäudeausstattung, Maschinenausstattung, Erscheinungsbild)
- Vermarktung
- Ausbildung

Eine etwaige Bewirtschaftung einer bis zu 4.000 m² großen Gemüsefläche gehe sicherlich über den Eigenverbrauch hinaus. Es sei jedoch im Konzept weder schlüssig dargelegt, wie groß die genutzte Fläche tatsächlich sei. Die bewirtschaftete Fläche sei zu gering, um schon von der Größe allein auf einen landwirtschaftlichen Betrieb zu schließen. Zum Beispiel müssten für eine Förderung nach dem ÖPUL 0,5 ha im geschützten Anbau oder 1 ha Dauer/Spezialkulturen oder 2 ha bewirtschaftete Fläche in Summe bewirtschaftet werden. Eine planvolle und nachhaltige Flächenbewirtschaftung könne letztendlich nur bei Vorhandensein eines erheblichen Teiles an Eigenflächen gewährleistet werden. Eine Bewirtschaftung im Wege der

Pacht könne nie mit der Bewirtschaftung durch den Grundstückseigentümer gleichgestellt werden, weil sie nicht in gleicher Weise langfristige Planungen - insbesondere hinsichtlich anstehender Investitionen - erlaube. Ein landwirtschaftlicher Betrieb müsse ein auf Dauer gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen sein. Das Ausmaß des Eigengrundes sei für einen wirtschaftlich gesunden und nachhaltigen Landwirtschaftsbetrieb essentiell und seien diese betriebswirtschaftlichen Grundsätze durch die Antragstellerin nicht gegeben. Bei einem Pachtvertrag bestehe nämlich die Gefahr, dass dieser schon in naher Zukunft aufgelöst wird und die Betriebsgrundlagen nicht mehr verfügbar sind. Auch bestehe durch das fehlende Eigentum keine Gewähr der freien und vorbehaltlosen Verwendung der Bauwerke, wie es in fachlicher und betriebswirtschaftlicher Hinsicht zweckmäßig sei, sondern sei für jegliche Änderung – bauliche Veränderungen der Gebäude oder allfällige Veränderung in der Nutzung – ein Einverständnis des Verpächters notwendig. Die alleinige Verwendung von Pachtflächen sei ein Indiz dafür, das gegen die Dauerhaftigkeit der Betätigung und damit auch gegen die Annahme eines landwirtschaftlichen Betriebes spreche. Im Betriebskonzept werde lediglich pauschal die Nutzung einer bis zu 4.000 m² großen Flächen im Rahmen eines Gemüsebaus angeführt. Genannt würden zwar einige Gemüsesorten und Kräuter, die zum Anbau kommen sollen, es erfolge aber weder eine flächenmäßige Aufteilung der einzelnen Kulturen, noch würden zu erwartende Erträge angeführt. Eine Nachvollziehbarkeit der Abgaben sei daher nicht gegeben, in der Folge daher auch nicht im Hinblick auf zu erwartende finanzielle Einnahmen. Ebenso sei fraglich, was mit „Sätzen“ im Betriebskonzept gemeint ist. Bei etlichen aufgezählten Kulturen, wie zum Beispiel Tomaten, Gurke, Kürbis, wird lediglich einmal pro Jahr angebaut. Daher sei die Kalkulation auch aus diesem Grund nicht nachvollziehbar. Wenn wie im Betriebskonzept angeführt, die Gemüseproduktion auf die gesamte Pachtfläche ausgedehnt werden soll, widerspreche dies einerseits dem Einreichplan (und der tatsächlichen Verwendung in der Natur). Zufahrt und Parkflächen seien für den Gemüsebau nicht geeignet bzw. nur mit erhöhtem Aufwand rekultivierbar. Die Nutzung der Fläche im Rahmen des Gemüsebaus könne ohne erforderliche Bewässerung nicht planvoll durchgeführt werden (es werde auch eine Bewässerung kalkuliert). Zusätzlich sei die Lagerung von Gemüse lediglich in der bestehenden Hütte zu hinterfragen. Aufgrund von fehlender Dämmung und Isolierung sowie durch die Ausführung mit fünf Fenstern werde die Hütte durch Sonneneinstrahlung auch

innen stark erwärmt, was sich äußerst nachteilig auf die Lagerfähigkeit auswirke. Die Lagerung von Ernteprodukten in zwei Kühlschränken entspreche von der Ausführung her schon nicht einer betrieblichen Tätigkeit. Ebenso widerspreche es einer planvollen Betriebsführung, dass kein Wasser für die Reinigung von Waagen, Arbeitsgeräten, des Lagerraums, usw. zur Verfügung steht. Die Notwendigkeit eines wetterfesten Unterstandes für die Betriebsführerin und für die in Saisonspitzen benötigten Arbeitskräfte könne ebenso nicht nachvollzogen werden, da dieser nicht in der Widmungsart Grünland - Land- und Forstwirtschaft vorhanden sein müsse. Ohne entsprechendes Fachwissen sei überhaupt in Frage zu stellen, ob ein Gemüsebaubetrieb planvoll und nachhaltig geführt werden könne. Gerade im Gemüsebau als sehr spezielle Kultur seien fachliche Grundlagen mit einer entsprechenden Ausbildung besonders notwendig, um diesen erfolgreich betreiben zu können. Für eine biologische Bewirtschaftung müssten die Flächen im Rahmen einer Umstellungsfläche genannt werden und ein Umstellungskurs absolviert werden.

