

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

21.12.2010

Geschäftszahl

2007/05/0231

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde des Dipl. Ing. W R in R, vertreten durch Riel Grohmann Rechtsanwälte in 3500 Krems, Gartenaugasse 1, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 24. August 2007, Zl. RU1-BR-135/003-2007, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde X), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung**I.**

1.1. Mit "**Bauanzeige**" vom 27. Februar 2001 ersuchte der Beschwerdeführer um die baubehördliche Genehmigung der Sanierung einer bestehenden Natursteinmauer und Adaptierung bzw. Errichtung eines Lagerraumes auf dem Grundstück Nr. 69/1, EZ 1044, KG R.

Es sei vorgesehen, die bestehende und vom Einsturz bedrohte Weingartenmauer in einer Höhe von ca. 3,50 bis 4,00 m in Stand zu setzen und dahinter einen kleinen Lagerraum einzubauen, wobei das bestehende Erscheinungsbild unverändert bleibe und nur eine Tür und zwei kleine Fenster in der Mauer eingebaut würden. Diese Maßnahmen seien mit einem Vertreter des NÖ Gebietsbauamtes V in K vorbesprochen worden. (Aus einem von diesem Gebietsbauamt stammenden Aktenvermerk vom 29. Juni 2000 bei den Verwaltungsakten ergibt sich (zusammengefasst), dass auf der Grundlage des Plans dem Vorhaben nichts entgegenzusetzen sei, zumal Baulichkeiten dieser Art in der Wachau als ortsüblich anzusehen seien.)

1.2. Mit Bescheid vom 7. März 2001 untersagte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde als Baubehörde I. Instanz gemäß § 29 Z. 1 der NÖ Bauordnung 1996 (BO) die Ausführung dieses Vorhabens. Das bereits begonnene Bauvorhaben stimme hinsichtlich seiner Größe und Ausführung nicht mit der angezeigten Form überein und sei jedenfalls bewilligungspflichtig. Das betreffende Grundstück sei im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan als Grünland-Landwirtschaft (G 1) gewidmet. Nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 (ROG) sei eine Bauführung im Grünland nur dann bewilligungsfähig, wenn das Bauwerk ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung diene und dafür auch erforderlich sei. Diese Erforderlichkeit sei durch das Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen nachzuweisen.

Nach Ausweis der vorgelegten Verwaltungsakten erwuchs dieser Baueinstellungsbescheid am 23. März 2001 in Rechtskraft (Schreiben der mitbeteiligten Gemeinde an die Bezirkshauptmannschaft K vom 19. Oktober 2001).

2.1. Mit "**Bauansuchen**" vom 29. März 2001 ersuchte der Beschwerdeführer neuerlich (gemeinsam mit seiner Ehefrau) um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung "betreffend die Sanierung bzw. den Wiederaufbau einer bestehenden bzw. teilweise eingestürzten Natursteinmauer und Errichtung eines Lagerraums mit Weinkeller, Obstlager und Brennraum" auf dem genannten Grundstück.

Auf dem genannten Grundstück seien entsprechend den Darstellungen des Einreichsplans Steinmauern gegeben. Die Mauern im südwestlichen Bereich des Grundstücks seien in Nord-Süd-Richtung und in West-Ost-Richtung situiert. Sie seien bis zu 3,50 m hoch, im Eckbereich teilweise ausgebrochen und im Bereich der Mauer

in Nord-Süd-Richtung so stark ausgebaucht, dass kurzfristig mit einem Einsturz gerechnet werden müsse. Es sei geplant, die Mauer zu sanieren, die ausgebrochenen Teile wieder zu erneuern und den Bereich der ausgebauchten Mauer abzutragen und neu zu errichten. In diesem Zusammenhang sei vorgesehen, vor der Sanierung im hinteren Bereich der Mauern einen Lagerraum, einen Weinkeller, ein Obstlager und einen Brennraum zu errichten. Diese Räumlichkeiten sollten direkt hinter der Mauer gebaut werden und die Mauer als Vorsatzschale entsprechend den derzeitigen Gegebenheiten wieder errichtet bzw. saniert werden. Ebenso solle das derzeitige Gelände des Weingartens im selben Niveau wieder hergestellt und der Weingarten weiter betrieben werden. Nach Fertigstellung der Arbeiten solle die gegebene Situation des Weingartens unverändert erhalten bleiben und sollten die Mauern nur durch eine Tür und kleine Fenster in der Ansicht geändert werden.

2.2. Mit **Bescheid vom 6. November 2001** untersagte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde als **Baubehörde I. Instanz** gemäß § 29 Z. 1 BO die Ausführung des mit dem Bauansuchen eingereichten Vorhabens und erteilte dem Beschwerdeführer (sowie seiner Ehefrau) den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch des widerrechtlich errichteten Bauwerks und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf dem genannten Grundstück innerhalb dreier Monate nach Erhalt des Bescheides.

Die Erforderlichkeit des Bauwerks für landwirtschaftliche Nutzung sei vom landwirtschaftlichen Sachverständigen des Gebietsbauamtes K geprüft und mit Gutachten vom 16. Oktober 2001, welches dem Bescheid als wesentlicher Bestandteil angeschlossen sei, abschlägig beurteilt worden. In diesem Gutachten werde u. a. dargestellt, dass der Beschwerdeführer sowie seine Ehefrau nach eigenen Angaben den Aufbau eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes mit Wein- und Obstbau planten. Die ihnen zur Verfügung stehende gesamte landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Weingarten: Eigenfläche und Pachtfläche; Obstgarten: Eigenfläche) betrage 15.688 m². Die Genannten hätten laut Einreichplan einige 100 m von ihrem Wohnhaus entfernt ein Gebäude in Massivbauweise ohne Dachkonstruktion mit den Abmessungen 11,15 m x 7,75 m in eine Geländestufe eingebaut und mit Erde überschüttet. Das Gebäude besitze auf einer Breitseite eine Eingangstüre (2,00 m x 1,40 m) und zwei Fenster sowie im Inneren vier Räume (Obstlager, Brennereiraum, Lagerraum und Weinkeller). Laut Angaben der Genannten solle dieses landwirtschaftlich im Rahmen der zukünftig beabsichtigten landwirtschaftlichen Tätigkeiten verwendet werden. Aus fachlicher Sicht eigne sich das vorhandene Bauland der Ehefrau des Beschwerdeführers zur Verbauung mit einem Gebäude ähnlicher Ausführung und ähnlichem Verwendungszweck wie dem zur Bewilligung beantragten. Der Anschluss an einen öffentlichen Weg sei gegeben. Die Zufahrt vom Bauland von diesem öffentlichen Weg aus mit den in der Wachau üblichen, relativ kleinen und schmalen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sei möglich. Der geplante landwirtschaftliche Betrieb sei in seinen Umfängen relativ klein gehalten, somit entstünden keine Nachteile für den Ablauf und die Organisation aus Gründen einer beengten Zufahrt.

2.3. Die dagegen vom Beschwerdeführer und seiner Ehefrau erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstands der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 19. Juni 2002 gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen (**1. Berufungsbescheid**).

2.4. Der dagegen erhobenen Vorstellung wurde, da der Beschwerdeführer sowie seine Ehefrau auch einen Devolutionsantrag vom 22. Mai 2002 bei der Berufungsbehörde erhoben hatten, mit Bescheid der belangten Behörde vom 26. November 2002 Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid vom 19. Juni 2002 behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde verwiesen (**1. Vorstellungsbescheid**).

Der Gemeindevorstand habe trotz des unerledigten Devolutionsantrages eine Entscheidung über die Berufung der Einschreiter gefällt, wodurch diese in ihrem Recht auf Entscheidung durch die zuständige Behörde verletzt worden seien.

2.5. Mit Bescheiden vom 19. Dezember 2002 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde einen ersten Devolutionsantrag vom 25. Februar 2002 als unzulässig zurück und den schon genannten zweiten Devolutionsantrag vom 22. Mai 2002 auf der Grundlage der Begründung des ersten Vorstellungsbescheides ab.

Diese Bescheide wurden offensichtlich rechtskräftig.

3.1. Mit Bescheid vom 12. Mai 2004 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde als Baubehörde II. Instanz die Berufung gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 6. November 2001 gemäß § 66 Abs. 4 AVG (neuerlich) ab (**2. Berufungsbescheid**).

Begründend wurde u.a. festgehalten, dass der Beschwerdeführer sowie seine Ehefrau mit Schriftsatz vom 28. Juni 2002 mitgeteilt hätten, dass die Ehefrau des Beschwerdeführers diesem das Grundstück Nr. 69/1 geschenkt hätte, dieser nunmehr alleiniger Bauwerber sei und alle Rechte im Zusammenhang mit dem errichteten und zur Bewilligung beantragten Bauwerk auf diesem Grundstück auf ihn übergegangen seien. Auch sei der Beschwerdeführer nunmehr alleiniger Pächter aller Grundstücke, er führe den landwirtschaftlichen Betrieb alleine. Der Beschwerdeführer aber besitze im Bauland im Gemeindegebiet der mitbeteiligten Gemeinde ("offensichtlich aus taktischen Gründen") keine Grundstücke. Damit komme der bisher für die Abweisung maßgebliche Grund, dass im gewidmeten Bauland auf Eigengrund geeignete Standorte zur Verfügung stünden, nicht mehr zum Tragen.

