

Geschäftszahl:

**LVwG-AV-1445/001-2021**

St. Pölten, am 25. April 2022

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin HR Mag. Clodi über die Beschwerde der A GmbH, vertreten durch B Rechtsanwälte GmbH & Co KG in \*\*\*, \*\*\*, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 23. Juni 2021, Zl. \*\*\*, mit welchem der Berufung gegen Spruchpunkt I. des Bescheides des Stadtamtes der Stadtgemeinde \*\*\* vom 07. Oktober 2020, Zl. \*\*\*, betreffend Abweisung eines Antrages auf Erteilung einer Baubewilligung keine Folge gegeben wurde,

### zu Recht:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen und wird der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das Wort „diesbezüglich“ durch die Wortfolge „mit der Maßgabe, dass die Wortfolge ‚wegen Widerspruch zum Flächenwidmungsplan‘ zu entfallen hat,“ ersetzt wird.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

## **Entscheidungsgründe:**

**Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\*** (in der Folge: belangte Behörde) vom 23.06.2021, Zl. \*\*\*, wurde der Berufung der A GmbH (in der Folge: Beschwerdeführerin) gegen den Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde \*\*\* vom 07.10.2020, Zl. \*\*\*, hinsichtlich Spruchpunkt I., mit welchem der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit 57 Einheiten wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan abgewiesen wurde, keine Folge gegeben und hinsichtlich Spruchpunkt II., mit welchem der Beschwerdeführerin die Entrichtung von Verfahrenskosten vorgeschrieben wurde, Folge gegeben und Spruchpunkt II. des Bescheides aufgehoben.

Begründend wurde (betreffend die Abweisung der Berufung hinsichtlich Spruchpunkt I.) im Wesentlichen ausgeführt, dass die Rechtsfrage zu prüfen sei, ob die mit dem beantragten Bauvorhaben und der damit einhergehenden Nutzung als Serviced Apartments die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstückes entgegenstehe. Laut Berufungsvorbringen werde bestritten, dass der im Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen C angeführte Beherbergungsbetrieb auch unter den Tatbestand des täglichen Bedarfs der dort wohnenden Bevölkerung zu subsumieren sei und diesbezüglich die genannte Erforderlichkeit zu erfüllen habe, um zulässig zu sein.

Die Berufungswerber würden vorbringen, dass der Beherbergungsbetrieb als Betrieb lediglich die im Anschluss an das Wort Betriebe genannten Voraussetzungen zu erfüllen habe, also keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursache.

Dazu seien in einem ersten Schritt die Tatbestände des § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 zu erforschen. Daraus erhelle sich, dass der Tatbestand des nunmehrigen § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 drei Begriffstypen enthalte: Erstens Wohngebäude,

zweitens die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude und drittens Betriebe, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Zu klären sei nun unter welchen dieser drei Begriffstypen das verfahrensgegenständliche Bauansuchen zu subsumieren sei.

Wie dem Bauansuchen und der Baubeschreibung zu entnehmen sei, handle es sich um ein Gebäude mit Serviced Apartments. Der Nutzungs- und Verwendungszweck werde in der Baubeschreibung zusammengefasst beschrieben.

Entsprechend der (näher angeführten) Judikatur des VwGH handle es sich bei diesen Wohneinheiten um Apartments. Apartments im Sinne vorangeführter Judikatur würden keine Wohngebäude darstellen. Ein Betrieb im Sinne der raumordnungsrechtlichen Vorschrift des § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1977 liege ebenfalls nicht vor, fehle doch die typischerweise z.B. etwa die für ein Hotel notwendige organisatorische Einheit. Es gebe weder eine Rezeption noch ein Restaurant. Anstelle dessen gebe es einen Self Check-In Terminal, eine Brieffachanlage, eine Paketabgabestelle und Einlagerungsräume der Parteien. Entgegen dem Berufungsvorbringen sei daher zu prüfen, ob es sich um ein dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienendes Gebäude handle. Dies sei im Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen geschehen. Der nichtamtliche Sachverständige verwende zwar den Begriff Beherbergungsbetrieb, doch habe dies auf die fachliche Beurteilung, ob das Gebäude dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung diene, keinen Einfluss. So führe er in Punkt 3.2 seines Gutachtens aus, dass die Wahl der Begriffe „der dort wohnenden Bevölkerung“ wohl voraussetze, dass die betreffenden Personen in dieser Form zu bezeichnen seien, weil ihnen im Untersuchungsraum ein Aufenthaltsort für Wohnzwecke (Wohngebäude, Wohnung) zur Verfügung stehe, der die Möglichkeit der Übernachtung einschließe. Er hätte daraus schlüssig und nachvollziehbar gefolgert, dass die Leistung einer Übernachtung in einem Beherbergungsbetrieb nicht dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung diene, bestenfalls dem Bedarf einzelner Personen in besonderen Fällen, und komme zum Schluss, dass dem

Bauvorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks entgegenstehe.

Diesen gutachterlichen Feststellungen seien die Berufungswerber jedenfalls und auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Es sei lediglich vorgebracht worden, dass diese Prüfung für Betriebe nicht anzuwenden sei. Da es sich aber, wie oben ausgeführt, um keinen Betrieb handle, auch kein Wohngebäude vorliege und dem zweiten Tatbestandselement – die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude – nicht entsprochen werde, sei daher spruchgemäß zu entscheiden und der Berufung keine Folge zu geben.

