

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch MMag. Fally als Einzelrichterin über die Beschwerde des A in ***, ***, vertreten durch B Rechtsanwälte GmbH in ***, ***, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde ***, im Beschwerdeverfahren vertreten durch C Rechtsanwälte GmbH in ***, ***, ***, vom 11. März 2021, Zl. ***, betreffend Abweisung eines Antrags auf Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für ein Wohnhaus in ***, ***, Gst. Nr. ***, KG ***, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Rechtsgrundlagen wie folgt zu lauten haben: „§ 66 Abs. 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, § 20 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014 und § 20 Abs. 2 Z 1a NÖ Raumordnungsgesetz 2014 – NÖ ROG 2014“.
2. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Verfahrensgang

Mit Schriftsatz vom 23. April 2019 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für das gegenständliche Wohngebäude sowie für jene Änderungen des bestehenden Pferdestalls auf demselben Grundstück, die für die Umgestaltung in einen Rinderstall erforderlich seien.

Mit Bescheid vom 26. Jänner 2021, Zl. ***, wies der Bürgermeister der Marktgemeinde *** den Antrag des Beschwerdeführers, soweit er die Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses auf dem Grundstück *** in ***, Gst. Nr. ***, EZ ***, KG ***, betrifft, als unbegründet ab.

Mit Bescheid vom 11. März 2021, Zl. ***, wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab, weil dieser nicht Eigentümer eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sei und einen solchen auch nicht im Rahmen einer Betriebsübergabe übernommen habe. Es bestehe keine Eigentümeridentität zwischen dem vom Beschwerdeführer in Aussicht genommenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und dem gegenständlichen Wohngebäude.

Mit Schriftsatz vom 12. April 2021 erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde.

Mit Schriftsatz vom 12. Mai 2021 legte die belangte Behörde den gegenständlichen Akt vor und erstattete eine Gegenschrift.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2022 forderte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich den Beschwerdeführer und die belangte Behörde unter Hinweis auf die Folgen des § 39 Abs. 4 AVG auf, bis spätestens 22. Februar 2022 einlangend alle ihnen bekannten Tatsachen und Beweismittel – insbesondere hinsichtlich des Nachweises des familieneigenen Wohnbedürfnisses – geltend zu machen und näher genannte Urkunden vorzulegen.

Mit Eingaben vom 22. Februar 2022 erstatteten der Beschwerdeführer und die belangte Behörde ergänzendes Vorbringen und legten diverse Unterlagen vor. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich führte am 1. März 2022 unter Beiziehung des Amtssachverständigen für Agrartechnik D eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Beweis wurde erhoben durch Einsicht in die Akten des Verfahrens und die in der Verhandlung vorgelegten Unterlagen sowie durch Einvernahme des Beschwerdeführers und der Zeugen E, F und G. Im Zuge der Verhandlung wurde auch ein Ortsaugenschein in ***, ***, durchgeführt.

2. Feststellungen

Der Beschwerdeführer ist Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ ***, KG ***, die unter anderem das Grundstück Nr. ***, ***, ***, umfasst.

Der Bruder des Beschwerdeführers, H (in der Folge: Miteigentümer bzw. Bruder), ist ebenfalls Hälfteigentümer an der gegenständlichen Liegenschaft und hat dem gegenständlichen Bauvorhaben zugestimmt.

Der Beschwerdeführer errichtete auf dem Grundstück Nr. ***, ***, ***, ein Wohnhaus. Das dafür erteilte Recht aus der Baubewilligung erlosch, weil zwar das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus, nicht jedoch der projektgemäß dazugehörige landwirtschaftliche Betrieb ausgeführt wurde, sodass es sich beim verwirklichten Projekt um ein rechtliches „aliud“ handelte.

Auf dem Grundstück Nr. *** befinden sich zudem zwei Wohngebäude, nämlich ***, *** rechtes Haus und ***, *** linkes Haus, sowie Wirtschaftsgebäude.

Jener Teil der Liegenschaft, auf dem das verfahrensgegenständliche Wohnhaus steht, ist als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude *** weisen die Widmung „Grünland – land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“ auf.