Die Berufungsbehörde kam zum Ergebnis, dass der nunmehr vom Beschwerdeführer allein geplante Nebenerwerbsbetrieb nicht als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb gemäß den Bestimmungen der § 19

Abs. 2 und Abs. 4 ROG einzustufen sei; es handle sich um keinen erwerbsorientierten landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um Liebhaberei.

Die Berufungsbehörde legte dem das vom Beschwerdeführer und seiner Ehefrau vorgelegte Betriebskonzept vom April 2003 samt Beilagen, die Stellungnahme des Agrarsachverständigen hiezu vom 16. Juni 2003, die von den Bauwerbern vorgelegten Planrechnungen, das Schreiben des Bürgermeisters vom 7. August 2003, das Sachverständigengutachten vom 5. Dezember 2003, die Stellungnahme des Beschwerdeführers hiezu vom 30. Dezember 2003, das Sachverständigen-Ergänzungsgutachten vom 23. April 2004 sowie die Stellungnahme des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau vom 8. April 2004 zugrunde.

3.2. Der dagegen erhobenen Vorstellung gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 13. Juli 2005 Folge, der angefochtene Bescheid wurde behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Marktgemeinde zurückverwiesen (**2. Vorstellungsbescheid**).

Begründend wurde im Wesentlichen folgendes festgehalten: Im fortgesetzten Verfahren habe die Baubehörde II. Instanz dem Beschwerdeführer die Vorlage eines neuen Betriebskonzepts und in der Folge, basierend auf ergänzenden Stellungnahmen des agrartechnischen Sachverständigen, mehrere Ergänzungen desselben aufgetragen. Zum Gutachten des Sachverständigen habe der Beschwerdeführer eine Stellungnahme erstattet, die der Sachverständige in Form einer Gutachtensergänzung berücksichtigt habe. In dieser Gutachtensergänzung habe der Sachverständige das Betriebskonzept des Beschwerdeführers verworfen und - unter Berücksichtigung der zuletzt von diesem gemachten Angaben - errechnet, dass die geplante Betriebsführung nur unter Inkaufnahme ständiger Verluste möglich sei. Unter der Voraussetzung, dass ein Teil der Weinernte in Form von Trauben verkauft würde, habe der Sachverständige für das Jahr 2005 einen Verlust von EUR 6.203,01 errechnet, unter der Voraussetzung, dass die gesamte Ernte aus Bouteillenwein vermarktet würde, einen Verlust von EUR 90,92. Dieser Art habe er die Bewirtschaftung in den Bereich der Hobbytätigkeit bzw. Liebhaberei verwiesen.

Am 8. April 2004 hätten der Beschwerdeführer (sowie seine Ehefrau) eine Stellungnahme zur Gutachtensergänzung erstattet, mit welcher sie mittels aktuellerer Kosten und unter Beischluss von Rechnungen die vom Sachverständigen zum Ansatz gebrachten Zahlen als unrichtig dargestellt hätten.

Ohne dem Sachverständigen eine Überprüfung der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Werte aufzutragen, habe die Baubehörde II. Instanz den zweiten Berufungsbescheid vom 12. Mai 2004 erlassen. Der Bescheid habe das Gutachten des agrartechnischen Sachverständigen mitsamt seinem Ergänzungsgutachten vollinhaltlich übernommen. Als Zeichen einer "gewissen Unbefangenheit und Konzeptlosigkeit" habe die Baubehörde II. Instanz den Umstand angeführt, dass sich auf dem gegenständlichen Grundstück weder ein Strom-, ein Wasser- noch ein Kanalananschluss befinde. Während die Baubehörde die meisten Argumente des Beschwerdeführers aus der Stellungnahme zur Gutachtensergänzung unerwähnt gelassen habe, habe sie lediglich die Tatsache herausgegriffen, dass als Abnehmer für den Marillenbrand eine Gesellschaft aufgetreten sei, in der der Beschwerdeführer Mehrheitsgesellschafter sei. Dies würde dazu führen, dass der Marillenschnaps zu einem weit über den Marktpreis liegenden Preis verwertet werden könne. Die Kosten für die Instandsetzung der Natursteinmauer könnten nicht aus dem Betriebskonzept herausgenommen werden, weil davon auszugehen sei, dass im Fall einer Baubewilligung naturschutzbehördlich eine Natursteinmauer vorgeschrieben worden wäre.

Die Baubehörde sei auch in einem nachträglichen Projektgenehmigungsverfahren auf Basis des § 19 Abs. 4 ROG verpflichtet gewesen, bei der Beurteilung, ob die projektierte Baulichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sei, einen strengeren Maßstab anzulegen. Auszugehen gehabt habe sie dabei von einem konkreten, auf den Gegebenheiten im Zeitpunkt ihrer Entscheidung beruhenden Betriebskonzept. Das Betriebskonzept, das zuletzt durch die Stellungnahme zur Gutachtensergänzung aktualisiert worden sei, habe durchaus dieser Anforderung entsprochen. Dennoch habe es die Baubehörde II. Instanz weitgehend unberücksichtigt gelassen und ihre Entscheidung auf der Basis des Ergänzungsgutachtens des agrartechnischen Sachverständigen gefällt. Von den zahlreichen Einwendungen des Beschwerdeführers habe sie nur jene behandelt, die sich auf die Kosten der Errichtung bzw. Instandsetzung der Weingartenmauer bezogen habe, sowie jene, mit welcher versucht worden sei, den angenommenen hohen Verkaufspreis zu rechtfertigen. Es möge (wie von der Berufungsbehörde herangezogen) richtig sein, dass im Fall der Erteilung der Baubewilligung den Vorstellungswerbern die Errichtung bzw. Instandsetzung der Natursteinmauer vorgeschrieben worden wäre. Ebenso erscheine der Vorstellungsbehörde das Argument bedenklich, dass für den Marillenbrand auf Dauer ein Preis weit über dem Marktpreis erzielt werden könnte, weil dieser lediglich durch einen Gesellschafterbeschluss zum Ankauf von Präsenten jener Gesellschaft untermauert sei, bei welcher der Beschwerdeführer Mehrheitsgesellschafter sei. Mit den sonstigen Argumenten habe sich die Berufungsbehörde aber nicht auseinandergesetzt. Für eine umfassende und nachvollziehbare Beurteilung eines Betriebskonzepts sei aber das Eingehen auf bloß einzelne Argumente zu wenig. In der Stellungnahme zur Gutachtensergänzung habe der Beschwerdeführer z. B. dargestellt, dass die beabsichtigte Nebenerwerbslandwirtschaft einen Gewinn von EUR 7.551,68 anstelle des vom Sachverständigen errechneten Verlustes von EUR 90,92 erwirtschaften würde. Selbst wenn man davon ausgehe, dass der hohe Preis für den Marillenbrand ohne den Ankauf durch das vom Beschwerdeführer dominierte Unternehmen auf Dauer nicht zu erzielen wäre, verbliebe auf Grund der

vorgelegten Zahlen dennoch ein Gewinn von EUR 5.631,68. Die Baubehörde habe sich mit der übermittelten, aktualisierten Kalkulation aber nicht einmal ansatzweise auseinander gesetzt.

4.1. Mit Bescheid vom 7. Dezember 2005 wurde die Berufung gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 6. November 2001 gemäß § 66 Abs. 4 AVG neuerlich abgewiesen (**3. Berufungsbescheid**).

Aus der Begründung ergibt sich im Wesentlichen folgendes: Im fortgesetzten Verfahren habe der Beschwerdeführer eine Ein- und Ausgabenrechnung, datiert mit 11. August 2005 für das Jahr 2004 vorgelegt, wonach für dieses Jahr im Rahmen der Nebenerwerbslandwirtschaft ein Überschuss von EUR 7.335,86 erzielt worden sei, wodurch seiner Ansicht nach die Richtigkeit der von ihm prognostizierten Zahlen bestätigt worden sei. In dieser Ein- und Ausgabenrechnung für 2004 scheine erstmals eine Marmeladenproduktion auf, die rund 40 % des Gesamtumsatzes erbringe, während auf den Schnapsverkauf nur rund 19 % und auf den Flaschenweinverkauf 27 % entfielen. Aus dieser Auflistung ergebe sich aber kein klares zukunftsorientiertes Betriebskonzept, das vom bisherigen Konzept abweichen würde.

Da die Agrarmarkt Austria mitgeteilt habe, dass die Förderungen aus dem ÖPUL-Programm für 2005 für bestimmte Parzellen vom Beschwerdeführer nicht beantragt worden seien, sei davon auszugehen, dass entgegen den vorgelegten Pachtverträgen vom Beschwerdeführer keine Weingartenflächen gepachtet und selbst bewirtschaftet würden. Die vorgelegte Einnahmen- und Ausgabenrechnung sei daher nicht nachvollziehbar und auch deshalb nicht als allfälliges neues Betriebskonzept zu werten.