**In der gegen diesen Bescheid** (hinsichtlich der Abweisung der Berufung) **erhobenen Beschwerde** vom 26.07.2021 wurde beantragt, das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge in der Sache selbst erkennen und den angefochtenen Bescheid hinsichtlich der zu Spruchpunkt I. des Bescheides der Baubehörde ausgesprochenen Abweisung der Berufung dahingehend abändern, dass die baubehördliche Bewilligung erteilt werde; in eventu den angefochtenen Bescheid hinsichtlich der zu Spruchpunkt I. des Bescheides der Baubehörde ausgesprochenen Abweisung der Berufung beheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Baubehörde zurückverweisen.

Begründend wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die belangte Behörde § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG in mehrfacher Hinsicht unrichtig ausgelegt habe. Zunächst sei sie zu Unrecht zu dem Schluss gekommen, das geplante Vorhaben der Antragstellerin sei kein Betrieb. Wie auch die belangte Behörde selbst vorbringe, seien nach ständiger Rechtsprechung Betriebe iS des Raumordnungsrechts nicht nach der GewO zu beurteilen. Betriebe seien im Sinn eines raumordnungsrechtlichen Begriffs auszulegen, wonach als Betrieb eine organisatorische Einheit zu verstehen sei.

Die Beschwerdeführerin beabsichtige den Betrieb von sogenannten „serviced apartments“. Darunter sei die Zurverfügungstellung von vollständig möblierten Wohneinheiten zu verstehen, welche von den aufgenommenen Gästen auch über einen längeren Zeitraum genutzt werden könnten. Bereits aufgrund dieser

Darstellung wäre für die belangte Behörde zweifellos ersichtlich gewesen, dass ein Betrieb, sohin eine organisatorische Einheit, iSd Raumordnungsrechts gegeben sei. In einem ähnlich gelagerten Fall habe der VwGH ebenso festgehalten, dass Apartmenthotels „unzweifelhaft als Beherbergungsbetrieb zu beurteilen" seien. Die „serviced apartments" seien jedenfalls mit Apartmenthotels gleichzustellen. In diesem Sinn erscheine daher die Begründung der belangten Behörde auch nicht schlüssig, nach der bei dem Beherbergungsbetrieb der Beschwerdeführerin die für ein Hotel typische organisatorische Einheit fehlen würde, weil etwa „weder eine Rezeption noch ein Restaurant" vorhanden sei.

Die belangte Behörde übersehe dabei jedoch, dass ein Restaurant nicht notwendiger Weise Bestandteil von Hotels sei, sowie insbesondere bei „serviced apartments" bzw. Apartmenthotels, nicht integriert sei, da diese Varianten ja darauf abzielen würden, dass sich Gäste selbst versorgen, vergleichbar mit „garni" Hotels, welche meistens privat geführt würden und in der Regel weniger Zimmer als Hotelketten hätten. Hotels garnis hätten in der Regel nachts keine durchgängig geöffnete Rezeption, also keinen Nachtportier. Dennoch würden diese zweifellos als Betriebe qualifiziert.

Zudem hätten die „serviced apartments" sehr wohl eine Rezeption und zwar in Form eines Self Check-in Terminals. Des Weiteren würden die „serviced apartments" von einer Betreibergesellschaft betrieben werden, die „serviced apartments" auch an anderen Standorten betreibe. Die „serviced apartments" hätten ein einheitliches Buchungssystem über eine eigens dafür eingerichtete Plattform, ein einheitliches Abrechnungssystem sowie ein einheitliches Zutrittssystem. Für die Verwaltung und Servizierung würden eigens Mitarbeiter eingestellt werden. Zudem würden eine Brieffachanlage sowie eine Paketabgabestelle angeboten werden.

Die „serviced apartments" würden, einem Hotel- oder Pensionsbetrieb vergleichbar, vollständig möbliert zur Verfügung gestellt werden. Sie würden sowohl eine voll ausgestattete Küche sowie Fernsehen samt Pay TV sowie WLAN beinhalten. Des Weiteren würden Gäste Bettwäsche und Handtücher erhalten. Die „serviced apartments" würden sowohl bei Ankunft als auch bei Auszug von den Mitarbeitern gereinigt werden. Darüber hinaus bestehe für Gäste die Möglichkeit, die Bettwäsche

reinigen zu lassen. Schließlich sei sogar ein eigener Conciergedienst für Gäste eingerichtet. Die „serviced apartments“ würden daher jedenfalls eine organisatorische Einheit und somit einen Betrieb im raumordnungsrechtlichen Sinn darstellen.

Die Ausführungen der belangten Behörde zum Nichtvorliegen eines Betriebs würden sich in nicht näher begründeten Behauptungen erschöpfen, die keine gesetzliche Grundlage finden würden. Daher habe sich die belangte Behörde auch nicht weiter damit auseinandergesetzt, ob der gegenständliche Beherbergungsbetrieb die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen erfülle. Vom gegenständlichen Beherbergungsbetrieb würden keine Immissionen ausgehen werden. Ein Beherbergungsbetrieb störe auch das Ortsbild nicht. Da, wie bereits ausgeführt, weder ein Restaurant noch eine besetzte Rezeption vorhanden sei, sei eine Belästigung durch Speisegerüche oder durch vermehrten Müll ausgeschlossen. Ferner sei die Nutzung der „serviced apartments“ seitens der Gäste häufig für einen längeren Zeitraum beabsichtigt, weshalb die Fluktuation der Beherbergten deutlich geringer sei, als in einem sonstigen Beherbergungsbetrieb. Damit einhergehend sei selbstverständlich auch mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen durch ständige An- und Abreisen zu rechnen. Ebenso wenig bestehe die Gefahr, dass der geplante Beherbergungsbetrieb nicht in das bestehende Ortsbild passe.