1.3.4.

Mit Schreiben (Email) vom 2. Juli 2019 legte die Verpächterin eine aktualisierte Fassung des Pachtvertrages (24. Juni 2019) vor.

1.3.5.

Im Rahmen der am 4. Juli 2019 durchgeführten **mündlichen Verhandlung** wurde von der Beschwerdeführerin auf die bisherigen Schriftsätze verwiesen und zusätzlich vorgebracht, dass sie zwischenzeitig an einem Gemüsebaulehrgang teilgenommen habe. Weiters wurden Lichtbilder von der aktuellen Situation vor Ort vorgelegt. Die Beschwerdeführerin arbeite in ihrem Hauptberuf in einem Familienbetrieb (Kalenderdruckerei) und habe ein monatliches Nettoeinkommen von € 1.350,-. Sie habe eine Fläche von 5.000 m² gepachtet, von denen 4.000 m² bewirtschaftet werden (0,4 ha) sollen. Derzeit seien 2.000 m² bewirtschaftet und 3.000 m² brachliegend. In der Zukunft sollen eben die geplanten 4.000 m² bewirtschaftet werden. Die Konzentration des Anbaus erfolge auf Feingemüse (Paprika, Gurken, Paradeiser, Kürbisse, Zuckrerbsen, Salate, Bohnen, Mangold, Radieschen, Karotten, Kohlrabi, rote Rüben, Lauch, Zucchini, Brokkoli). Für den Anfang seien 280 Tomatenpflanzen (15 verschiedene Sorten) angebaut (rd. 140 m²). Weiters würden von einer ähnlich großen Flächennutzung her Zucchini und Kürbisse angebaut. Das

werde ungefähr die gleiche Fläche sein. Laut dem aktualisierten Pachtvertrag sei eine monatliche Pacht von € 280,- zu entrichten. Die Kündigungsfristen, die sich am AGBG und der ZPO orientieren, sähen bei diesem unbefristeten Verhältnis eine Kündigung zum 31. März/30. November unter Einhaltung einer 6-Monatsfrist vor. Ein weiterer Endigungsgrund sei explizit die Umwidmung des Areals in Bauland. Die Kautions von € 1.050,- sei entrichtet worden. Die Wohnungsadresse in der *** in *** sei korrekt. Die Wohnung werde von ihr alleine bewohnt und weise rund 100 m² auf und verfüge über ein kleines Kellerabteil (geschätzte 2-3 m²). Firmenfahrzeug sei ein Honda CRV ohne Anhängerkupplung. Die Beschäftigung eines Arbeitnehmers sei erst in der Zukunft geplant – im Falle saisonaler Spitzen und nach entsprechender Ertragslage. Das Betriebskonzept des *** habe etwa € 1.500,- gekostet und sie auf Basis der vollen 4.000 m² konzipiert worden. Das Risiko eines HQ30 Hochwassers sei im Konzept nicht berücksichtigt. Eine entsprechende Ausfallsversicherung werde erst in der Zukunft abgeschlossen werden. Für den Brunnen, der zur Bewässerung herangezogen wird, gebe es derzeit keine wasserrechtliche Bewilligung. Das „Gemüselager“ sei ein verschaltetes Mobilheim, welches über Fenster verfüge, man öffnen könne, sodass Zugluft hereinkomme. Darüber hinaus seien zwei große Kühlschränke konzipiert, in denen Salate, Kräuter, gelagert werden sollen. Andere Pflanzen bzw. Gemüse sollen in Erdmieten gelagert werden. Dagegen sollen die Paradeiser im Gemüselager zum allfälligen „Nachreifen“ gelagert werden. Das Gemüselager sei ein nicht zum Verkehr zugelassenes Mobilheim. Es verfüge noch über Achse, Bereifung und die Anhängerkupplung. Eine Beleuchtung sei nicht mehr vorhanden. Die verfahrensgegenständlichen Objekte (Gemüselager und Gerätehütte) seien von ihr errichtet und ihr Eigentum. Die Gerätehütte sei deshalb notwendig, da der Einachsschlepper und der Rasenmäher nicht in das Gemüselager gestellt werden könnte, da der Zugang erhöht und nicht so breit sei. Die Breite könnte man vergrößern, das Problem stelle die Höhe dar. Die Geräte würden bei der Überwindung der Eintrittshöhe Öl verlieren, da sie gekippt werden müssten. Der Einachsschlepper habe ein Gewicht von 50-70 kg, da man ihn zu zweit herein- und herausheben könne. Der Rasenmäher wiederum weise ein Gewicht von 20-25 kg auf und könne alleine gehoben werden. Sonstige Gerätschaften seien Krampen, Fässer (Brennnesseljauche und Regenwasser), Schaufeln, Schläuche, Unkrautschaufeln etc. Anhand des Betriebskonzeptes werde von einem Deckungsbeitrag von € 6.750,- ausgegangen. Die Pachtverbindlichkeiten machten nicht € 500,-, sondern € 3.360,-,