Das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen gehe von einem Verkaufserlös von EUR 30,-- pro Liter Marillenbrand und von der Produktion von jährlich 72 l Marillenbrand aus, während der Beschwerdeführer zwar von der gleichen Produktionsmenge, allerdings vom Erlös von EUR 51,-- pro Liter Marillenbrand ausgehe. Die Berufungsbehörde folge weiterhin dem Gutachten des Sachverständigen und stelle fest, dass der zu erwartende Erlös EUR 30,-- pro Liter Marillenbrand und die jährlich zu erwartende Menge 72 l betrage. Es sei amtsbekannt, dass auf dem südseitigen Donauufer im Bereich der mitbeteiligten Gemeinde ein Erlös von EUR 30,-- pro Liter Marillenbrand schon im obersten Bereich liege und dass vorliegend der Beschwerdeführer nur deshalb EUR 51,-- pro Liter erziele, weil er das Produkt wirtschaftlich betrachtet sich selbst abnehme. Dass ein Unternehmen, an dem er zwei Drittel der Gesellschaftsanteile halte und dessen alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer er sei, das Produkt um einen ortsunüblichen, weit überhöhten Preis kaufe, könne nicht dazu führen, einen gewinnorientierten Erwerb annehmen zu lassen. Dies vor allem unter dem Aspekt, dass bei der Wertung nach § 19 Abs. 4 ROG ein strenger Maßstab anzusetzen sei. Es möge richtig sein, dass der Beschwerdeführer im Jahr 2004 80 l Marillenbrand produziert habe. Es sei aber auch amtsbekannt, dass gerade bei Marillen die Qualität und der Ertrag jedes Jahr verschieden seien. Es sei deshalb unzulässig und unrichtig, nur den Ertrag eines einzigen Jahres der Beurteilung zugrunde zu legen; vielmehr sei von einem durchschnittlichen Jahresergebnis auszugehen, wie es der Amtssachverständige in seinem Gutachten gemacht hätte. Auf der Ausgabenseite sei bei den Fremdbearbeitungskosten davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer nach seinem letzten Betriebskonzept keine eigenen Maschinen besitze. Er habe im Konzept keine angeführt. Er benötige daher zumindest für jene Arbeiten, bei welchen der Einsatz von Maschinen erforderlich sei, nicht nur Maschinen, sondern auch Fremdkräfte, die diese Maschinen bedienen. Nach dem Amtssachverständigengutachten vom 23. März 2004, das schlüssig sei und das durch eine anderslautende Darstellung des Beschwerdeführers nicht habe widerlegt werden können, belaufe sich der jährliche Arbeitsaufwand auf 496 Stunden, wovon 96 Stunden Eigenleistungen der Familie seien; die restlichen 400 Stunden würden aufgeteilt in 200 Stunden, für welche Fremdkräfte ohne Maschinen, und 200 Stunden, für welche Fremdkräfte mit Maschinen erforderlich seien. Aus dem Sachverständigengutachten sei abzuleiten, dass der Stundensatz für Fremdarbeit und Maschine mit rund EUR 30,-- anzusetzen sei. Dieser werde von der Berufungsbehörde als richtig aus dem Gutachten übernommen. Wenn jährlich 200 Stunden Maschinen und Fremdkräfte benötigt würden, seien EUR 6.000,-- pro Jahr an Auslagen anzusetzen, selbst wenn man alle anderen Arbeiten, für welche keine Maschinen erforderlich seien, unberücksichtigt lasse. Der jährliche Gewinn wäre dann nur EUR 2.467,--. Dieser theoretische Gewinn verbleibe aber nicht, weil weitere Auslagen erforderlich seien. Bezüglich der Brennkosten müsse berücksichtigt werden, dass auch das Brennen eine qualifizierte Arbeitskraft benötige. Der Beschwerdeführer habe nicht behauptet und glaubhaft nachgewiesen, dass er über entsprechende Kenntnisse und Erfahrungen verfüge. Die Berufungsbehörde übernehme daher aus dem Sachverständigengutachten, dass Brennkosten in der Höhe von EUR 1.412,40 anfallen würden. Auf Grund des Vorbringens des Beschwerdeführers sei ferner davon auszugehen, dass auch er - so wie die Berufungsbehörde - für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung einen Kanal-, Strom- und Wasseranschluss für erforderlich halte. Es möge zutreffen, dass beim Gebäude an sich die erforderlichen Anschlüsse vorhanden bzw. vorgesehen seien, es fehle aber die Verbindung zum öffentlichen Kanal, zum öffentlichen Wasseranschluss und zur Stromversorgung. Der öffentliche Kanal sei ca. 300 m vom Grundstück des Beschwerdeführers entfernt, der Wasseranschluss an der öffentlichen Wasserversorgung zumindest 140 m; auch die nächstgelegene Stromanschlussmöglichkeit an das Stromnetz sei in beträchtlicher Entfernung. Auch ohne ein Sachverständigengutachten könne diesbezüglich festgestellt werden, dass die jeweiligen Verbindungen mit entsprechenden Bau- und Anschlusskosten und in der Folge mit jährlich laufenden Gebühren und Erhaltungskosten einhergingen. Da der Beschwerdeführer diese Kosten beim Betriebskonzept unbeachtet gelassen habe, sei das Konzept als unvollständig zu werten. Diese weiteren Auslagen führten aber dazu, dass kein Betriebsüberschuss verbleibe. Auch ohne Vorliegen von Kostenvoranschlägen sei auf Grund der

allgemeinen Lebenserfahrung davon auszugehen, dass die Errichtungskosten und Gebühren, auch wenn sie entsprechend der Lebensdauer aufgeteilt würden, und die laufenden jährlichen Kosten und Gebühren jedenfalls ein negatives Betriebsergebnis erwarten ließen. Auch das durch die Stellungnahme zur Gutachtensergänzung aktualisierte Betriebskonzept führe im Hinblick auf das Sachverständigengutachten und auf Grund der angestellten Überlegungen dazu, dass kein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb angenommen werden könne.

4.2. Der dagegen erhobenen Vorstellung gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 29. August 2006 Folge, der angefochtene Berufungsbescheid wurde behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Marktgemeinde zurückverwiesen (**3. Vorstellungsbescheid**).

Im Vorstellungsverfahren ersuchte die belangte Behörde das NÖ Gebietsbauamt IV K um agrarfachliche Beurteilung folgender Fragen:

- Genüchten die von den Bauwerbern bis zur Erlassung des Bescheides der Marktgemeinde X vom
- "1. 7. Dezember 2005 vorgelegten Unterlagen den Anforderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 hinsichtlich eines für die Erforderlichkeitsprüfung notwendigen Betriebskonzeptes?
 2. Wenn diese Frage zu bejahen ist, ist dann zumindest die Annahme eines nachhaltigen landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 gerechtfertigt?
 - Wenn von der Annahme eines nachhaltigen landwirtschaftlichen Betriebes ausgegangen werden kann, ist
 3. dann für eine solche landwirtschaftliche Nutzung eine Baulichkeit erforderlich und entspricht das von den Bauwerbern errichtete Objekt diesen Anforderungen?
 4. Waren diese für eine Baubewilligung notwendigen Voraussetzungen, bereits zum Zeitpunkt der Erlassung des ersten Bescheides vom 12. Mai 2004 durch die Marktgemeinde R erfüllt?"

Dazu habe das NÖ Gebietsbauamt K in den Schreiben vom 20. Juli 2006 und vom 9. August 2006 Stellung genommen. Zur Frage 1 habe der agrartechnische Amtssachverständige festgehalten, dass bereits im agrarfachlichen Gutachten des Gebietsbauamtes Krems vom 5. Dezember 2003 bzw. dann in der Gutachtensergänzung vom 23. März 2004 unter Berücksichtigung der bis dahin zur Begutachtung vorgelegten Unterlagen (Betriebskonzepte) jedenfalls eine agrarfachliche Beurteilung möglich gewesen sei. Seit dem 23. März 2004 seien keine weiteren Beweisthemen oder Fragestellungen zur agrarfachlichen Beurteilung an die Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes herangetragen worden. Zur Frage 2 habe der Amtssachverständige nach ausführlicher Darlegung seiner Überlegungen festgestellt, dass auf Basis der vom Beschwerdeführer bis zur Erlassung des Berufungsbescheides vorgelegten Unterlagen diesem nicht die Eigenschaft eines Landwirtes zugesprochen werden könne. Zur Frage 3 habe der Amtssachverständige darauf hingewiesen, dass diese Fragestellung erst dann relevant sei, wenn gesichert von einem nachhaltig erwerbsorientierten landwirtschaftlichen Betrieb ausgegangen werden könne. Die 4. Frage habe der Amtssachverständige dahingehend beantwortet, dass im Erstgutachten vom 5. Dezember 2003 und im Ergänzungsgutachten vom 23. März 2004 bereits festgehalten worden sei, dass die notwendigen Voraussetzungen für eine positive Baubewilligung nicht erfüllt seien.