Darüber hinaus gehe die belangte Behörde – zu Unrecht – offenbar davon aus, dass auch das Tatbestandselement des dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäudes erfüllt sein müsse. Nach dem Wortlaut von § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sei der tägliche Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung ausschließlich bei der Errichtung von Gebäuden, die weder Wohngebäude noch Betriebe sind, zu prüfen.

Letztlich verweise die belangte Behörde bei der Verneinung der Erfüllung des Tatbestandsmerkmals des dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäudes lediglich auf das Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen. Dieses sei in sich nicht schlüssig. Denn es sei in keiner Weise nachvollziehbar, weshalb die Übernachtungsleistungen nicht dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen sollte. Gerade Beherbergungsbetriebe

würden Wohnmöglichkeiten anbieten. Die Serviced Apartments der Beschwerdeführerin würden auf längere Aufenthaltsdauer abzielen und daher einem Wohnbedürfnis der örtlichen Bevölkerung entgegenkommen. Es seien zahlreiche Sachverhalte denkbar, in denen die Nutzung der Apartments der Beschwerdeführerin durch die dort wohnende Bevölkerung erforderlich sei. Das reiche von der Beherbergung von Gästen bis zur Nutzung als Ersatzquartier während Umbauten oder Neubauten. Selbst wenn also das genannte Tatbestandsmerkmal für die Bewilligung des Bauansuchens der Beschwerdeführerin tatsächlich erfüllt sein müsste, wäre dies somit erfüllt.

Darüber hinaus würden wesentliche Verfahrensmängel vorliegen. Die erstinstanzliche Behörde habe es nämlich aufgrund ihrer unrichtigen Rechtsansicht unterlassen, ein Sachverständigengutachten zur Einhaltung des „Ortsbilds“ und, ob „keine Belästigungen“ gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG vorliegen, einzuholen und sei eine ordnungsgemäße Zustellung des Gutachtens des Herrn C sowie die Einräumung einer Möglichkeit zur Stellungnahme nicht erfolgt.

**Auf Grund des von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsaktes ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:**

Die Beschwerdeführerin beantragte mit Ansuchen vom 15.07.2020 (eingelangt am 17.07.2020) die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit 57 Einheiten auf dem Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, mit der Grundstücksadresse \*\*\*, \*\*\*.

Es handelt sich hierbei um 57 Serviced Apartments. Das Projekt umfasst eine zentrale Lobby mit Self-Check-In-Terminal, eine Brieffachanlage, eine Paketabgabestelle, eine Waschküche, einen Müllraum, TGA-Räume, einen Fahrradraum (mit 26 Fahrradstellplätzen, drei elektrischen Ladestationen für E-Bikes und Plätzen für drei Kinderwagen) und Einlagerungsräume der Parteien sowie insgesamt 18 PKW-Stellplätze. Ein Restaurant ist nicht vorhanden.

Die Wohneinheiten verfügen jeweils über eine Wohnküche, ein WC und ein Badezimmer sowie über einen Balkon, einen Privatgarten oder eine Terrasse.

Konkrete Angaben dazu, welche Leistungen die Nutzung der Serviced Apartments beinhaltet oder welche Dienstleistungen den Bewohnern angeboten werden sollen, enthalten die Einreichunterlagen nicht.

Zum Zeitpunkt des Bauansuchens war das verfahrensgegenständliche Grundstück als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Die mit der Änderung des Flächenwidmungsplans 01/2020 beabsichtigte Widmung Bauland-Kerngebiet mit Beschränkung auf sechs Wohneinheiten wurde letztlich für das Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, nicht beschlossen. Stattdessen wurde am 28.08.2020 der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans \*\*\* aufgelegt, welcher die Widmung Bauland-Kerngebiet ohne Einschränkungen für dieses Grundstück vorsah. Die entsprechende Änderung wurde am 20.11.2020 vom Gemeinderat beschlossen und trat am 05.02.2021 in Kraft.

Mit Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde \*\*\* vom 07.10.2020 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der Baubewilligung wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan abgewiesen.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung der Beschwerdeführerin vom 29.10.2020 wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 23.06.2021 hinsichtlich der Abweisung des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung abgewiesen.

**Zu diesen Feststellungen gelangt** das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich aufgrund des Inhaltes des vorgelegten Verwaltungsaktes der belangten Behörde. Darin ist der Gang des Verwaltungsverfahrens in unbedenklicher und nachvollziehbarer Weise dokumentiert. Insbesondere ergeben sich aus dem Bauansuchen, der Baubeschreibung und den Einreichplänen (jeweils vom 15.07.2020) die Feststellungen zu den Räumlichkeiten, die das Projekt umfasst.

**In rechtlicher Hinsicht sind folgende gesetzliche Bestimmungen maßgeblich:**

Gemäß § 70 Abs. 14 NÖ BO 2014 idgF ist die Novelle LGBl. Nr. 32/2021 zur NÖ BO 2014 (mit Ausnahme des § 33a idF dieser Novelle), am 1. Juli 2021 in Kraft getreten.