pro Jahr aus. Von der Jahrespacht habe sie € 500,- als betriebliche Ausgabe dem Konzept zugrunde gelegt, da nur 2.000 m² derzeit betrieblich genutzt würden, während der Rest von ihr privat verwendet werde. Das Saatgut habe im ersten Jahr rd. € 300,- gekostet. Für die Folgejahre würden die Kosten für das Saatgut mit € 150,- angenommen (Einjährigkeit mancher Pflanzen). Die Verwendung des Einachsschleppers (Kosten € 1.800,-) erfolge drei-fünfmal pro Jahr, wobei dies von Beet zu Beet verschieden sei, da etwa die dem Gemüselager und der Gerätehütte zugewandten Beete mehrjährig seien und daher nur einmal im Jahr umgeackert würden. Der Rasenmäher (Kosten € 400,-) werde derzeit verwendet, um Grünschnitt als Mulch zu produzieren (derzeit für 2.000 m²). In der Zukunft werde der Rasenmäher obsolet sein, da geplant sei, die vollen 4.000 m² landwirtschaftlich zu nutzen bzw. werden nunmehr kleine Flächen einen Rasenmäher benötigen. Gegebenenfalls werde ein Grasschneider angeschafft werden. Beim Vorortverkauf wäre geplant, an zwei-drei Tagen in der Woche (Donnerstag - Samstag) einen Verkaufsstand auf der Liegenschaft zu errichten. Sie habe weiters mit Gastronomen gesprochen und hätte schon eine Liste an interessierten Kunden, die sie gegebenenfalls beliefern würden. Der Zaun sei in der Vergangenheit errichtet worden. Sie sei für die Erhaltung des Zaunes nur insoweit verpflichtet, als dieser nicht völlig derangiert zurückgegeben werden kann. Der Maschinenring komme nicht zu ihr, sie habe diese Arbeiten für die derzeitigen 2.000 m² privat durchführen lassen (Kosten von rund € 200,-). Sie agiere biologisch, aber eine Bio-Zertifizierung liege nicht vor. Die Verpächterin führte aus, dass sie gemeinsam mit ihrem Sohn Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstückes sei. Dieses sollte zuerst als Hundeabrichte/Auslaufplatz verpachtet werden. Schließlich sei es zum Zwecke der Pflanzenzucht an die Beschwerdeführerin verpachtet worden. Basis des Pachtverhältnisses sei der Pachtvertrag in der Fassung vom 24. Juni 2019, der im Akt aufliege. Einen Pachtvertrag habe es schon im Jahr 2011 gegeben, der mündlich verlängert worden sei. Im Zuge der Ladung zur heute stattfindenden Verhandlung seien eben diese mündlichen Absprachen verschriftlicht worden. Ihr verstorbener Mann habe das Grundstück von seiner Mutter geerbt; ihrer Erinnerung nach habe der Großvater ihres Mannes Kartoffeln und Heu angebaut. Das Pachtverhältnis sei auf unbefristete Dauer – unter Einhaltung der gesetzlich möglichen Kündigungsfristen – abgeschlossen worden. Nur der vom Einfahrtsbereich gesehene westliche Teil (Ausmaß 5.000 m² mit Einfahrt) sei verpachtet. Der Vertreter der Marktgemeinde ***

fürhte aus, dass sich in der Nähe des verfahrensgegenständlichen Grundstückes eine umschließende Siedlungsgrenze befinde. Eine Umwidmung in Bauland sei nicht angedacht und auch nicht möglich, zumal das Land NÖ ein Begehren im Zusammenhang mit der geplanten Hundeschule (Widmung Grünland-Sportanlage) abschlägig beschieden habe. Wenn die Gemeinde diesen Bereich in Bauland-Wohngebiet (angrenzende Widmung) umwidmen wollte, müsste an einer anderen Stelle im Ortsgebiet eine entsprechende Rückwidmung in Grünland erfolgen. Zum modifizierten Betriebskonzept der Beschwerdeführerin wurde von der dem Verfahren beigezogenen ASV für Agrartechnik dargelegt, dass nicht wirklich klar dargelegt sei, mit welchen Pflanzen der Gemüsebaubetrieb betrieben werden soll, sodass das Betriebskonzept diesbezüglich der Kalkulation nicht besonders nachvollziehbar erscheine. Dies deshalb, da die Anpflanzung – auch nach Aussagen der Beschwerdeführerin – angesichts der Kunden bzw. der Nachfrage variieren werde. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit könnte ein Problem auftreten, wenn die Betriebsgebäude sich auch auf der Pachtfläche befinden und nicht – wie bei anderen Betrieben – auf Eigengrund situiert sind, zumal so die Abhängigkeit vom Verpächter vergrößert werde. Der im Konzept verwendete Deckungsbeitrag von € 6.750,-/Jahr erscheine insofern nicht nachvollziehbar, als nicht dargelegt werde, welche Kulturartenaufteilung im Durchschnitt erfolgen soll. Offenbar dürften bei der Erstellung des modifizierten Betriebskonzeptes die im ersten Konzept geplanten Anbaumaßnahmen zugrunde gelegt worden sein. Der zugrunde gelegte Deckungsbeitrag von € 6.750,- auf Basis von 4.000 m² Anbaufläche sei nicht abwegig, da E von einem Deckungsbeitrag von € 0,75/m² bei durchschnittlich zwei Ernten ausgegangen sein dürfte.