Aus dieser Fragebeantwortung leite die belangte Behörde insbesondere im Hinblick auf die Antwort zur Frage 1 ab, dass zum Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides vom 12. Mai 2004 nach Ansicht des Sachverständigen ein ausreichendes Betriebskonzept vorgelegen sei.

Ferner führte die belangte Behörde in der Begründung ihres

3. Vorstellungsbescheides insbesondere Folgendes aus:

"§ 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 verpflichtet die Aufsichtsbehörde den mit einer Vorstellung angefochtenen Bescheid einer Gemeinde dahingehend zu prüfen, ob durch diese Entscheidung in einer Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches Rechte des Vorstellungswerbers verletzt worden sind.

Trifft dies zu, so hat sie den Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen.

Im Vorstellungsverfahren kann der gemeindebehördliche Bescheid im Falle einer Verletzung der subjektiven Rechte des Vorstellungswerbers nur aufgehoben werden. Die Vorstellungsbehörde ist nicht befugt, anstelle der zuständigen Gemeindeorgane in der Sache, die Gegenstand des gemeindebehördlichen Verfahrens war, selbst zu entscheiden und etwa den gemeindebehördlichen Bescheid abzuändern oder entgegen dem gemeindebehördlichen Bescheid die beantragte Bewilligung zu erteilen oder zu versagen. Bei der Prüfung des gemeindebehördlichen Bescheides ist die Aufsichtsbehörde nicht an den von der Gemeindebehörde angenommenen Sachverhalt gebunden, vielmehr kann sie durch eigene Ermittlungen die Voraussetzungen für die endgültige Lösung der Frage, ob eine Verletzung des Vorstellungswerbers in materiellen Rechten eingetreten ist, prüfen. Die Durchführung eines Ermittlungsverfahrens durch die Vorstellungsbehörde hat somit den Zweck, sich selbst darüber Gewissheit zu verschaffen, ob ein Vorstellungswerber infolge einer falschen oder unzureichenden Sachverhaltsermittlung durch den Bescheid des obersten

Gemeindeorgans in einem Recht verletzt wurde

Die Beauftragung des Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes IV K mit der Beantwortung der Frage nach der Vollständigkeit des Betriebskonzeptes, dem Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes und der Notwendigkeit des gegenständlichen Bauwerkes durch die Aufsichtsbehörde hatte die Klärung der Frage zum Ziel, ob die Vorstellungswerber im Sinne der oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in einem Recht verletzt wurden.

Die Berufungsbehörde hat im angefochtenen Bescheid mehrfach darauf hingewiesen, dass die Vorstellungswerber ihres Erachtens kein klares zukunftsorientiertes Betriebskonzept vorgelegt hätten. Aus den Stellungnahmen des agrartechnischen Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes IV K geht jedoch hervor, dass seines Erachtens der Berufungsbehörde bereits spätestens im März 2004 Unterlagen vorlagen, die als Betriebskonzept eine agrarfachliche Beurteilung möglich machten. Der Standpunkt der Baubehörde, dass kein ausreichendes Betriebskonzept vorliege, ist daher unrichtig. Sie wird im weiteren Verfahren davon auszugehen haben, dass die von den Vorstellungswerbern vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung ihres Betriebskonzeptes im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 ausreichend sind.

Die Berufungsbehörde hat richtig erkannt, dass die Vorstellungswerber den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss an die öffentliche Versorgung erst herzustellen haben. Sie hat allerdings lediglich festgestellt: *'Auch ohne Vorliegen von Kostenvoranschlägen ist aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung davon auszugehen, dass die Errichtungskosten und Gebühren, auch wenn sie entsprechend der Lebensdauer aufgeteilt werden und die laufenden jährlichen Kosten und Gebühren jedenfalls ein negatives Betriebsergebnis erwarten lassen'* Sie hat es verabsäumt, konkrete Zahlen - zumindest basierend auf den nachvollziehbaren Schätzungen eines bautechnischen Sachverständigen - ihrem Bescheid zugrunde zu legen und diese den Berechnungen der Vorstellungswerber gegenüber zu stellen. Sie hat nicht dargelegt, woraus sie den Schluss zieht, dass die Vorstellungswerber diese Kosten in ihrem Betriebskonzept nicht berücksichtigt hätten. Die angefochtene Behörde wird daher im fortgesetzten Verfahren ihre diesbezüglichen Überlegungen nachvollziehbar und unter Darstellung der von ihr zum Ansatz gebrachten Kosten darzulegen haben."

5. Mit "**Bauansuchen**" vom 4. September 2006 stellte der Beschwerdeführer einen weiteren Antrag betreffend die Sanierung bzw. den Wiederaufbau einer bestehenden bzw. teilweisen eingestürzten Natursteinmauer und Errichtung eines Lagerraums mit Weinkeller, Obstlager und Brennraum auf dem Grundstück Nr. 69/1 der EZ 1044, KG R.

In einem von der mitbeteiligten Gemeinde erbetenen Schreiben der belangten Behörde vom 7. November 2006 wird nach Ausweis der vorgelegten Verwaltungsakten dazu die Auffassung vertreten, dass der Beschwerdeführer das ursprüngliche Betriebskonzept - und damit das ganze Projekt - massiv abgeändert habe, sodass dadurch ein in seinem Wesen geändertes neues Projekt entstanden sei, weil er weitere Anbauflächen in den Betrieb einbezogen und weitere Verwertungsmöglichkeiten für die Produkte geschaffen habe. Das neue Projekt sei als vollkommen neuer Antrag auf Baubewilligung zu werten. Ausschlaggebend sei, dass es sich bei dem eingereichten Projekt als Ganzes um ein neues Projekt handle, auch wenn Teile des Antrags bereits dem ursprünglichen Antrag zugrunde gelegen seien.

Darauf aufbauend behandelte die mitbeteiligte Gemeinde den neuen Antrag als eigenständiges, neu eingebrachtes Bauprojekt und führte dafür ein eigenständiges Bauverfahren durch. Aus diesem Verfahren stammt die unten unter Punkt 6.1. angesprochene und unter Punkt 6.2. wiedergegebene "Beilage 3".

6.1. Auf der Grundlage des 3. Vorstellungsbescheides wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde die Berufung gegen den Bürgermeisterbescheid vom 6. November 2001 mit Bescheid vom 15. Februar 2007 neuerlich gemäß § 66 Abs. 4 AVG ab (**4. Berufungsbescheid**).

Begründend wurde insbesondere Folgendes ausgeführt:

"Als Gründe für die Behebung (gemeint: des 3. Berufungsbescheides durch den 3. Vorstellungsbescheid) werden angeführt:

1. dass die Berufungsbehörde im angefochtenen Bescheid mehrfach darauf hingewiesen hat, dass ... der Vorstellungswerber ihres Erachtens kein klares zukunftsorientiertes Betriebsergebnis vorgelegt hatte ..., während aus der Stellungnahme des agrartechnischen Sachverständigen hervorgeht, dass seines Erachtens der Berufungsbehörde bereits spätestens im Mai 2004 Unterlagen vorlagen, die als Betriebskonzept eine agrarfachliche Beurteilung möglich machten, weshalb die Berufungsbehörde im weiteren Verfahren davon auszugehen hat, dass die Unterlagen zur Beurteilung ausreichend sind;
2. dass es die Berufungsbehörde hinsichtlich der Kosten für den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss verabsäumt hat, konkrete Zahlen zumindest basierend auf die nachvollziehbaren Schätzungen eines bautechnischen Sachverständigen ihrem Bescheid zu Grunde zulegen und diese den Berechnungen der Vorstellungswerber gegenüber zu stellen und
3. dass sie nicht dargelegt hat, warum sie den Schluss zieht, dass der Vorstellungswerber die Kosten für Wasser-, Kanal- und Stromanschluss nicht im Konzept berücksichtigt hat, weshalb die Berufungsbehörde im

fortgesetzten Verfahren ihre diesbezüglichen Überlegungen nachvollziehbar und unter Darstellung der von ihr zum Ansatz gebrachten Kosten darzulegen hat.