Gemäß § 70 Abs. 16 NÖ BO 2014 idgF sind die am Tag des Inkrafttretens der Bestimmungen der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 32/2021, (Abs. 14) anhängigen Verfahren nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen. Da das vorliegende Verfahren am 01.07.2021 bereits anhängig war, sind gegenständlich die Bestimmungen der NÖ BO 2014 idF LGBl. Nr. 53/2018 anzuwenden.

Die maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 53/2018 lauten:

#### § 4

##### *Begriffsbestimmungen*

*Im Sinne dieses Gesetzes gelten als*

*[...]*

*15. [...]*

*Wohngebäude: ein Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird;*

*[...]*

*32a. Wohnung: jener für sich abgeschlossene oder abgegrenzte Teil eines Gebäudes, der wenigstens über die Räumlichkeiten nach § 47 Abs. 1 verfügt und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreicht;*

*[...]*

#### § 14

##### *Bewilligungspflichtige Vorhaben*

*Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung:*

*1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;*

*[...]*

#### § 20

##### *Vorprüfung*

*(1) Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben*

*1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,*

*2. der Bebauungsplan,*

*3. der Zweck einer Bausperre,*

*4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,*

*5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 42 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,*

*6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder*

*7. sonst eine Bestimmung*

*– dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,*

- des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
- der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
- des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
- des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder
- einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze entgegensteht.

Die Baubehörde kann von der Überprüfung des Energieausweises absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten. Bei gewerblichen Betriebsanlagen ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (Veranstaltungsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

## § 23

### Baubewilligung

(1) Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz sinngemäß.

Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 vorgelegt werden.

[...]

## § 47

### Wohnungen und Wohngebäude

(1) Jede Wohnung muss mindestens bestehen aus

1. einem Wohnraum,
2. einer Küche oder Kochnische und

3. einer Toilette, einem Waschbecken und einer Dusche oder Badewanne in zumindest einem Sanitärraum

(2) Wohnräume müssen eine Netto-Grundfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> haben; bei Wohnungen mit nur einem Wohnraum jedoch mindestens 18 m<sup>2</sup>. Bei der Berechnung der Netto-Grundfläche von Wohnräumen werden Raumflächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,5 m nicht mitgerechnet.

(3) In Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen muss jede Wohnung über einen eigenen Wohnungseingang erreichbar sein.

(4) Wohngebäude mit mehr als 4 Wohnungen (ausgenommen Reihenhäuser) müssen folgende Räume und Flächen aufweisen:

1. einen Einstellraum für Kinderwagen,
2. jeweils einen eigenen Abstellraum für jede Wohnung (z. B. Kellerabteil),
3. einen Raum für die Wäschereinigung und -trocknung, sofern nicht in jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse vorgesehen werden und
4. Abfallsammelstellen in Abfallsammelräumen oder im Freien.

Diese Räume und Flächen sind in einer den Bedarf deckenden Zahl und Größe herzustellen. Einstellräume für Kinderwägen und Abfallsammelstellen müssen leicht erreichbar sein.

#### § 63

Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten

(1) Wird ein Bauwerk gemäß Z 1 bis 7 errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Mindestanzahl der Stellplätze ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

Für	nach Anzahl der Wohnungen
1. Wohngebäude	
[...]	

§ 11 Abs. 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) lautet:

#### § 11

Mindestanzahl von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

(1) Die Mindestanzahl der nach § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014 zu errichtenden Stellplätze wird für Personenkraftwagen je nach dem Verwendungszweck des Gebäudes wie folgt festgelegt:

für	ein Stellplatz für je
1. Wohngebäude .....	1 Wohnung
[...]	

§ 16 Abs. 1 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), LGBl. 8000-0 idF LGBl. 8000-10, lautet:

#### § 16

*Bauland*

*(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Nutzungsarten zu gliedern:*

*1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;  
[...]*

§ 25 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) lautet:

*§ 25*

*Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes*

*[...]*

*(3) Baubehördliche Verfahren, die vor der Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (§ 24 Abs. 5) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung nicht berührt.*

*[...]*

§ 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) lauten:

*Erkenntnisse*

*§ 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.*

**Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat unter Zugrundelegung des festgestellten Sachverhaltes und der zitierten gesetzlichen Bestimmungen in rechtlicher Hinsicht wie folgt erwogen:**

Vorweg zu nehmen ist, dass, soweit die Beschwerdeführerin Verfahrensmängel behauptet, nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes allfällige Mängel des verwaltungsbehördlichen Verfahrens durch ein mängelfreies

verwaltungsgerichtliches Verfahren saniert werden (vgl. VwGH Ra 2020/03/0012 mwN).

Bei dem beantragten Projekt handelt es sich zweifelsfrei um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben iSd § 14 Z 1 NÖ BO 2014. Gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 hat die Baubehörde bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks entgegensteht.

Zum Zeitpunkt des Bauansuchens vom 15.07.2020 (eingelangt am 17.07.2020) war das Baugrundstück als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Am 28.08.2020 erfolgte die Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes \*\*\* (beschlossen am 20.11.2020 und in Kraft seit 05.02.2021), wodurch für das Baugrundstück die Widmung Bauland-Kerngebiet festgelegt wurde.