[Abweichend vom Original – Bilder nicht wiedergegeben]

”...

...“

Abb. 1: imap-Auszug

Abb. 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
(Stand Februar 2022)

Die Distanz zwischen *** linkes Haus („Blockhaus“) und dem gegenüberliegenden Wohngebäude *** beträgt ca. 20 bis 30 m Luftlinie und führt über eine steile Böschung.

Das Wohnhaus *** umfasst die folgenden Räume: Im Untergeschoß sind eine Doppelgarage (39,02 m²), zwei Zimmer zu 16,34 m² bzw. 16,94 m², ein Windfang (9,45 m²), ein Zimmer mit 31,75 m² mit angeschlossenen Bad (10,05 m²), eine Sauna (6,25 m²), ein Ruheraum (27,05 m²), ein Schrankraum (7,27 m²), ein WC (1,65 m²), ein Zimmer mit 12,46 m², ein Vorraum (36,37 m²), zwei Abstellräume zu 14,19 m² bzw. 19,11 m², ein Heizraum (13,05 m²) und ein Pelletslager (10,39 m²) situiert. Im Erdgeschoß befinden sich eine Küche (12,19 m²), eine Speisekammer (4,80 m²), ein Essraum (20,77 m²), ein Wohnzimmer (78,53 m²), ein Flur (7,12 m²), ein Bad (6,60 m²), ein WC (2,63 m²) und ein Gästezimmer (24,70 m²). Das Erdgeschoss ist von Terrassen bzw. einem Balkon im Ausmaß von insgesamt 145,1 m² umgeben. Darüber hinaus sind ein Gartengerätehaus, ein „Spielhaus“ für die minderjährige Tochter des Beschwerdeführers und ein Schwimmbecken errichtet.

Das Wohnhaus *** soll der „Wohnversorgung“ des Beschwerdeführers, seiner Gattin und der minderjährigen Tochter des Beschwerdeführers, deren Obsorge er sich mit seiner Ex-Frau teilt, dienen. Die minderjährige Tochter des Beschwerdeführers hat ihren Hauptwohnsitz in ***, ***, und verfügt nunmehr über Nebenwohnsitze in ***, *** (seit 2. März 2022) und ***, ***.

Die Gästezimmer dienen regelmäßig, vor allem an Feiertagen und im Zuge anderer Familientreffen, aber jeweils nur für einen kurzen Zeitraum der Unterbringung der weiteren Kinder, Schwieger- und Enkelkinder des Beschwerdeführers, und zwar

- der Tochter I, geb. am ***, mit ihrem Gatten J, geb. am ***, sowie ihren Kindern K, geb. am ***, und L, geb. am ***, wobei alle ihren Hauptwohnsitz in *** haben und es sich beim gegenüberliegenden Wohnhaus um die einzige private Wohnmöglichkeit in Österreich handelt,
- der Tochter M, geb. am ***, mit Hauptwohnsitz in ***, *** (Eigentumswohnung) und
- des Sohnes N, geb. am ***, mit Hauptwohnsitz in ***, *** (Eigentumswohnung),

sowie der Kinder der Gattin des Beschwerdeführers,

- O, geb. am ***, mit seiner Lebensgefährtin P, geb. am ***, und
- Q, geb. am ***, mit ihrem Lebensgefährten R, geb. am ***, welche ihren Hauptwohnsitz in *** haben und für die es sich beim gegenständlichen Wohnhaus um die einzige private Wohnmöglichkeit in Österreich handelt.

Die Gattin des Beschwerdeführers verfügt zwar über eine Wohnung in ***, ***, in dieser gibt es für die minderjährige Tochter des Beschwerdeführers jedoch keine Wohnmöglichkeit.

Weder der Beschwerdeführer noch seine Gattin verfügen über einen (sonstigen) Wohnsitz, an dem sie mehrere der Kinder und Enkelkinder beherbergen können.