Die Berufungsbehörde übernimmt ihre bisherigen Feststellungen, die Begründung hierfür und auch die rechtlichen Schlussfolgerungen jedoch abgeändert bzw. ergänzt wie folgt:

1. Die Berufungsbehörde geht davon aus, dass die von den Berufungswerbern vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung deren Betriebskonzepts im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 ausreichend sind.
Die Kosten für den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss belaufen sich je nachdem, in welcher Form die Errichtung bzw. der Anschluss erfolgt, auf EUR 14.792,20 oder auf EUR 23.168,22 bzw. bei Berücksichtigung der Afa auf jährlich EUR 295,84 oder EUR 463,36. Diesbezüglich übernimmt die Berufungsbehörde vollinhaltlich die Berechnungen ... (des Beschwerdeführers) laut Beilage 3 deren
2. Bauansuchens vom 04.09.2006 zu Zahl 917/030-2006, Marktgemeinde X.
Es erübrigt sich daher eine Schätzung eines bautechnischen Sachverständigen zur Verschaffung konkreter Zahlen einzuholen, da von den von den Berufungswerbern selbst bekannt gegebenen konkreten Zahlen ausgegangen wird.
Aus dem von den Berufungswerbern vorgelegten Betriebskonzept und deren Berechnungen ergibt sich, dass nur die Anschlüsse für Wasser-, Kanal- und Strom im Bereich der Baulichkeit und des Grundstückes selbst darin enthalten sind, nicht aber die Kosten um diese Anschlüsse an das Bauwerk bzw. an die Grundstücksgrenze heranzuführen.
3. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass in Beilage 3 im Verfahren 917/030-2006 die Herstellung einer Senkgrube, ein Künettenaushub auf eine Länge von 100 bzw. 300 m für den Wasseranschluss und von 50 m für den Stromanschluss, eine Straßenquerung, sowie Anschlussgebühren für Wasser und Strom, allenfalls auch für Kanal zusätzlich zu den bisher geschätzten Baukosten angeführt werden.
Aufgrund dieser Abänderungen bzw. Ergänzungen ergibt sich nunmehr ein jährlicher Gewinn von höchstens EUR 758,76 (jährlicher vorläufiger Gewinn laut Seite 4 unten des Bescheids vom 07.12.2005, abzüglich
4. Brennkosten laut Seite 5 oben desselben Bescheids, abzüglich Mindestkosten für Kanal-, Wasser- und Stromanschlüsse unter Berücksichtigung der Afa gemäß Beilage 3 aus dem Akt 917/030-2006 von EUR 295,84).
Auch ein solches Betriebsergebnis, nämlich ein Jahresgewinn von höchstens EUR 758,76, dem Eigenleistungen in Form von Arbeitsleistungen des Bauwerbers und seiner Familie von 296 Stunden jährlich (gegenüberstehen) (siehe Berufungsbescheid vom 07.12.2005 Seite 4 dritter Absatz), sohin ein Stundensatz von nur EUR 2,56, führt nicht dazu, dass das ... (vom Beschwerdeführer) vorgelegte Konzept die Annahme
5. eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs, der unter die Bestimmung des § 19 Abs. 2 und 4 NÖ ROG 1976 fällt, rechtfertigt. Es handelt sich weiterhin um keinen erwerbsorientierten landwirtschaftlichen Betrieb, sondern liegt Liebhaberei vor. Vielmehr ist davon auszugehen, dass keine planvolle, auf Erzielung von Einkommen gerichtete nachhaltige Tätigkeit vorliegt.

Der Berufung war daher neuerlich ein Erfolg zu versagen."

6.2. Die in diesem Berufungsbescheid genannte "Beilage 3" lautet nach Ausweis der Verwaltungsakten wie folgt:

"Ver- und Entsorgungsleitungen Herstellungskosten

Anschlusskosten

Benützungsgebühren

Die folgende Berechnung zeigt, dass selbst dann ein Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben erzielt werden kann, wenn man die Kosten der Versorgung der Liegenschaft mit Strom und der Entsorgung nicht in die vom Antragsteller angeführten Baukosten einbezieht, sondern zusätzlich berechnet.

Die in der nachstehenden Zusammenstellung angeführten Einheitspreise beruhen auf Erfahrungswerten von in den letzten Jahren ausgeführten Objekten bzw. auf Auskünften der zustehenden Einbautenträger.

In der Marktgemeinde R besteht zwar Anschlusszwang an das Kanalnetz. Zuzufolge der örtlichen Lage des geplanten Bauvorhabens wäre es aber durchaus möglich, wie vielfach in anderen Kommunen vertreten und gehandhabt, mit einer Ausnahmegenehmigung die Errichtung einer Senkgrube, zumindest auf eine beschränkte Zeitdauer, zu bewilligen. Daher wird primär von einer Senkgrubenvariante ausgegangen.

1. Herstellungskosten

1.1. Herstellen einer Senkgrube

Herstellen einer Senkgrube in Kompaktbauweise mit

ca. 5,2 m³ Nutzinhalt inkl. aller Erdarbeiten

ca. 1,0 PA x EUR 3.600,00 = EUR 3.600,00

1.2. Wasseranschluss

Wasserleitung inkl. herstellen einer Künnette (K nnettenaushub

Rohrbettung, Wasserleitung, wiederverf llen

der Künnette,  berschussmaterial entsorgen)

ca. 140,00 m¹ x EUR 39,00 = EUR 5.460,00

1.3. Stromanschluss

Herstellung des Stromanschlusses (Normal- u. Starkstrom)

(K nnettenaushub, Kabelsand, Stromkabel für Erdverlegung,

Wiederverfüllen der Künnette,  berschussmaterial entsorgen)

ca. 50,00 m¹ x EUR 35,00 = EUR 1.750,00

1.4. Herstellen einer Straßenquerung

Bitukieschnitte, Bitukies abrechen und entsorgen, neuen

Bitukies herstellen (die Kosten für die Künnette werden mit den

Anschlussleitungen abgegolten)

ca. 1,00 PA x EUR 100,00 = EUR 100,00

Gesamtkosten Ver- und Entsorgungsleitungen Netto EUR 10.910,00

+ 20 % MWST EUR 2.182,00

Gesamtkosten Ver- und Entsorgungsleitungen Brutto EUR 13.092,00

Bei einer Fläche von 11,15 m x 7,75 m = 86,41 m² des Bauvorhabens ermittelt sich
13 092,00/86,41 = 151,51 EUR/m².

Bei einem umbauten Raum von 11,15 m x 7,75 m x 3,19 m = 275,66 m³ ermittelt sich
13 092,00/275,66 = 47,49 EUR/m³.

2. Anschlusskosten

2.1. Anschlussgebühr Wasserleitung

ca. 86,41 m² x 1 Geschoss x EUR 4,00 = EUR 345,64

2.2. Anschlussgebühr Strom

Pauschale ca. EUR 1.200,00 = EUR 1.200,00

Gesamtkosten Anschlussgebühren Netto EUR 1.545,64

+ 10 % MWST EUR 154,56

Gesamtkosten Anschlussgebühren Brutto EUR 1.700,20

Berücksichtigt man dabei die AfA, so ergibt dies eine
jährlich zurechenbare Belastung von EUR 14.792,20 : 50 =
EUR 295,84 pro Jahr.

Variante.

Wenn man statt der Punkt I.1.1. angeführten Kosten einer Senkgrube die Kosten eines Kanalanschlusses auf
dem gegenständlichen Grundstück in Kompaktbauweise abschätzt, ergibt sich folgende Berechnung:

1. Herstellungskosten

1.1. Kanalanschluss

Herstellung des Kanalanschlusses

(K nnettenaushub, Rohrbettung, Kanalrohr-PVC, wiederverf llen

der Künnette,  berschussmaterial entsorgen)

ca. 300,00 m1 x EUR 41,00 = EUR 12.300,00

1.2. Wasseranschluss

Die Wasserleitung kann parallel in die Kanalkünette verlegt werden,
Daher sind keine zusätzlichen Erdarbeiten erforderlich.

ca. 140,00 m1 x EUR 21,00 = EUR 2.940,00

1.3. Stromanschluss

Herstellung des Stromanschlusses (Normal- u. Starkstrom)
(Künettenaushub, Kabelsand, Stromkabel für Erdverlegung,
Wiederverfüllen der Künette, Überschussmaterial entsorgen)

ca. 50,00 m1 x EUR 35,00 = EUR 1.750,00

1.4. Herstellen einer Straßenquerung

Bitukieschnitt, Bitukies abrechen und entsorgen, neuen
Bitukies herstellen (die Kosten für die Künette werden mit den
Anschlussleitungen abgegolten)

ca. 1,00 PA x EUR 100,00 = EUR 100,00

Gesamtkosten Ver- und Entsorgungsleitungen Netto EUR 17.090,00

+ 20 % MWST EUR 3.418,00

Gesamtkosten Ver- und Entsorgungsleitungen Brutto EUR 20.508,00

Bei einer Fläche von 11,15 m x 7,75 m = 86,41 m2 des Bauvorhabens ermittelt sich
20 508,00/86,41 = 237,33 EUR/m2.

Bei einem umbauten Raum von 11,15 m x 7,75 m x 3,19 m = 275,66 m3 ermittelt sich
20 508,00/275,66 = 74,40 EUR/m3.

2. Anschlusskosten

2.1. Anschlussgebühr Kanal

ca. 86,41 m2 x 1 Geschoss x EUR 10,10 = EUR 872,74

2.2. Anschlussgebühr Wasserleitung

ca. 86,41 m2 x 1 Geschoss x EUR 4,00 = EUR 345,64

2.3. Anschlussgebühr Strom

Pauschale ca. EUR 1.200,00 = EUR 1.200,00

Gesamtkosten Anschlussgebühren Netto EUR 2.418,38

+ 10 % MWST EUR 241,84

Gesamtkosten Anschlussgebühren Brutto EUR 2.660,22

Berücksichtigt man dabei die AfA, so ergibt dies eine jährlich zurechenbare Belastung von
EUR 23.168,22 : 50 = EUR 463,36 pro Jahr.