Gemäß § 25 Abs. 3 NÖ ROG 2014 werden baubehördliche Verfahren, die vor der Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (§ 24 Abs. 5) bereits anhängig waren, durch die Änderung nicht berührt.

Da das gegenständliche Verfahren vor dem 28.08.2020 bereits anhängig war, ist für die Prüfung des Bauvorhabens das im Zeitpunkt des Bauansuchens geltende örtliche Raumordnungsprogramm und somit die Widmung des Baugrundstückes als Bauland-Wohngebiet maßgebend.

Bei der Beurteilung einer möglichen Vereinbarkeit des beantragten Vorhabens mit der Widmung Bauland-Wohngebiet ist zu beachten, dass sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 81/05/0090, 87/05/0123 u.a.) der Inhalt einer in einem Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung nach den Bestimmungen des ROG im Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung richtet. Da aber auch vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. 8000-10 zum NÖ ROG 1976 erlassene Flächenwidmungspläne im Hinblick auf § 30 Abs. 5 NÖ ROG 1976 idF LGBl. 8000-10 gemäß dem NÖ ROG 1976 idF LGBl. 8000-10 auszulegen sind (vgl. VwGH 98/05/0073) und die Bestimmung des § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 in folgenden Novellen des NÖ ROG 1976 unverändert blieb und auch unverändert in das NÖ

ROG 2014 übernommen wurde, können für die Auslegung des Begriffes Bauland-Wohngebiet jedenfalls § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 idF LGBl. 8000-10 und die dazu ergangene Rechtsprechung herangezogen werden.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 ist die Widmung Bauland-Wohngebiet für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt, welche keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können.

Zunächst ist festzuhalten, dass sowohl die belangte Behörde als auch die Beschwerdeführerin die Widmungsart Bauland-Wohngebiet zutreffend dahingehend auslegen, dass diese drei voneinander zu trennende Tatbestände für zulässige Gebäude enthält. Zulässig sind erstens Wohngebäude, zweitens die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude und drittens Betriebe.

Im Hinblick auf die Begründung des angefochtenen Bescheides und das Beschwerdevorbringen stimmen die belangte Behörde und die Beschwerdeführerin auch darin überein, dass, sofern ein Betrieb vorliegt, dieser nicht zusätzlich dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen müsse. Aus dem eindeutigen Wortlaut des § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 ergibt sich, dass diese Voraussetzung nur auf Gebäude zutrifft, die weder Wohngebäude noch Betriebe iSd Widmungsart Bauland-Wohngebiet sind. Ein Eingehen auf das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass bei Vorliegen eines Betriebes nur die Einordnung in das Ortsbild und die verursachte Immissionsbelastung und nicht noch zusätzlich ein Bedarf der Wohnbevölkerung zu prüfen sei, erübrigt sich daher, da die belangte Behörde ebenso diese Ansicht teilte.

Bei der Frage, ob der Flächenwidmungsplan eingehalten wird oder nicht, d.h. vorliegend, ob einer der Tatbestände des § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 erfüllt ist, handelt es sich um eine ausschließlich von der Behörde zu beantwortende Rechtsfrage (vgl. VwGH 84/05/0180).

Die belangte Behörde kam diesbezüglich zum Ergebnis, dass das gegenständliche Bauvorhaben weder ein Wohngebäude, noch einen Betrieb, und schließlich auch kein dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienendes Gebäude darstelle und daher dem Bauvorhaben die festgelegte Widmungsart des Baugrundstückes als Bauland-Wohngebiet entgegenstehe.

Die Beschwerdeführerin behauptet dementsgegen im Wesentlichen, dass es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um einen Betrieb, nämlich einen Beherbergungsbetrieb, handle, welcher in der Widmungsart Bauland-Wohngebiet zulässig sei.

Soweit die Beschwerdeführerin hilfsweise – nämlich für den Fall, dass das Gebäude dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen müsste – vorbringt, dass die Serviced Apartments auf längerer Aufenthaltsdauer gerichtete Wohnmöglichkeiten bieten und daher einem Wohnbedürfnis der örtlichen Bevölkerung entgegenkommen würden, ist dem nicht zu folgen. Ein solches Gebäude dient gerade nicht dem Wohnbedarf der „dort“ (nämlich im Wohngebiet, vgl. VwGH 2012/05/0051) wohnenden Bevölkerung, da diese begrifflich bereits dort wohnt und ein Wohnbedarf daher nicht vorliegen kann.

Wenn die Beschwerdeführerin dazu die Möglichkeit der Beherbergung von Gästen nennt, ist dem entgegenzuhalten, dass das Gebäude in einem solchen Fall dem Bedarf der Gäste und nicht der Wohnbevölkerung dienen würde und ist darüber hinaus, wie auch hinsichtlich der erwähnten Möglichkeit der Nutzung als Ersatzquartier während Umbauten oder Neubauten, nicht von einem (nach der Verkehrsanschauung zu beurteilenden, vgl. VwGH 96/05/0199) „täglichen“ Bedarf zu sprechen.

Zusammengefasst ging die belangte Behörde daher zu Recht davon aus, dass das gegenständlichen Bauvorhaben kein dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienendes Gebäude darstellt.

Es bleibt somit die Vereinbarkeit des beantragten Bauvorhabens im Hinblick auf eine Beurteilung als Wohngebäude oder als Betrieb zu prüfen.