Das Wohnhaus *** linkes Haus weist im Erdgeschoß eine Wohnfläche von ca. 100 m² auf. Das Dachgeschoß ist ausgebaut und besteht aus einem Vorraum (10,65 m²) und einem Zimmer mit 40,07 m². Es handelt sich um ein schlecht isoliertes Blockhaus, welches von April 2002 bis Jänner 2021 vom Pächter G (in der Folge: Pächter) und seiner Gattin S bewohnt wurde. Der Vater des Beschwerdeführers, dem ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht zum persönlichen Gebrauch am Blockhaus eingeräumt war, starb am ***. Das Haus steht derzeit leer.

Das Wohnhaus *** rechtes Haus ist im Obergeschoss bewohnbar und umfasst die folgenden Räume: Sauna (4,56 m²), Bad (9,65 m²), Ankleide (4,44 m²), WC (1,24 m²), Vorraum (10,14 m²), Heizraum (2,38 m²), Küche (8,33 m²), Wohnraum (40,50 m²) und zwei Schlafzimmer zu 14,04 m² bzw. 14,00 m². Im Untergeschoss befindet sich der Stall.

Die baubehördliche Bewilligung für *** rechtes Haus wurde unter anderem unter folgenden Auflagen erteilt:

- „27. Im gegenständliche[n] Bauernhof muß mind. in einer der beiden Wohnungen ein Hauptmieter ständig gemeldet sein. Als Hauptmieter sind im gegenständlichen Bauernhof nur die Bewilligungswerberin oder ein sachkundiger Wirtschaftler geeignet und möglich.
28. Der Bauernhof darf nur zweckentsprechend also im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung Verwendung finden.“

Der Beschwerdeführer hat das Wohnhaus *** rechtes Haus 2021 an eine 5-köpfige Familie vermietet, die in keinem Zusammenhang mit der von ihm derzeit betriebenen Flächenbewirtschaftung mit Heu und Silage oder mit dem von ihm geplanten Betrieb steht. Der Mietvertrag läuft noch bis Ende 2023 oder 2024.

Der Beschwerdeführer und sein Bruder sind jeweils Hälfteeigentümer aller Gebäude in ***.

3. Beweiswürdigung

Die Eigentumsverhältnisse an der gegenständlichen Liegenschaft ergeben sich aus den Grundbuchsauszügen vom 21. Jänner und 21. März 2022 und sind nicht strittig.

Die Zustimmung des Miteigentümers der Liegenschaft zum gegenständlichen Bauvorhaben inklusive Betriebskonzept geht aus seinem Schreiben vom 27. Jänner 2022 hervor und ist nicht strittig.

Die Feststellungen zur Errichtung des Wohnhauses *** und zum Erlöschen der diesbezüglichen Baubewilligung beruhen auf dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 24. Februar 2016, Zl. ***.

Dass zwei weitere Wohngebäude sowie Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Nr. *** vorhanden sind, ergibt sich aus dem Betriebskonzept vom 20. Februar 2022 (S. 8) und dem Vorbringen der belangten Behörde vom 22. Februar 2022 und konnte beim Ortsaugenschein verifiziert werden.

Die Widmung ist dem vorgelegten Auszug aus dem Flächenwidmungsplan entnommen und wurde nicht in Abrede gestellt.

Die Feststellung zur Distanz zwischen *** linkes Haus und *** beruht auf dem Vorbringen des Beschwerdeführers (vgl. S. 3 der Verhandlungsschrift) und ist durch eine Vermessung in imap und den Ortsaugenschein hinreichend belegt. Die Ausführungen zur Böschung gründen auf den Wahrnehmungen der RichterIn beim

Ortsaugenschein, die auf den Fotos Nr. 57 und 68 zur Verhandlungsschrift vom 1. März 2022 dokumentiert sind.

Die Räume im Wohnhaus *** sind in der Baubeschreibung vom 13. Dezember 2018 und dem Einreichplan Nr. *** vom Dezember 2018 ausgewiesen.