In jeder der beiden Varianten ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich bei der Möglichkeit der eigenen Nutzung des Kellers und der Zulassung des Nebenerwerbsbetriebes des Antragstellers dessen Gesamtkosten andererseits selbstverständlich um jene Fremdkosten verringern werde(n), die der Antragsteller dann nicht mehr aufwenden muss. Es sind dies zunächst jedenfalls die Brennkosten von EUR 470,-- pro Jahr, sodass selbst im schlechtesten Fall die oben angeführten Kosten durch die Ersparnis bei Zulassung der Benutzung des Kellers mehr als amortisiert sind.

Weiters wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier keinesfalls um eine Änderung des Betriebskonzeptes handelt, sondern lediglich um dessen Präzisierung. Weiters, dass jedes Konzept einer geplanten Tätigkeit von der Realität in dem einen oder anderen Punkt auch geringfügig abweichen kann und dennoch das Konzept in seiner Gesamtheit nach wie vor nachvollziehbar und plausibel bleibt."

6.3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die gegen den 4. Berufungsbescheid erhobene Vorstellung als unbegründet abgewiesen (**4. Vorstellungsbescheid**).

Begründend führte die belangte Behörde insbesondere Folgendes aus:

Die vorliegende **Vorstellung** sei auch damit begründet worden, die Baubehörde habe sich nicht damit auseinander gesetzt, warum sie davon ausgehe, dass die dem Bauverfahren GZ 917/030-2006 entnommenen

Kosten den bisherigen Ergebnissen der Planrechnungen bzw. Betriebskonzepte hinzuzurechnen seien. Die Ausführungen der Berufungsbehörde, dass im vorgelegten Betriebskonzept jene Kosten nicht enthalten seien, die erforderlich seien, um die erwähnten Anschlüsse an das Bauwerk bzw. an die Grundstücksgrenze heranzuziehen, seien unrichtig. Ein Künettenaushub von 100 bis 300 m und ein Wasseranschluss von 50 m seien sehr wohl ausgewiesen. Diese würden nicht zusätzlich zu den geschätzten Baukosten angeführt werden, sondern seien nur eine Berechnung für den Fall, dass man sie als noch nicht in den ursprünglichen Betriebskosten enthalten betrachten würde. Die Berufungsbehörde habe in rechtlich unvertretbarer Weise unterstellt, dass die Vorstellungsbehörde die Berechnung eines jährlichen Gewinns von EUR 2.467,--, den sie im aufgehobenen Berufungsbescheid vom 17. Dezember 2005 angenommen hätte, als richtig angesehen und sozusagen als einwandfrei bestätigt hätte. Vielmehr habe die Vorstellungsbehörde den seinerzeitigen Berufungsbescheid gerade deshalb aufgehoben, weil es die Berufungsbehörde versäumt hätte, ihrem Bescheid konkrete Zahlen zugrunde zu legen und diese den Berechnungen des Beschwerdeführers gegenüber zu stellen. Der

4. Berufungsbescheid werde diesen Anforderungen nicht gerecht, weil die Berechnungen der Berufungsbehörde jenen des Beschwerdeführers gerade nicht gegenüber gestellt würden; es fehle eine Argumentation, warum die Berechnungen des Beschwerdeführers unrichtig, jene der Amtssachverständigen jedoch zutreffend seien. Es sei unzulässig, dass Brennkosten, Wasser-, Strom- und Kanalanschlusskosten vom Ergebnis abgezogen würden, obwohl diese in der Ergebnisermittlung der Planrechnung bereits abgezogen seien und als Beträge aus der Planrechnung des Beschwerdeführers herausgerissen und in die Rechnung der Berufungsbehörde eingesetzt würden, ohne aber die übrige Berechnungsmethode aufzugreifen. Die Berufungsbehörde hätte sich nicht damit begnügen dürfen, eine beliebige Zahl aus den Planrechnungen des Beschwerdeführers herauszugreifen und diese von dem von ihr selbst unrichtig ermittelten Zwischenergebnis (jährlicher vorläufiger Gewinn von EUR 758,76) abzuziehen. Richtigerweise hätte sie dann auch von jenem Ergebnis ausgehen müssen, das der Beschwerdeführer dargelegt hätte, nämlich EUR 7.551,68. In der Vorstellung werde weiters u. a. darauf verwiesen, dass im Flaschenweinertrag bereits der gesamte Aufwand an Fremdarbeit und Fremdmaschinen berücksichtigt sei und dass bei Nachweis der konkreten Erträge nur diese maßgeblich seien und nicht theoretische Durchschnittsannahmen.

Dem wurde **von der belangten Behörde** folgendes **entgegengesetzt**: Die Baubehörde II. Instanz habe im

4. Berufungsbescheid festgestellt, dass die vom Beschwerdeführer vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung seines Betriebskonzepts im Sinn des ROG ausreichend wären. Im Rahmen der freien Beweiswürdigung sei sie daher in der Lage gewesen, über den Antrag des Beschwerdeführers zu entscheiden.

Es läge im Wesen der freien Beweiswürdigung, dass weitere Beweisaufnahmen dann unterbleiben könnten, wenn sich die Verwaltungsbehörde auf Grund der bisher vorliegenden Beweise ein klares Bild über die maßgebenden Sachverhaltselemente habe machen können. Das Recht auf freie Beweiswürdigung enthebe die Behörde weder von ihrer Ermittlungs- noch von ihrer Begründungspflicht. Dass die von der Behörde getroffenen Feststellungen mit einigen Beweisergebnissen im Widerspruch stünden, stelle gerade das Wesen der freien Beweiswürdigung dar, die dann unbedenklich im Sinn der Schlüssigkeit sei, wenn sich die Behörde mit den widersprechenden Beweisergebnissen auseinander gesetzt habe. Sprechen die näheren Umstände (Parteienverhalten, Mitwirkungsbereitschaft, Behörden Erfahrungen) für die berechnete Annahme, die Behörde verfüge über alle entscheidungserheblichen Informationen, sodass sie unter Bedachtnahme auf die Gegebenheiten des Verfahrensverlaufes zur begründeten Überzeugung gelange, der erklärte und schließlich angenommene Sachverhalt entspreche der Wirklichkeit, dann könne sie ohne Zweifel auf weitere Erhebungen verzichten. Wenn nun die Behörde die vorhandenen Erklärungen und Urkunden sowie die Angaben in der Berufung berücksichtige und daraus eine bestimmte Vorstellung zum maßgeblichen Sachverhalt erhalte, dann liege es im Wesen der freien Beweiswürdigung, dass weitere Beweise nicht mehr aufgenommen würden. Unter solchen Voraussetzungen müsse das Ermittlungsverfahren als ordnungsgemäß abgeführt gelten.

Die "verwaltungsgerichtliche Kontrolle" eines angefochtenen Bescheides beinhalte unter anderem die Aufgabe, zu überprüfen, ob die bei der Beweiswürdigung angestellten Überlegungen schlüssig seien, das heiße, ob sie unter anderem den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut entsprächen. Die Berufungsbehörde sei daher nicht gezwungen gewesen, einen weiteren bzw. einen anderen Amtssachverständigen mit der Beurteilung der ihr vorliegenden Unterlagen zu betrauen.

Die Berufungsbehörde habe ihrem 4. Berufungsbescheid konkrete Zahlen zugrunde gelegt und diese den Berechnungen des Beschwerdeführers gegenüber gestellt. Diese Zahlen habe sie einem Bauansuchen des Beschwerdeführers in einem parallel laufendem Baubewilligungsverfahren hinsichtlich desselben Baugrundes entnommen. Diese Zahlen seien nicht nur vom Beschwerdeführer der Behörde mitgeteilt worden, sondern seien bis zuletzt - auch nicht in der gegenständlichen Vorstellung - nicht bestritten worden. Darüber hinaus handle es sich beim Beschwerdeführer um einen staatlich beeideten Ziviltechniker und Ingenieurkonsultanten für Bauwesen, weshalb die Berufungsbehörde von der Richtigkeit der vorgelegten Zahlen habe ausgehen können. Im Sinn der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit des Verwaltungsverfahrens habe daher die Beauftragung eines weiteren Sachverständigen mit der Überprüfung der unbestrittenen Kosten für den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss unterbleiben können, sodass die belangte Behörde diesbezüglich keinen Begründungsmangel erkennen könne.