Die Begründung, dass das Bauvorhaben kein Wohngebäude sei, stützt die belangte Behörde auf ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes, wonach ein Apartmenthotel unzweifelhaft als Beherbergungsbetrieb zu beurteilen ist und die einzelnen Apartments daher keine Wohnungen darstellen (vgl. VwGH Ra 2018/06/0228).

Dem zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes lag das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idF LGBl. Nr. 96/2017 zugrunde, welches in § 5 u.a. die Begriffe „Apartmenthaus“, „Apartment“ und „Wohnung“ sowie die Wortfolge „geeignete Räumlichkeit zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen“ definierte. Daraus ergibt sich, dass für das Vorliegen eines „Apartmenthauses“ iSd Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 das Fehlen von geeigneten Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen (gemäß § 5 leg. cit. Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus und für die Verabreichung von Speisen und Getränken jeweils in einem bestimmten Ausmaß) maßgeblich war und in umgekehrter Weise ein „Apartmenthotel“, dann gegeben war, wenn derartige Räumlichkeiten vorhanden waren.

Da das gegenständliche Bauvorhaben eine Lobby mit Self-Check-In-Terminal, welche begrifflich nicht dem Empfang (im Sinne von persönlicher Betreuung) von Gästen dient, und keine Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken vorsieht, ist dieses nicht als „Apartmenthotel“ in einem Begriffsverständnis, wie es der oben zitierten Entscheidung entspricht, anzusehen.

Folglich kann allein daraus (entgegen der Ansicht der belangten Behörde) nicht abgeleitet werden, dass die Serviced Apartments kein Wohngebäude darstellen.

Aus demselben Grund kann aber auch für das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die sich ihrerseits ebenfalls auf das zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes stützt und behauptet, dass die Serviced Apartments mit Apartmenthotels gleichzustellen seien und daher ein Betrieb iSd Raumordnungsrechts gegeben sei, nichts gewonnen werden.



Gemäß § 4 Z 15 NÖ BO 2014 ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird.

Ob es sich bei einem Gebäude um ein Wohngebäude handelt, ist anhand der Einreichunterlagen und dem darin angegebenen Verwendungszweck zu beurteilen. Nicht nur Einfamilien- und Reihenhäuser sind als Wohngebäude zu betrachten, sondern auch größere Wohnanlagen (vgl. W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, NÖ Baurecht<sup>12</sup> § 16 NÖ ROG 2014 Anm 2).

Gegenständlich ist daher zu beurteilen, ob die 57 Serviced Apartments zusammen mit den oben festgestellten weiteren Bestandteilen, die das Projekt umfasst, ein Wohngebäude darstellen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem Erkenntnis zum Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 im Zusammenhang mit der Errichtung eines Schülerheimes Folgendes festgehalten:

„Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes stellt ein Schülerheim an sich keinen Gastgewerbebetrieb dar. Daher bleibt von den vom TROG vorgegebenen Widmungskategorien am ehesten der Begriff ‚Wohnbau‘, zumal die Auswirkungen eines solchen Heimes aus dem Gesichtswinkel des öffentlichen Interesses denen eines Wohnbaues ähnlich sind. Der Verwaltungsgerichtshof schließt sich daher der Auffassung der belangten Behörde an. Es gehen demnach die Ausführungen in der Beschwerde, die sich mit den Begriffen ‚Beherbergungsbetrieb‘, ‚Beherbergungsstätte‘ sowie mit den Bestimmungen des Meldegesetzes oder des Mietrechtsgesetzes auseinandersetzen, ins Leere. Soweit in der Beschwerde vorgebracht wird, daß es sich bei dem in Rede stehenden Bauvorhaben nicht um einen Wohnbau im Sinne der mehrfach zitierten gesetzlichen Bestimmung handle, weil ‚zahlreiche Einrichtungen, wie Küche, Mehrzwecksaal, Werkstätten, Arbeits- und Aufenthaltsräume‘ vorgesehen seien, so ist dem entgegenzuhalten, daß in größeren Wohnbauten häufig derartige Räume vorhanden sind, und aus den vorgelegten Plänen keinesfalls entnommen werden kann, daß diese etwa besondere oder besonders große Werkstättenräume enthalten“ (vgl. VwGH 85/06/0127).

Der Verwaltungsgerichtshof hat zum Begriff des Wohngebäudes weiters ausgesprochen, dass ein Pflegeheim, das natürlich auch der Deckung des Wohnbedarfes pflegebedürftiger Personen dient, nicht als Wohnbau bzw. als Wohngebäude zu qualifizieren ist, wenn der Betreuung der (pflegebedürftigen) künftigen Bewohner dieses Bauwerkes zentrale Bedeutung zukommt, (durch diesen besonderen Verwendungszweck – Betreuung – unterscheidet sich das projektierte Bauwerk etwa von einem Schülerheim, welches als „Wohnbau“ zu qualifizieren ist) (vgl. VwGH 93/06/0140 zum Tiroler Raumordnungsgesetz 1984).

In einer weiteren Entscheidung hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass ein Wohnhaus mit Tagesstätte für schwer- oder mehrfach behinderte Menschen nicht als „Wohngebäude“ im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 zu qualifizieren ist, dies (obwohl es natürlich auch der Deckung des Wohnbedarfes der dort untergebrachten Personen dient) schon wegen seines wesentlichen besonderen Verwendungszwecks, nämlich der Betreuung von Menschen (vgl. VwGH 2012/05/0051).