Die Feststellungen zum Zweck des Wohnhauses ***, den Nutzerinnen und Nutzern und zur minderjährigen Tochter des Beschwerdeführers beruhen auf dem Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 22. Februar 2022, seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung (vgl. S. 5 der Verhandlungsschrift) und aus den Auszügen aus dem Zentralen Melderegister (in der Folge: ZMR) zu den dort gemeldeten bzw. immer wieder dort wohnhaften Personen, soweit diese in diesem Register erfasst sind. Das „Spielhaus“ scheint im Einreichplan nicht auf, ist vor Ort jedoch vorhanden (vgl. Fotos Nr. 71 bis 75 zur Verhandlungsschrift) und wurde dessen Funktion vom Beschwerdeführer beim Ortsaugenschein dargelegt.

Die Feststellungen zur Wohnung der Gattin des Beschwerdeführers in *** und zum Fehlen eines anderen Wohnsitzes, an dem die gesamte Familie untergebracht werden kann, gründen auf dem Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 22. Februar 2022 und auf den ZMR-Auszügen betreffend den Beschwerdeführer und seine Gattin. Dem widersprechende Beweisergebnisse sind im Verfahren nicht hervorgekommen.

Die Ausführungen zum Wohnhaus *** linkes Haus beruhen hinsichtlich der Wohnfläche auf dem Vorbringen der belangten Behörde vom 22. Februar 2022, das vom Beschwerdeführer nicht bestritten wurde und in Hinblick auf die Besichtigung vor Ort als plausibel erachtet wird (vgl. Fotos Nr. 30 bis 50 und 58 bis 67 zur Verhandlungsschrift). Der Beschwerdeführer und der Pächter haben die schlechte Wärmedämmung unabhängig voneinander betont, wobei vor allem die Schilderung des Pächters sehr plastisch und lebensnah war. Im Hinblick auf die im Wesentlichen übereinstimmenden Aussagen zum Gebäudezustand und den persönlichen Eindruck der Richterin vom Gebäude konnte von der zunächst ins Auge gefassten Einvernahme der Ehegattin des Pächters Abstand genommen werden. Dass das Wohnhaus im genannten Zeitraum vom Pächter und seiner Gattin bewohnt wurde, ist

durch die entsprechenden ZMR-Auszüge indiziert. Die Aussage des Beschwerdeführers, wonach er und sein Bruder noch sehr jung gewesen seien, als sie es verpachtet und der Übernahme der Erhaltungsarbeiten durch den Pächter gegen einen geringeren Pachtzins zugestimmt hätten (vgl. S. 10 bis 11 der Verhandlungsschrift), spricht auch dafür. Das Beweisverfahren hat nichts Gegenteiliges hervorgebracht. Die Angaben zum Vater des Beschwerdeführers gründen auf dem Schenkungsvertrag vom 15. Dezember 1993 zwischen dem Beschwerdeführer, seinem Bruder und ihrem Vater sowie auf den glaubwürdigen Angaben des Beschwerdeführers in der Verhandlung.

Die Feststellungen zu den Räumlichkeiten im Wohnhaus *** rechtes Haus beruhen auf dem Einreichplan Nr. *** vom 22. Mai 1973. Der Beschwerdeführer hat bestätigt, dass es nur im Obergeschoss bewohnbar ist (vgl. S. 8 der Verhandlungsschrift). Die baubehördlichen Auflagen sind dem Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 19. Oktober 1973, Zl. ***, entnommen. Die Angaben zur Vermietung dieses Wohnhauses an betriebsfremde Personen ergeben sich aus der Aussage des Beschwerdeführers (S. 7 bis 8 der Verhandlungsschrift), den entsprechenden ZMR-Auszügen und dem Betriebskonzept vom 20. Februar 2022.

Die Eigentumsverhältnisse an den Gebäuden in *** beruhen auf den Angaben des Beschwerdeführers (S. 7 der Verhandlungsschrift), die angesichts der Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft nachvollziehbar sind.

4. Erwägungen

Gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 53/2018, hat die Baubehörde bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht zur Erfüllung einer Freigabebedingung dient, entgegensteht.

Es ist daher aufgrund der festgestellten Widmung das Vorliegen der Voraussetzungen des § 20 NÖ ROG 2014 zu prüfen.