Das Argument des Beschwerdeführers, dass die Berufungsbehörde einfach Beträge aus den Berechnungen des Beschwerdeführers herausgerissen und in ihre eigenen Berechnungen eingesetzt hätte, ohne aber seine übrige Berechnungsmethode aufzugreifen, gehe ins Leere. Selbst wenn sich die Berufungsbehörde nicht der vom Beschwerdeführer selbst vorgelegten - unbestrittenen - Zahlen bedient hätte, sondern einen Amtssachverständigen mit der Schätzung der diesbezüglichen Kosten beauftragt hätte, wären diese Zahlen auch ermittelt worden, ohne die übrige Berechnungsmethode des Beschwerdeführers aufzugreifen. Der Beschwerdeführer stelle nicht dar, inwieweit die von ihm ermittelten und vorgelegten Kosten von einer bestimmten Berechnungsmethode abhängig sein sollten. Die belangte Behörde halte fest, dass sie aus den vorgelegten Aktenunterlagen erkenne, dass die belangte Behörde der Beilage 3 des Bauansuchens vom 4. September 2006 zu Zl. 917/030- 2006 lediglich die der Höhe nach bestimmten Kosten für den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss entnommen habe, während der Beschwerdeführer auch auf andere Vorbringen in diesem Verfahren abstelle. Die Berufungsbehörde habe die unbestrittenen Zahlen aus dem zitierten Verfahren in ihre Berechnungen im vorliegenden Verfahren eingesetzt, um diese auf Basis der beiderseitig unbestrittenen und akzeptierten Zahlen durchführen zu können. Die Art und Weise, wie diese - an sich abstrakten - Zahlen in den Ansätzen des Beschwerdeführers im Verfahren zu Zl. 917/030-2006 Berücksichtigung fänden, sei Gegenstand jenes Verfahrens und daher nicht im vorliegenden Verfahren, sondern dort zu behandeln.

Wenn der Beschwerdeführer den 2. Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 13. Juli 2005 auszugsweise zitiere und den Satzteil "dennoch ein Gewinn von EUR 5.631,28 verbleibt ..."

heranziehe, um damit zu belegen, dass die belangte Behörde damit das Ergebnis seiner Berechnungen bestätigt hätte, so interpretiere er den zitierten Bescheid falsch. Der gesamte Absatz laute:

"Die Vorstellungswerber haben in der Stellungnahme zur Gutachterergänzung z.B. dargestellt, dass die von ihnen beabsichtigte Nebenerwerbslandwirtschaft einen Gewinn von EUR 7.551,68 anstelle des vom Sachverständigen errechneten Verlustes von EUR 90,92 erwirtschaften würde. Selbst wenn man davon ausgeht, dass der hohe Preis für den Marillenbrand ohne den Ankauf durch das vom Ersteinschreiter dominierte Unternehmen auf Dauer nicht zu erzielen ist, verbleibt aufgrund der vorgelegten Zahlen dennoch ein Gewinn von EUR 5.631,68. Die Baubehörde hat sich mit der vorgelegten, aktualisierten Kalkulation der Vorstellungswerber aber nicht einmal ansatzweise auseinandergesetzt. Da nicht auszuschließen ist, dass die Behörde bei ordnungsgemäßer Durchführung des Ermittlungsverfahrens bzw. bei sorgfältiger Abwägung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes zu einem anderen, für die Vorstellungswerber günstigeren Ergebnis kommen hätte können, ist spruchgemäß zu entscheiden."

Die belangte Behörde habe also anhand dieses Beispiels nur dargestellt, dass sich die Berufungsbehörde im aufgehobenen Bescheid nicht mit den Berechnungen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt habe, nicht aber die Berechnungen des Beschwerdeführers als richtig anerkannt. Die Berufungsbehörde habe daher die Zahl von EUR 5.631,28 ihren Berechnungen nicht zugrunde legen müssen.

Dem Einwand des Beschwerdeführers, dass er die gegenständlichen Flächen seit Jahren bewirtschaftete, von diesen Ernten beziehe und aus diesen Ernten Erträge erziele, sodass zweifellos eine Nebenerwerbslandwirtschaft vorliege, sei entgegenzuhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handle. In einem solchen habe die Baubehörde auf Grund des vom Antragsteller erarbeiteten Projekts die Frage der Bewilligungsfähigkeit zu beurteilen, auch dann, wenn eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden solle. Danach habe die Berufungsbehörde bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des gegenständlichen Projekts nicht auf die nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten abzustellen, sondern habe lediglich die ihr vorliegenden eingereichten Pläne und sonstigen Unterlagen heranzuziehen gehabt.

7. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Zu dieser Gegenschrift übermittelte der Beschwerdeführer eine Äußerung.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

A) Zur Prüfungsbefugnis der Vorstellungsbehörde:

Da die belangte Behörde bezüglich der Prüfung der Beweiswürdigung in dem bei ihr in Vorstellung gezogenen 4. Berufungsbescheid vom 15. Februar 2007 - unter Berufung auf das Wesen der freien Beweiswürdigung - sichlich auf die der "verwaltungsgerichtlichen Kontrolle" eigene Schlüssigkeitsprüfung abstellte, sieht sich der Verwaltungsgerichtshof zu folgenden Ausführungen veranlasst:

1.1. Den Feststellungen im 4. Berufungsbescheid liegen die Regelungen betreffend das **Ermittlungsverfahren nach den §§ 37 ff AVG** zu Grunde.

1.2. Aus dem im § 39 Abs. 2 AVG normierten Grundsatz der Amtswegigkeit ergibt sich im Zusammenhalt mit § 37 AVG der Grundsatz der materiellen Wahrheit des festzustellenden Sachverhaltes. Dies bedeutet, dass grundsätzlich die Behörde von sich aus für die Durchführung aller zur Klarstellung des Sachverhaltes erforderlichen Beweise zu sorgen hat. Die Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes erstreckt sich auf die Ermittlung der unter dem Gesichtspunkt der anzuwendenden Rechtsvorschriften im konkreten Falle in Betracht kommenden Tatsachen und deren Erhärtung durch Beweise (vgl. hiezu etwa das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, Zl. 95/05/0331, mwH).

Der sich aus der Offizialmaxime ergebende Grundsatz der materiellen Wahrheit bedeutet, dass die Behörde die objektive Wahrheit, das heißt den wirklichen, entscheidungsrelevanten Sachverhalt - ohne Rücksicht auf allfällige gegenteilige Äußerungen der Beteiligten - festzustellen hat (vgl. hiezu wiederum das Erkenntnis Zl. 95/05/0331).

Gemäß § 46 AVG kommt dazu als Beweismittel alles in Betracht, was zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes geeignet und nach Lage des einzelnen Falles zweckdienlich ist (Grundsatz der Gleichwertigkeit und Unbeschränktheit der Beweismittel).

1.3. Gemäß § 45 Abs. 2 AVG hat die Behörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

Die Bestimmung des § 45 Abs. 2 AVG hat nur zur Folge, dass, sofern in den besonderen Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmt ist, die Würdigung der Beweise keinen anderen Regeln unterworfen ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 7. März 1984, Zl. 84/09/0034). Der in § 45 Abs. 2 AVG verankerte Grundsatz der freien Beweiswürdigung enthebt die Behörde weder ihrer Ermittlungspflicht noch ihrer Begründungspflicht. Er erlaubt der Behörde nicht, bei der Beurteilung der aufgenommenen Beweise nach freiem Belieben vorzugehen; eine dem § 60 AVG entsprechende Bescheidbegründung muss (auch) zu widersprechenden Beweisergebnissen im einzelnen Stellung nehmen und schlüssig darlegen, was die Behörde veranlasst hat, dem einen Beweismittel mehr Vertrauen entgegenzubringen als dem anderen (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 9. Mai 1990, Zl. 89/03/0100). Die dabei von der Behörde vorgenommenen Erwägungen müssen schlüssig sein, dass heißt mit den Gesetzen der Logik und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut im Einklang stehen (vgl. das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 26. Juni 1978, Slg. Nr. 9602 A, sowie das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1992, Zl. 92/08/0062).

Die freie Beweiswürdigung darf erst nach vollständiger Beweiserhebung einsetzen. Eine vorgreifende (antizipierende) Beweiswürdigung, die darin besteht, dass der Wert des Beweises abstrakt (im vorhinein) beurteilt wird, ist unzulässig. Die Wertung eines Beweises auf seine Glaubwürdigkeit hin setzt nämlich die Aufnahme des Beweises voraus (vgl. hiezu nochmals das Erkenntnis Zl. 95/05/0331).

Gemäß § 45 Abs. 2 AVG hat die Behörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Das bedeutet, dass für den Erweis einer Tatsache nicht irgendwelche Beweislastregeln (auch nicht jene der "weitestgehenden Gemeinsamkeit" zwischen Beweisergebnissen), sondern allein der "innere Wahrheitsgehalt" der Ergebnisse ausschlaggebend ist; bei der Feststellung dieses inneren (materiellen) Wahrheitsgehaltes hat die Behörde schlüssig im Sinne der Denkgesetze vorzugehen (vgl. dazu u.a. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1974, Slg. Nr. 8619/A, sowie die hg. Erkenntnisse vom 26. Februar 1982, Zl. 08/3805/80, vom 17. Oktober 1984, Zl. 83/11/0171, und vom 7. März 1984, Zl. 84/09/0034). Der Wert eines Beweismittels ist nach seinem inneren Wahrheitsgehalt zu beurteilen, das heißt nach dem Anteil, den es zur Erledigung des Beweisthemas beiträgt, und nach der Schlüssigkeit oder Unschlüssigkeit der Aussage (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. September 2002, Zl. 2001/06/0030).