Unzweifelhaft dienen die beantragten Serviced Apartments der Wohnnutzung. Da diese für sich abgeschlossen sind, jeweils Wohnraum, Küche, WC und Badezimmer beinhalten, sohin über die Räumlichkeiten nach § 47 Abs. 1 NÖ BO 2014 verfügen und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreichen, handelt es sich auch um Wohnungen iSd § 4 Z 32a NÖ BO 2014. Die Beschwerdeführerin bringt selbst vor, dass die Serviced Apartments Wohnmöglichkeiten anbieten, auf eine längere Aufenthaltsdauer abzielen und daher einem Wohnbedürfnis entgegenkommen würden.

Aber auch die Brieffachanlage, die Paketabgabestelle, die Waschküche, der Müllraum, der Fahrradraum (mit 26 Fahrradstellplätzen, drei elektrischen Ladestationen für E-Bikes und Plätzen für drei Kinderwagen) und die Einlagerungsräume sowie die insgesamt 18 PKW-Stellplätze dienen typischerweise der Wohnnutzung. Zudem erfüllt das beantragte Bauvorhaben durch das Vorhandensein von Plätzen für Kinderwagen, Einlagerungsräumen, Waschküche

und Müllraum die in § 47 Abs. 4 NÖ BO 2014 normierten Anforderungen an ein Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen.

Insoweit die Beschwerdeführerin im Wesentlichen behauptet, das Projekt würde einen Beherbergungsbetrieb darstellen, ist zu berücksichtigen, – wie dies auch die Beschwerdeführerin ausführt –, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Wort „Betriebe“ in § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 nicht im Sinne von Gewerbebetriebsanlagen nach der Gewerbeordnung zu verstehen ist, sondern es sich dabei vielmehr um Betriebe im Sinne eines raumordnungsrechtlichen Begriffes handelt, d.h. darunter eine organisatorische Einheit zu verstehen ist (vgl. VwGH 95/06/0204 zum Salzburger ROG 1977).

Zur Beurteilung, ob das gegenständliche Bauvorhaben einen Betrieb iSd § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 darstellt, kann daher die Gewerbeordnung 1994 und die dazu ergangene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben und der Frage der Abgrenzung einer gewerblichen Tätigkeit nicht herangezogen werden.

Diesbezüglich ist der Beschwerdeführerin auch zuzustimmen, dass ein Beherbergungsbetrieb nicht notwendigerweise, das Vorhandensein eines Restaurants oder einer Rezeption erfordert. Entscheidend kommt es jedoch auf den Verwendungszweck des Gebäudes an.

Im Sinne der oben zitierten Rechtsprechung (vgl. VwGH 85/06/0127, 93/06/0140 und 2012/05/0051) liegt ein Wohngebäude dann nicht (mehr) vor, wenn zwar das Gebäude der Deckung eines Wohnbedarfes dient, jedoch der Betreuung der Bewohner zentrale Bedeutung zukommt bzw. wenn ein wesentlicher besonderer (über die Benützung des Gebäudes zu Wohnzwecken hinausgehender) Verwendungszweck des Vorhabens gegeben ist.

Insbesondere im Vergleich mit einem Schülerheim, welches ebenfalls der Wohnnutzung dient, in der Regel allgemein benutzbare Einrichtungen umfasst, und nach der Rechtsprechung des VwGH als Wohngebäude und nicht als Beherbergungsbetrieb anzusehen ist, bestehen zum gegenständlichen Bauvorhaben

nur unwesentliche Unterschiede. Wenngleich die beantragten Serviced Apartments im Hinblick auf die Ausstattung der Wohneinheiten (eigene Küche, WC und Badezimmer sowie Balkon, Privatgarten oder Terrasse) wohl von einem Schülerheim abweichen, so ist hinsichtlich des Verwendungszweckes die Vergleichbarkeit gegeben. Dass der Betreuung der Bewohner der Serviced Apartments zentrale Bedeutung zukommt oder dass der Verwendungszweck über die Benützung zu Wohnzwecken hinausgeht, ist ausgehend von der Baubeschreibung und den Einreichplänen nicht zu erkennen.

Da das Baugenehmigungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, kommt es grundsätzlich nur auf die Darstellungen in den Einreichunterlagen an und nicht auf davon etwa abweichende Erklärungen (etwa in Bauverhandlungen). Sofern in solchen Erklärungen enthaltene Details der Projektausführung nicht in den eingereichten und allenfalls geänderten und letztlich bewilligten Unterlagen Niederschlag finden, sind sie nicht von Bedeutung, auch nicht im Zusammenhang mit der Frage, was Gegenstand des Antrages war. Der Antrag bezieht sich nämlich regelmäßig auf die mit ihm verbundenen und allenfalls im Laufe des Verfahrens bis zur Bewilligung geänderten Projektunterlagen (vgl. VwGH 2012/05/0164).

Wenn die Beschwerdeführerin sohin erst in der Beschwerde Näheres zur Buchung und Abrechnung der Apartments über ein einheitliches System und zur Erbringung bestimmter Dienstleistungen, wie die Zurverfügungstellung von Pay TV und WLAN sowie von Bettwäsche und Handtüchern, die Reinigung der Apartments, die Möglichkeit, die Bettwäsche reinigen zu lassen, und das Angebot eines Conciergedienstes, ausführt, ist festzuhalten, dass sich diese Details der Verwendung des Projekts nicht in den Einreichunterlagen, insbesondere nicht in der Baubeschreibung wiederfinden. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin im Hinblick auf ihr Vorbringen, dass ein Beherbergungsbetrieb vorliegen würde, davon abgesehen, ein Betriebskonzept vorzulegen.