§ 20 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 97/2020, trat am 10. Dezember 2020 in Kraft und gilt mangels Übergangsbestimmungen im gegenständlichen Beschwerdeverfahren. Die Bestimmung lautet, soweit hier relevant, wie folgt:

§ 20 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, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, 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

1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben den in der Z 1a aufgezählten Bauwerken ist auch die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

[...]

4.1 Zum familieneigenen Wohnbedürfnis

Gemäß § 20 Abs. 2 Z 1a NÖ ROG 2014 ist im Grünland – Land- und Forstwirtschaft unter anderem die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers zulässig.

Der Beschwerdeführer beruft sich auf das Vorliegen eines familieneigenen Wohnbedürfnisses und begründet dieses damit, dass es sich beim gegenständlichen Haus um die einzige Wohnmöglichkeit mit seiner Gattin und den Kindern und Enkelkindern handle und sich sein Wohnbedürfnis auch aus dem Bedürfnis definiere, gelegentlich seine Kinder und Enkelkinder beherbergen zu können.

Der Gesetzgeber legt keine Kriterien für die Annahme eines familieneigenen Wohnbedürfnisses fest. Im Motivenbericht zu Ltg.-1290/R-3-2020 zu § 20 Abs. 2 Z 1a letzter Satz NÖ ROG 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 97/2020 stellt der Gesetzgeber auf Betriebsinhaber „jeweils mit ihren Familien (Partner/Partnerin und unversorgte Kinder)“ ab.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist bei der Beurteilung der Erforderlichkeit von Bauwerken im Grünland ein strenger Maßstab anzulegen, um die Umgehung der Bestimmungen über die Flächenwidmung zu verhindern (vgl. z.B. VwGH vom 13. Oktober 2021, ZI. Ra 2021/05/0126, und 8. November 2021, ZI. Ra 2021/05/0150, jeweils m.w.N.).

Das familieneigene Wohnbedürfnis umfasst nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts den Beschwerdeführer und seine Gattin sowie ihre minderjährigen bzw. nicht selbsterhaltungsfähigen Kinder. Bis auf eine Tochter sind alle Kinder des Beschwerdeführers und seiner Gattin bereits volljährig und verfügen über eigenen Wohnraum. Die minderjährige Tochter des Beschwerdeführers ist bei ihrer Mutter hauptwohnsitzgemeldet und hat – neben dem gegenständlichen – noch einen weiteren Nebenwohnsitz. In Hinblick auf die geteilte Obsorge des Beschwerdeführers mit seiner Ex-Frau ist jedoch davon auszugehen, dass auch für die minderjährige Tochter ein familieneigenes Wohnbedürfnis bei ihrem Vater besteht. Das familieneigene Wohnbedürfnis des Beschwerdeführers kann allerdings nicht so weit gefasst werden, dass es auch alle erwachsenen und zum Teil im Ausland lebenden Kinder bzw. Enkel umfasst, haben diese doch ihre eigenen Wohnsitze. Gegen die Annahme eines familieneigenen Wohnbedürfnisses in Hinblick auf diese Personen spricht auch, dass sich diese jeweils nur für einen kurzen Zeitraum beim Beschwerdeführer aufhalten.

Auf dem Grundstück befinden sich in geringer Entfernung zum gegenständlichen Bauwerk zwei weitere Wohngebäude in einem Bereich, der als „Grünland – land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“ gewidmet ist.

*** linkes Haus steht leer, sodass es dem Beschwerdeführer, seiner Gattin und seiner minderjährigen Tochter zur Verfügung steht. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² wäre es für drei Personen auch ausreichend dimensioniert. Wenn sich der Beschwerdeführer auf den schlechten Erhaltungszustand (Wärmedämmung etc.) bzw. auf die Abbruchreife dieses Wohnhauses beruft, so ist er auf seine Erhaltungs- bzw. Instandsetzungspflicht nach § 34 Abs. 1 NÖ BO 2014 zu verweisen, an der auch die vom Pächter in § 5 des Pachtvertrags vom 4. Mai 1994 zivilrechtlich übernommene Erhaltungspflicht am Pachtgegenstand und insbesondere an den gepachteten Gebäuden nichts ändert. Das Gebäude war bis vor kurzem auch noch bewohnt. Im Betriebskonzept vom 20. Februar 2022 ist einerseits von einer Sanierung des alten Wohngebäudes (S. 6 und 8), andererseits von einem möglichen Abbruch (S. 8) die Rede. Sollte zeitgemäßes Wohnen in diesem Gebäude nicht möglich sein, besteht gemäß § 20 Abs. 2 Z 1a NÖ ROG 2014 auch die Möglichkeit von Zubauten bzw. baulichen Abänderungen am bestehenden Wohngebäude, bei einem Abbruch auch die Möglichkeit der Wiedererrichtung.