1.4. Zur Beweisaufnahme:

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der Marktgemeinde ***, durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch sowie durch Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

1.5. Feststellungen:

1.5.1. Grundsätzliche Feststellungen zum Grundstück:

Frau F und Herr G sind grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. *** EZ *** KG ***.

[Abweichend vom Original – Bild nicht wiedergegeben]

„...“

(Quelle: imap Geodaten des Landes Niederösterreich, Abfrage vom 2. Juli 2019)“

Gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde *** ist für das Grundstück, welches eine Fläche von rund 6.105 m² aufweist, die Widmung als Grünland-Land- und Forstwirtschaft verordnet. Das Grundstück ist in einer HQ 30 Zone gelegen.

Auf dem Grundstück sind von der Beschwerdeführerin ein als „Gemüselager“ titulierte Mobilheim mit einer Fläche von 19,60 m² und ein „Gerätelager“ mit einer Fläche von 3,78 m² errichtet worden.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist 2,3 km von der Wohnung der Beschwerdeführerin (Adresse: ***, ***) entfernt und mit dem Auto innerhalb von 3 Minuten erreichbar. Die von ihr allein bewohnte Wohnung der Beschwerdeführerin ist nach deren Angaben etwa 100 m² groß und verfügt über ein 2-3 m² großes Kellerabteil.

1.5.2. Feststellungen zum Pachtverhältnis:

Das Grundstück ist der vom Einfahrtsbereich gesehene westliche Teil im Ausmaß 5.000 m² - inklusive der Einfahrt - seit dem Jahre 2011 an die Beschwerdeführerin

verpachtet. Nach der aktuellen Fassung des unbefristet abgeschlossenen Pachtvertrages beträgt der Pachtzins € 280,- pro Monat (i.e. € 3.360,- pro Jahr). Die Kautions von € 1.080,- ist entrichtet worden. Eine Kündigung des Pachtverhältnisses ist zum 31. März und zum 30. November unter Einhaltung einer sechs-Monatsfrist sowie bei einer Umwidmung in Bauland möglich.

1.5.3. Feststellungen zum Betrieb und zum Betriebskonzept:

Die Beschwerdeführerin besitzt als Firmenfahrzeug einen PKW Marke Honda CRV ohne Anhängerkupplung. An schweren Geräten wurden ein Einachsschlepper (Gewicht 50-70 kg) und ein Rasenmäher (Gewicht 20-25 kg) angeschafft. Die Verwendung des Einachsschleppers soll drei-fünffmal pro Jahr erfolgen, die des Rasenmähers häufiger, um Grünschnitt als Mulch zu produzieren (derzeit für die 2.000 m², die noch nicht zum Anbau genutzt werden). In der Zukunft soll der Rasenmäher nach Meinung der Beschwerdeführerin obsolet sein, da geplant sei, die vollen 4.000 m² zu nutzen. Sonstige Gerätschaften sind Krampen, Schaufeln, Schläuche, Fässer, Unkrautschaufel etc.

Die Beschwerdeführerin hat einen Gemüsebaulehrgang absolviert (21 Unterrichtseinheiten). Im Hauptberuf ist die Beschwerdeführerin in einem Familienbetrieb (Kalenderdruckerei) beschäftigt, wo ihr monatliches Nettoeinkommen € 1.350,- beträgt.

Das „Gemüselager“ mit einer Gebäudehöhe von 2,72 m ist ein verschaltes Mobilheim mit Satteldach, welches über 6 Fenster (Kunststoff) verfügt. Die Fenster kann man öffnen, sodass Zugluft hereinkommt. Darüber hinaus sind zwei große Kühlschränke konzipiert, in denen Salate, Kräuter, gelagert werden sollen. Die Paradeiser sollen im Gemüselager zum allfälligen „Nachreifen“ gelagert werden. Andere Pflanzen bzw. Gemüse sollen in Erdmieten gelagert werden.

Die Gerätehütte mit einer Gebäudehöhe von 1,76 m ist in Holzriegelbauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach.