Selbst wenn man jedoch die erst in der Beschwerde vorgebrachte Nutzung der Wohneinheiten und die Erbringung der in Beschwerde angeführten Dienstleistungen zugrunde legt, würde das Projekt nicht die Eigenschaften eines Wohngebäudes verlieren und zu einem Beherbergungsbetrieb im raumordnungsrechtlichen Sinn

werden. Ebenso wie nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes durch die Errichtung von zehn Dienstnehmerwohnungen ein als bauliche Einheit anzusehendes Bauwerk noch nicht zum Wohngebäude wird, weil es nur in einem von vier Geschoßen Wohnzwecken dienen soll und daher offensichtlich nicht vorwiegend für Wohnzwecke bestimmt ist (vgl. VwGH 95/05/0243), wird das beantragte Gebäude mit 57 Apartments noch nicht zum Betrieb, weil die Apartments vollständige Möblierung, Bettwäsche, Handtücher, Fernsehen samt Pay TV und WLAN beinhalten und darüber hinaus einzelne Dienstleistungen angeboten werden. Die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken wird dadurch nicht verdrängt und wird dadurch keinem anderen besonderen Verwendungszweck gedient.

Zusammengefasst stellt das gegenständliche Bauvorhaben daher ein Wohngebäude iSd § 4 Z 15 NÖ BO 2014 mit 57 Wohnungen und nicht einen Betrieb iSd § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 dar.

Der von der Behörde angenommene Widerspruch zum Flächenwidmungsplan iSd § 20 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 liegt daher nicht vor. Ob ein Wohngebäude oder ein Betrieb vorliegt, ist für die Frage, ob dem Bauvorhaben der Flächenwidmungsplan entgegensteht, nicht maßgeblich, da sowohl Wohngebäude als auch Betrieb (unter der Voraussetzung, dass dieser in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden kann und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursacht) in der Widmungsart Bauland-Wohngebiet zulässig sind.

Dennoch bleibt der Beschwerde der Erfolg verwehrt, da das Bauansuchen aus den folgenden Gründen abzuweisen ist.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht.

Das Verwaltungsgericht hat, wenn es „in der Sache selbst“ entscheidet, nicht nur über die gegen den verwaltungsbehördlichen Bescheid eingebrachte Beschwerde zu entscheiden, sondern hat auch die Angelegenheit zu erledigen, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war (vgl. VwGH Ro 2014/03/0076).

Da es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, dessen Gegenstand ausschließlich das sich aus den Einreichplänen, der Baubeschreibung und sonstigen Antragsbeilagen ergebende Projekt und damit der solcherart der Behörde gegenüber verbindlich zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers darstellt (vgl. u.a. VwGH 2010/05/0200), ist daher weiters nach § 20 Abs. 1 Z 7 NÖ BO 2014 zu prüfen, ob sonst eine Bestimmung der NÖ BO 2014, ausgenommen § 18 Abs. 4, dem Bauvorhaben entgegensteht.

Gemäß § 63 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 sind, wenn ein Wohngebäude errichtet wird, dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 NÖ BTV 2014 beträgt die Mindestanzahl der nach § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014 zu errichtenden Stellplätze für Personenkraftwagen für Wohngebäude ein Stellplatz für je eine Wohnung.

Wie oben dargelegt liegt ein Wohngebäude mit 57 Wohnungen vor und sind daher 57 PKW-Stellplätze zu errichten. Da das gegenständliche Bauvorhaben nur insgesamt 18 PKW-Stellplätze umfasst, steht dem Bauvorhaben im Sinne des § 20 Abs. 1 Z 7 NÖ BO 2014 die Bestimmung des § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014 iVm § 11 Abs. 1 Z 1 NÖ BTV 2014 entgegen und ist daher die Baubewilligung zu versagen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 VwGVG unterbleiben, zumal vornehmlich Rechtsfragen zu klären waren, der vorgelegte Akt erkennen ließ, dass die mündlichen Erörterungen weitere Erklärungen der Rechtssache nicht erwarten lässt und von den Parteien auch die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht beantragt wurde (vgl. z.B. VwGH 17.04.2012, 2012/05/0029, VwGH 21.12.2012, 2012/03/0038). Auch im Sinne der Judikatur des EGMR war die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht

geboden, zumal ausschließlich Rechtsfragen zu klären waren und auch Art. 6 EMRK und Art. 47 GRC dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegenstehen (vgl. EuGH 18.07.2013, Nr. 56. 422/09-Schädler-Eberle/Lichtenstein).

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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage fehlt, ob ein Gebäude mit Serviced Apartments (jeweils mit Wohnküche, WC und Badezimmer sowie Balkon, Privatgarten oder Terrasse) und einer Lobby mit Self-Check-In-Terminal, einer Brieffachanlage, einer Paketabgabestelle, einer Waschküche, einem Müllraum, TGA-Räumen, einem Fahrradraum (mit Fahrradstellplätzen und Plätzen für Kinderwagen) und Einlagerungsräumen der Parteien ein Wohngebäude iSd § 4 Z 15 NÖ BO 2014 bzw. § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 1976 darstellt.