*** rechtes Haus ist zwar vermietet, doch wird dieses in Hinblick auf die Widmung und die Auflagen im Baubewilligungsbescheid zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck verwendet, sodass die Baubehörde die Nutzung gemäß § 35 Abs. 3 NÖ BO 2014 zu verbieten hätte. Auf die Kenntnis des Beschwerdeführers vom Baubewilligungsbescheid kommt es nicht an. Die schuldrechtliche Verpflichtung des Beschwerdeführers seinen Mietern gegenüber ist daher in raumordnungsrechtlicher Hinsicht unbeachtlich und ist daher auch hinsichtlich dieses Objekts davon auszugehen, dass es dem Beschwerdeführer zur Verfügung steht. Mit ca. 80 m² Wohnfläche wäre das Wohngebäude zwar deutlich kleiner als das Wohngebäude *** linkes Haus, angesichts der derzeitigen Wohnsituation der fünf Mieter ist aber davon auszugehen, dass auch dieses Haus zu dritt bewohnt werden kann.

Das familieneigene Wohnbedürfnis des Beschwerdeführers, seiner Gattin und der minderjährigen Tochter des Beschwerdeführers kann durch das vorhandene Wohngebäude *** linkes Haus – allenfalls auch durch das vorhandene Wohngebäude *** rechtes Haus – im Einklang mit der vorhandenen Widmung

befriedigt werden, sodass kein familieneigenes Wohnbedürfnis am Wohnhaus *** besteht.

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist darüber hinaus in Hinblick auf das familieneigene Wohnbedürfnis von drei Personen und die durchschnittlich in Niederösterreich zur Verfügung stehenden Wohnfläche – im Jahr 2020 waren dies pro Person laut Statistik Austria, Mikrozensus, erstellt am 17. März 2021, 50,9 m² – bei weitem zu groß dimensioniert. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Wohngebäude nicht im Bauland errichtet wurde, sondern im Grünland.

Da bereits das Erfordernis des familieneigenen Wohnbedürfnisses nicht vorliegt, war von der Prüfung der übrigen Erteilungsvoraussetzungen abzusehen.

Dem Bauvorhaben steht die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart entgegen. Die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung war daher zu versagen.

4.2 Zum Teilabschluss durch die belangte Behörde

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei einem Baubewilligungsverfahren 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 (vgl. z.B. VwGH vom 29. Juni 2021, ZI. Ra 2020/06/0174, m.w.N.).

Eine Baubewilligung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen hat. Dem Bauwerber steht es grundsätzlich frei, bei einem (teilbaren) Bauvorhaben die Bewilligung nur für einen Teil dieses Vorhabens zu beantragen (VwGH vom 30. Juli 2019, ZI. Ra 2018/05/0190, m.w.N.).

Mit Schriftsatz vom 30. September 2020 gab der Beschwerdeführer bekannt, dass er für den Fall, dass die Baubehörde die Angelegenheit vorerst nur hinsichtlich eines dieser beiden Teile – etwa hinsichtlich des Stalls – als entscheidungsreif ansehe, keinen Einwand gegen einen Teilabschluss habe. Ein Vorziehen der Bewilligung für die Adaptierung des Stalls würde die Vorbereitung der beabsichtigten Betriebsumstellung erleichtern, wenngleich zu deren Umsetzung unbedingt auch das Wohngebäude benötigt werde.