Beim Vorortverkauf ist geplant, an zwei bis drei Tagen in der Woche (Donnerstag - Samstag) einen Verkaufsstand auf der Liegenschaft zu errichten. Eine Belieferung von Interessierten wäre auch möglich.

Die Erstellung des modifizierten Betriebskonzeptes durch E kostete rund € 1.500,-. Im Rahmen des Betriebskonzeptes wird von einer genutzten Fläche von 4.000 m² ausgegangen. Eine Bio-Zertifizierung liegt nicht vor und ist auch nicht beabsichtigt. Die Konzentration des Anbaus soll auf Feingemüse (Paprika, Gurken, Paradeiser, Kürbisse, Zuckrerbsen, Salate, Bohnen, Mangold, Radieschen, Karotten, Kohlrabi, rote Rüben, Lauch, Zucchini, Brokkoli) erfolgen. Für den Anfang sind 280 Tomatenpflanzen (15 verschiedene Sorten) vorgesehen (rd. 140 m²). Weiters sollen von einer ähnlich großen Flächennutzung her Zucchini und Kürbisse angebaut werden.

Eine entsprechende Ernte-Ausfallsversicherung wird erst in der Zukunft abgeschlossen werden.

Eine Bewässerungsanlage ist zwar vorgesehen; derzeit erfolge die Bewässerung händisch durch den Brunnen. Für diesen Brunnen gibt es derzeit keine wasserrechtliche Bewilligung.

1.6. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zum verfahrensgegenständlichen Grundstück, zu ihrer Lage sowie zum Flächenwidmungsplan beruhen auf den diesbezüglich unbedenklichen und auch unbestritten gebliebenen Aktenunterlagen sowie der Einsichtnahme ins öffentliche Grundbuch.

Die Feststellungen zum Bereich des Betriebskonzeptes begründen sich auf einem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten der vom erkennenden Gericht beigezogenen ASV für Agrartechnik und den vorgelegten Betriebskonzepten sowie den Angaben der Beschwerdeführerin.

Im Übrigen ist der Sachverhalt als unstrittig zu beurteilen und ergibt sich aus dem unbedenklichen Akteninhalt in Verbindung mit dem bekämpften Bescheid, sowie aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, soweit dieses den Feststellungen der belangten Behörde nicht entgegentritt.

2. Rechtsvorschriften von Bedeutung:

2.1. Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG:

§ 17. Soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das

Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

2.2. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG:

§ 25a. (1) Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

(2) Eine Revision ist nicht zulässig gegen:

1. Beschlüsse gemäß § 30a Abs. 1, 3, 8 und 9;
2. Beschlüsse gemäß § 30b Abs. 3;
3. Beschlüsse gemäß § 61 Abs. 2.

(3) Gegen verfahrensleitende Beschlüsse ist eine abgesonderte Revision nicht zulässig. Sie können erst in der Revision gegen das die Rechtssache erledigende Erkenntnis angefochten werden.

...

(5) Die Revision ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

2.3. NÖ Bauordnung 2014 idF LGBl. 53/2018:

Begriffsbestimmungen

§ 4. Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

3. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist.

7. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

24. Mobilheim: die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;

Bewilligungspflichtige Vorhaben

§ 14. Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

§ 17. Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist;

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

§ 35. (1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützlich geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder

2. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt.
Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.

Übergangsbestimmungen

§ 70. (1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach §§ 33 und 35 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. § 5 Abs. 3 ist jedoch auf alle Beschwerden, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebracht werden, anzuwenden. Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.

2.4. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 13/2018:

Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote

§ 15. (1) Im Flächenwidmungsplan sind Bauland, Verkehrsflächen und Grünland festzulegen. ...

Grünland

§ 20. (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 dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden. Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist oder der dort wohnenden Betriebsübergeber, sowie für die

Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, 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.

2.5. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 idF BGBl. Nr. I 58/2018 – AVG:

§ 52. (1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen. ...

§ 59. (1) Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Läßt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.

(2) Wird die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen, so ist im Spruch zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen.

3. Würdigung:

3.1. Zu Spruchpunkt 1 - Abbruchauftrag:

Die Beschwerde ist nicht begründet.