Es kann in Hinblick auf den in der Stellungnahme zum Ausdruck gekommenen Bauwillen des Beschwerdeführers im gegenständlichen Verfahren nicht als rechtswidrig erkannt werden, dass die belangte Behörde nur über einen Teil des verfahrenseinleitenden Antrags abgesprochen hat, zumal das Bauvorhaben auch teilbar ist.

4.3 Zur Verhandlung in Abwesenheit des Miteigentümers

Die Verhandlung fand gemäß § 45 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG in Abwesenheit des Miteigentümers statt. In Hinblick auf den unbedenklichen Rückschein und die Eingabe des Miteigentümers vom 27. Jänner 2022 besteht an der rechtswirksamen Ladung kein Zweifel. Eine rechtswirksam geladene Partei hat die zwingenden Gründe für ihr Nichterscheinen darzutun (vgl. VwGH vom 17. Jänner 2022, ZI. Ra 2021/02/0248). Sie muss etwa im Fall einer Erkrankung nicht nur deren Vorliegen behaupten und dartun, sondern auch die konkrete Hinderung am Erscheinen aus diesem Grund (etwa wegen notwendiger Bettruhe). Die Triftigkeit des Nichterscheinens muss überprüfbar sein. Auch eine Entschuldigung etwa mit beruflicher Verhinderung bedarf näherer Ausführungen, stellt sie doch für sich genommen keinen tauglichen Rechtfertigungsgrund für das Nichterscheinen zur Verhandlung dar (vgl. z.B. VwGH vom 20. Dezember 2021, ZI. Ra 2018/08/0013, m.w.N.). Der Miteigentümer hat sich in seiner Eingabe vom 27. Januar 2022 nur pauschal auf seine „berufliche Auslastung“ berufen, ohne nähere Ausführungen zu machen. Wenn er sein Fernbleiben von der Verhandlung weiters mit der „COVID-19-Situation“ begründet, ist auf die am 1. März 2022 geltenden Rechtsvorschriften zur Vermeidung der Verbreitung von Covid-19 zu verweisen (z.B. §§ 2, 3 und 5 Abs. 4 der 4. COVID-19-Maßnahmenverordnung –

4. COVID-19-MG, BGBl. II Nr. 34/2022 i.d.F. BGBl. II Nr. 86/2022; vgl. auch VwGH vom 8. Februar 2021, ZI. Ra 2021/03/0001). Insofern der Beschwerdeführer in der Verhandlung vorgebracht hat, dass der Miteigentümer am Vortag positiv auf COVID-19 getestet worden sei, so wurde dem Landesverwaltungsgericht diesbezüglich bislang kein entsprechender Nachweis (Testergebnis, Absonderungsbescheid, Krankmeldung etc.) vorgelegt. Es lag daher kein triftiger Grund für das Fernbleiben des Miteigentümers an der Verhandlung vor, sodass diese in seiner Abwesenheit durchgeführt werden konnte.

5. Zur nicht erfolgten Verkündung der Entscheidung

Die Verkündung entfiel in Hinblick auf die Komplexität der Sach- und Rechtslage und das umfangreiche Vorbringen der Parteien (vgl. z.B. VwGH vom 30. November 2007, ZI. 2007/02/0268, und 12. Mai 2011, ZI. 2008/04/0046, jeweils m.w.N.)

Es ist gewährleistet, dass jedermann in das Erkenntnis Einsicht nehmen kann.

Darüber hinaus verzichteten die Parteienvertreter in der Verhandlung ausdrücklich auf die Verkündung der Entscheidung, sodass der Beschwerdeführer durch die Unterlassung der mündlichen Verkündung in seinen Rechten nicht verletzt sein kann (vgl. z.B. VwGH vom 3. Mai 2021, ZI. Ra 2020/03/0146, m.w.N.).

6. Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Es ist keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorhanden, nach welchen Kriterien das familieneigene Wohnbedürfnis im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 1a NÖ ROG 2014 zu beurteilen ist und ob dabei auch vorhandener Wohnraum in einer Hofstelle oder in anderen zulässigen Widmungsart zu berücksichtigen ist.