3.1.1. Grundsätzliches:

Grundsätzlich ist auszuführen, dass die beschwerdegegenständlichen Objekte (Gemüselager und Gerätehütte) als Gebäude iSd § 4 NÖ Bauordnung 2014 zu werten sind, da zur Herstellung eines solchen Gebäudes wesentliche bautechnische Kenntnisse - insbesondere hinsichtlich der Statik - nötig sind, um dieses stand-, sturm- und kippsicher errichten zu können. Das Kriterium der Notwendigkeit wesentlicher bautechnischer Kenntnisse muss nämlich sogar dann angenommen werden, wenn ein Gebäude zwar laienhaft gestaltet ist, nach den Regeln der technischen Wissenschaften aber einer Ausführung unter Verwertung wesentlicher bautechnischer Kenntnisse bedürfe, wozu auch Erkenntnisse auf dem Gebiet der Statik gehören, weil sonst in dieser Beziehung der widersinnige Zustand einträte, dass ein nicht ordnungsgemäß ausgeführtes Bauwerk bewilligungsfrei bliebe, während ein ordnungsgemäß ausgeführtes Bauwerk einer Baubewilligung unterworfen wäre (vgl. u.a. auch VwGH 2003/05/0043). In der Judikatur wurde wiederholt darauf verwiesen (vgl. u.a. VwGH 2003/05/0043 und VwGH 2003/05/0034), dass das Erfordernis von bautechnischen Kenntnissen auch dann zu bejahen ist, wenn eine Anlage laienhaft gestaltet ist, nach den Regeln der technischen Wissenschaften aber einer Ausführung unter Verwendung bautechnischer Kenntnisse bedarf. Es ist daher nicht entscheidend, ob bautechnische Kenntnisse angewendet wurden, sondern kommt es darauf an, ob diese für eine einwandfreie Errichtung notwendig gewesen wären (vgl. VwGH 91/10/0007).

Da die gegenständlichen Objekte über zwei Wände und ein Dach verfügen, von Menschen betreten werden kann und - nach dem Vorbringen der Beschwerdeführerin - dem Schutz von Sachen (Gemüselager, Werkzeug) dienen, bedarf die Errichtung von solchen Gebäuden somit grundsätzlich einer Baubewilligung gemäß § 14 Z. 1 NÖ Bauordnung 2014. Diese liegt - unbestritten - nicht vor und findet sich auch nicht im Akt der mitbeteiligten Gemeinde.

Der Umstand aber, dass nach dem § 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auf Campingplätzen auch Mobilheime aufgestellt werden dürfen, bedeutet noch nicht, dass solche Objekte jedenfalls von der Anwendung der NÖ Bauordnung 2014 ausgenommen sind. Vielmehr sind diese in

§ 4 Z 24 NÖ Bauordnung 2014 als zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete (bauliche) Anlage definiert, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt. Außerhalb von Campingplätzen unterliegt deren Errichtung/Aufstellung der Bewilligungspflicht des § 14 NÖ Bauordnung 2014 (vgl. VwGH 90/10/0126).

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass es für die Abgrenzung einer baulichen Anlage (eines Gebäudes) von "Fahrzeugen" bzw. "fahrzeugähnlichen Objekten" maßgeblich ist, ob eine Fortbewegung des Objektes über eine nennenswerte Strecke gefahrlos und/oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand (beispielsweise ohne Zuhilfenahme eines Kranes) möglich ist, oder, anders ausgedrückt, ob die Anlage zur leichten und gefahrlosen Fortbewegung objektiv geeignet ist oder nicht (vgl. VwGH 2005/06/0350, und VwGH 2003/06/0195, jeweils zum Salzburger Baupolizeigesetz 1997). Insbesondere sind aber mit dem Boden nicht in eine feste Verbindung gebrachte, mit Rädern versehene und gefahrfrei fortbewegbare Wohnwagen nicht als (Bewilligungs- oder anzeigepflichtige) Anlagen zu qualifizieren (Vgl. VwGH vom 3. November 1978, Zl. 2129/74).

3.1.2.

Da somit für die gegenständlichen Objekte keine Baubewilligungen vorliegen, gründet sich der Abbruchauftrag der mitbeteiligten Gemeinde dementsprechend zu Recht (ausschließlich) auf die gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ Bauordnung 2014 fehlende Baubewilligung.

Die NÖ Bauordnung 2014 sieht eine dem § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996 entsprechende Regelung mit wortidentem Inhalt nicht mehr vor. § 70 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014 sieht nur unter bestimmten Voraussetzungen eine nachträgliche Bewilligung vor, sofern ein Gebäude ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen hat, von der aber vor 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung abgewichen wurde. Eine weitere nachträgliche Bewilligung ist für Gebäude vorgesehen, denen eine Baubewilligung auf Widerruf erteilt wurde. Weitere Privilegierungen sind in dieser Bestimmung der NÖ Bauordnung 2014 nicht vorgesehen. Die im Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 1996 noch herrschende Prüfpflicht der Baubehörde hinsichtlich der Zulässigkeit eines Bauwerkes bzw. die

Pflicht zur Aufforderung des Bauwerbers durch die Baubehörde, den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag innerhalb einer bestimmten Frist nachzuholen, ist im nunmehr geltenden Gesetzesregime der NÖ Bauordnung 2014 entfallen. Der Motivenbericht zur NÖ Bauordnung 2014 führt zu der letztgenannten Bestimmung Folgendes aus:

„Grundsätzlich wird die bisherige Regelung übernommen, allerdings mit der Maßgabe, dass - ohne wie bislang notwendig auch in von vornherein aussichtslosen Fällen auf eine nachträgliche Bewilligung hinwirken zu müssen - die Baubehörde sofort einen Abbruchauftrag erlassen darf. Mit der Neuerung ist für die Baubehörde nunmehr eine Überprüfung, ob für das konsenslos errichtete Bauwerk eine nachträgliche Baubewilligung bzw. eine nachträgliche Anzeige möglich ist, nicht mehr erforderlich. Dem Eigentümer des Bauwerkes steht es aber weiterhin frei, für das konsenslose Bauwerk um eine nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. eine entsprechende Anzeige zu erstatten, sodass er auch jetzt keinen Rechtsnachteil erleidet. Anzumerken ist hierzu noch, dass während der Anhängigkeit eines Bauverfahrens eine Vollstreckung des Abbruchbescheides unzulässig ist.“

Für das vorliegende Abbruchverfahren entscheidend ist damit ausschließlich der Umstand, dass für die gegenständlichen Bauwerke eine gültige Baubewilligung nicht existiert.

3.1.3.

Da das Verwaltungsgericht seine Entscheidung grundsätzlich an der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage auszurichten hat (z.B. VwGH Ro 2014/03/0063), bleibt den diesbezüglichen Argumenten der Beschwerdeführerin im vorliegenden Abbruchverfahren im Ergebnis der Erfolg versagt. Indem daher aufgrund der vorstehenden Ausführungen der Gemeindevorstand der Marktgemeinde *** zusammenfassend im Ergebnis zu Recht einen baupolizeilichen Abbruchauftrag für das verfahrensgegenständliche Objekterteilt hat, war spruchgemäß zu entscheiden.

3.1.4. Zu Spruchpunkt 1.1. – Setzung einer neuen Leistungsfrist:

Gemäß § 17 VwGVG in Verbindung mit § 59 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz war gleichzeitig eine neuerliche angemessene

Leistungsfrist zur Herstellung des angeordneten Zustandes festzusetzen (vgl. VwGH 2009/05/0348). Für die Durchführung des Abbruches wird eine Frist von 3 Monaten eingeräumt, welche selbst für den Fall der Beauftragung eines befugten Unternehmens zumutbar und angemessen erscheint.

3.2. Zu Spruchpunkt 2 – Versagung der Baubewilligung:

3.2.1.

Bei dem beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist, wobei der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist.

3.2.2. Zur zugrundeliegenden Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“:

Gemäß § 48 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 ist die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart zu berücksichtigen. Für die Baubehörde ist allein die Widmung des zu bebauenden Grundes entscheidend (vgl. VwGH 2008/05/0041 sowie die bei *Hauer/Zaussinger*, Niederösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, S. 501 f wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

Im Beschwerdefall steht außer Streit, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück der Beschwerdeführerin die Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft (§ 19 Abs. 1a ROG) aufweist. Unter dem Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen ist aber nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinn zu verstehen (vgl. VwGH Ro 2014/05/0021).

Gemäß § 19 Abs. 4 ROG ist im Grünland ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der BO 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. Nach der ständigen Rechtsprechung ist bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hierfür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab

anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden könnten, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grünflächen zersiedelt (vgl. VwGH 2007/05/024, mwH und VwGH Ro 2014/05/0007).

Vor dem Hintergrund dieser Judikatur ist bei der Prüfung der Frage, ob ein geeigneter Standort auf Eigengrund, wozu auch ein im Miteigentum stehendes Grundstück zählt, zur Verfügung steht, nicht ein subjektiver, sondern ein objektiver Maßstab anzulegen (vgl. VwGH 2006/05/0068 mwN).

Zur Vermeidung einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der VwGH das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes rechtfertigt. Ob zumindest ein solcher landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab. Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen einer landwirtschaftlichen 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 Sinn 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. Erst wenn eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieser Ausführungen zu bejahen ist, ist in weiterer Folge zu prüfen, ob das Bauwerk im Sinne des § 19 Abs. 4 iVm Abs. 2 NÖ ROG 1976 (bzw. nunmehr § 20 Abs. 2 iVm Abs. 4 NÖ ROG 2014) im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist. Die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung ist demnach anhand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen (vgl. VwGH 2008/05/0238 mwN und VwGH 2013/05/0224).

Schon hier ist auszuführen, dass sowohl in dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Betriebskonzept und der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Betriebsabsichten erkennbar ist, dass zunächst nur eine Fläche von 2.000 m² bewirtschaftet werden soll (bzw. 4.000 m² laut Konzept). Weiters geht das modifizierte Betriebskonzept von einer Jahrespacht von € 500,- und einem Jahresertrag von € 3.070,- aus. Demgegenüber wäre die Jahrespacht aber mit € 3.360,- (bzw. mit € 2.688,- bei einem privat genutzten Pachtanteil von 1.000 m²) zu veranschlagen. Der Jahresertrag würde somit nur mehr mit € 210,- (bzw. bei einem privat genutzten Pachtanteil von 1.000 m² € 882,-) betragen.

Ein positives steuerliches Gesamtergebnis muss auch bei einem landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb eines angemessenen Zeitraumes erzielt werden, um so zu dem Schluss zu gelangen, in der ausgeübten Tätigkeit sei keine Liebhaberei, sondern eine Einkunftsquelle zu erblicken (vgl. VwGH 96/14/0020). Im vorliegenden Fall wurde nun zum einen die eigene Arbeitsleistung im Betriebskonzept nicht berücksichtigt. Zum anderen stellen die zu erwartende Einnahmen im Ausmaß von € 210,- bzw. € 882,- kein positives steuerliches Gesamtergebnis dar - auch angesichts der einkommenssteuerrechtlichen Zuverdienstgrenze von € 730,- (vgl. in diesem Zusammenhang VwGH 98/05/0221, wo eine Wertschöpfung von ca. ATS 10.000,- als für die Annahme als Nebenerwerbsbetriebes zu gering angesehen wurde, der Wert von ATS 10.000,- aus dem Jahre 1998 entspricht inflationsbereinigt nach dem VPI 1996 einem Wert von € 1.074,15,-).

Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass die gesamte zu bewirtschaftende Fläche gepachtet ist. Wenngleich ein Pachtverhältnis grundsätzlich nicht einer auf Gewinn abzielenden Bewirtschaftung entgegensteht, ist im vorliegenden Fall das Vorliegen einer auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes insofern fraglich, als der Pachtvertrag jährlich kündbar ist. Somit sind - mangels eigener Flächen - langfristige Planungen mit einem nicht unerheblichen Unsicherheitsfaktor behaftet.

Angesichts der Menge und des Ertrages und der komplett gepachteten Fläche muss daher im vorliegenden Fall von einer bloß hobbymäßigen Nutzung der Grundstücke ausgegangen werden.

3.2.3.

Erst wenn eine landwirtschaftliche Nutzung zu bejahen ist, ist in weiterer Folge zu prüfen, ob das Bauwerk im Sinne des § 19 Abs. 4 iVm Abs. 2 NÖ ROG 1976 (bzw. nunmehr § 20 Abs. 2 iVm Abs. 4 NÖ ROG 2014) im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist (vgl. VwGH 2002/05/1013 mwN und VwGH Ro 2014/05/0040).

Daher kommt die weitere Prüfung, ob die baulichen Maßnahmen in Gestalt der des Gemüselagers und der Gerätehütte für eine Nutzung gemäß § 20 Abs. 2 NÖ ROG 2014 erforderlich sind, nicht mehr in Betracht (vgl. VwGH 2008/05/0193).

3.2.4.

Der Vollständigkeit halber sei aber angemerkt, dass - wenn man von einer auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes ausginge – die Baulichkeiten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auch nicht erforderlich sind. So ist bei der Erforderlichkeitsprüfung darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen (vgl. VwGH 2011/05/0124).

Im vorliegenden Fall ist nun auszuführen, dass die Beschwerdeführerin zur Bewirtschaftung des 0,4 ha großen Grundstückes im Wesentlichen einen Einachsschlepper, einen Rasenmäher und weitere kleine Gerätschaften benötigt, die in einem Gerätelager gelagert werden sollen. Im Zusammenhang mit der so verstandenen Prüfung der Erforderlichkeit der Errichtung eines dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäudes kann die Frage der räumlichen Entfernung zwischen dem Gebäude und dem Betrieb, auf den die Beschwerdeführerin in erster Linie abstellt, von Bedeutung sein. Dabei wird übersehen, dass sie zum einen in rund 2,3 km Entfernung über eine Wohnung mit Kellerabteil verfügt (vgl. VwGH 2006/05/0068 bei einem Betrieb von 16 ha und einer Entfernung von 25 km). Es ist ihr also durchaus zumutbar, alle Gerätschaften bei Bedarf von der Wohnung zum Grundstück zu transportieren (Fahrzeit von 3 Minuten), noch dazu, wo das schwerste Gerät in Gestalt des Einachsschleppers nur 3 bis 5 Mal pro Jahr benötigt wird. Auch der (häufigere) Transport des Rasenmähers von der Wohnung zum Grundstück ist der Beschwerdeführerin zumutbar. Die Errichtung der Gerätehütte ist somit auch iSd § 20 NÖ ROG 2104 nicht erforderlich.

Gleiches gilt für das Gemüselager, da dort 2 Kühlschränke zur Zwischenlagerung vorgesehen sind. Diesbezüglich ist es ebenso möglich und zumutbar, diese Kühlschränke in der Wohnung bzw. im Kellerabteil aufzustellen, um bei Bedarf dann das zwischengelagerte Gut (Salate, Kräuter und Paradeiser) auf das Grundstück zu verbringen.

3.2.5.

Da somit bereits der Beschwerdeinhalt erkennen lässt, dass die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 28 VwGVG als unbegründet abzuweisen.

3.3. Zu Spruchpunkt 3 - Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da der als erwiesen angenommene Sachverhalt und die in diesem Verfahren anzuwendenden Rechtsvorschriften eindeutig sind und im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis weder von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht noch eine solche Rechtsprechung fehlt und die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die unter Punkt 3.1. und 3.2. angeführt ist, auch einheitlich beantwortet wird.