Divergenzen in den Beweisergebnissen befreien die Behörde nicht von der ihr obliegenden Beurteilung, ob nun - unter sorgfältiger Berücksichtigung der gesamten Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens - zufolge dieser Divergenzen eine Tatsache nicht als erwiesen oder auf Grund der größeren inneren Wahrscheinlichkeit eines Teiles der Beweisergebnisse gegenüber anderen doch als erwiesen anzunehmen ist. Bei dieser Beurteilung wird, insbesondere bei Tatsachenkomplexen, die Art und der Stellenwert dieser Divergenzen (im Kern- oder Randbereich des Tatsachenkomplexes, Berücksichtigung des zeitlichen Abstandes zwischen Aussage und Ergebnis usw.) entscheidend sein (vgl. etwa das zitierte Erkenntnis Zl. 08/3805/80).

Nach § 45 Abs. 2 AVG gilt eine Tatsache nicht bloß dann als erwiesen, wenn sie mit absoluter Sicherheit erweislich ist oder wenn es keine Divergenzen mehr in den Beweisergebnissen gibt. Das "Beweismaß" (vgl. den hg. Beschluss vom 15. März 2001, Zl. 2001/16/0136), das § 45 Abs. 2 AVG fordert, um eine Tatsache als erwiesen anzunehmen, liegt in der besagten "größeren inneren Wahrscheinlichkeit" des Teils der Beweisergebnisse, auf denen die behördlichen Sachverhaltsfeststellungen fußen.

Stehen von der Behörde getroffene Feststellungen mit einigen Beweisergebnissen im Widerspruch, steht dies mit dem Wesen der freien Beweiswürdigung im Einklang, solange die Beweiswürdigung unbedenklich im Sinne der Schlüssigkeit ist, wenn sich nämlich die Behörde mit den widersprechenden Beweisergebnissen im eben aufgezeigten Sinn auseinandergesetzt hat (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2005, Zl. 2000/03/0310, mwH).

Es liegt auch im Wesen der freien Beweiswürdigung, dass weitere Beweisanträge nicht mehr berücksichtigt werden müssen, wenn die Verwaltungsbehörde sich auf Grund der bisher vorliegenden Beweise ein Bild über die maßgebenden Sachverhaltselemente machen konnte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. März 1991, Zl. 90/09/0097). Eine antizipierende Beweiswürdigung darf dabei aber nicht erfolgen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 2010, Zl. 2007/06/0248).

2. Soweit das VwGG nichts anderes bestimmt, gilt in Verfahren vor dem **Verwaltungsgerichtshof** das AVG (§ 62 Abs. 1 VwGG).

Nach der besonderen Regelung des § 41 Abs. 1 VwGG hat der Verwaltungsgerichtshof, soweit er nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde oder wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften gegeben findet (§ 42 Abs. 2 Z. 2 und 3 VwGG) und nicht § 38 Abs. 2 VwGG anwendbar ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund des von der belangten Behörde angenommenen Sachverhalts im Rahmen der geltend gemachten Beschwerdepunkte (§ 28 Abs. 1 Z. 4) oder, was vorliegend nicht in Betracht kommt, im Rahmen der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 28 Abs. 2 VwGG), zu überprüfen.

Bezüglich der Kontrolle der Beweiswürdigung durch den Verwaltungsgerichtshof wird im hg. Erkenntnis eines verstärkten Senats vom 3. Oktober 1985, Zl. 85/02/0053, Folgendes festgehalten:

"Was im übrigen die vom Beschwerdeführer bekämpfte Beweiswürdigung der belangten Behörde anlangt, so schließt zwar nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 24. Mai 1974, Slg. Nr. 8619/A) die (gemäß § 24 VStG 1950) auch im Verwaltungsstrafverfahren anzuwendende Bestimmung des § 45 Abs. 2 AVG 1950 eine verwaltungsgerichtliche Kontrolle in der Richtung nicht aus, ob der Sachverhalt genügend erhoben ist und ob die bei der Beweiswürdigung vorgenommenen Erwägungen schlüssig sind, d.h. ob sie u.a. den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut entsprechen, weshalb wesentliche Mängel der Sachverhaltsfeststellung einschließlich der Beweiswürdigung zur Aufhebung des Bescheides führen. Ob aber der Akt einer Beweiswürdigung richtig in dem Sinne ist, dass z.B. eine den Beschwerdeführer belastende Darstellung und nicht dessen Verantwortung den Tatsachen entspricht, kann der Verwaltungsgerichtshof auf Grund seiner (dargestellten eingeschränkten) Prüfungsbefugnis in einem Verfahren über eine Bescheidbeschwerde nicht überprüfen."

Diese Auffassung wird vom Verwaltungsgerichtshof seither in ständiger Rechtsprechung vertreten (vgl. etwa das Erkenntnis vom 13. April 2010, Zl. 2007/05/0275).

Unter Beachtung dieser Grundsätze hat der Verwaltungsgerichtshof zwar zu prüfen, ob die Behörde im Rahmen ihrer Beweiswürdigung alle in Betracht kommenden Umstände vollständig berücksichtigt hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 2004, Zl. 2001/08/0026, mwH). Wegen der nach § 41 Abs. 1 VwGG eingeschränkten Prüfungsbefugnis darf der Verwaltungsgerichtshof aber die Beweiswürdigung in einem angefochtenen Bescheid nicht in dem Sinn einer Kontrolle unterziehen, dass er sie an der Beweiswürdigung misst, die er selbst vorgenommen hätte, wäre er anstelle der belangten Behörde gewesen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 4. Juli 2007, Zl. 2006/08/0193).

Er darf vielmehr die behördliche Beweiswürdigung nur auf ihre Schlüssigkeit, gemessen an Denkgesetzen und am menschlichen Erfahrungsgut, überprüfen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. November 2004, Zl. 2004/03/0139, mwH). Der Verwaltungsgerichtshof ist nicht dazu zuständig, einer Beweiswürdigung der belangten Behörde, die einer Überprüfung unter dem Gesichtspunkt, dass der Sachverhalt genügend erhoben wurde und die bei der Beweiswürdigung vorgenommenen Erwägungen schlüssig sind, standhält, mit der Begründung entgegenzutreten, dass auch ein anderer Ablauf der Ereignisse bzw. ein anderer Sachverhalt schlüssig begründbar wäre. Allein der Umstand, dass aus den der Behörde vorliegenden Ermittlungsergebnissen auch andere Schlüsse gezogen werden könnten, macht die Beweiswürdigung nicht unschlüssig (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 21. Oktober 1992, Zl. 92/02/0157). Der Verwaltungsgerichtshof hat nicht zu prüfen, ob ein anderes Ergebnis der Beweiswürdigung schlüssig begründbar wäre (vgl. nochmals das hg. Erkenntnis Zl. 2001/08/0026). Der Verwaltungsgerichtshof ist zur Rechtskontrolle berufen und (insofern) keine Tatsacheninstanz (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0311, mwH).

3.1. Für das von der belangten Verwaltungsbehörde durchgeführte Verwaltungsverfahren war § 41 VwGG - samt der dargestellten, damit einhergehenden Prüfbefugnis - nicht einschlägig. Vielmehr war die belangte Behörde als **Vorstellungsbehörde** im Sinn des Art. 119a Abs. 5 B-VG tätig.

3.2. Gemäß Art. 118 Abs. 1 B-VG ist der Wirkungsbereich der Gemeinde ein eigener und ein vom Bund oder vom Land übertragener. Nach Abs. 4 des Art. 118 B-VG hat die Gemeinde die Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches im Rahmen der Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes in eigener Verantwortung frei von Weisungen und -vorbehaltlich der Bestimmungen des Art. 119a Abs. 5 - unter Ausschluss eines Rechtsmittels an Verwaltungsorgane außerhalb der Gemeinde zu besorgen. Dem Bund und dem Land kommt gegenüber der Gemeinde bei Besorgung ihres eigenen Wirkungsbereiches ein Aufsichtsrecht zu. Gemäß Art. 119a Abs. 1 B-VG üben der Bund und das Land das Aufsichtsrecht über die Gemeinden dahin aus, dass diese bei Besorgung des eigenen Wirkungsbereiches die Gesetze und Verordnungen nicht verletzt, insbesondere ihren Wirkungsbereich nicht überschreitet und die ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben erfüllt. Nach Art. 119a Abs. 3 B-VG stehen das Aufsichtsrecht und dessen gesetzliche Regelung, insoweit als der eigene Wirkungsbereich der Gemeinde Angelegenheiten aus dem Bereich der Bundesvollziehung umfasst, dem Bund,

im Übrigen den Ländern zu; das Aufsichtsrecht ist von den Behörden der allgemeinen staatlichen Verwaltung auszuüben. Gemäß Art. 119 a Abs. 5 B-VG kann, wer durch den Bescheid eines Gemeindeorgans in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, nach Erschöpfung des Instanzenzuges (Art. 118 Abs. 4 B-VG) innerhalb von zwei Wochen nach Erlassung des Bescheides dagegen Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erheben. Diese hat den Bescheid, wenn Rechte des Einschreiters durch ihn verletzt werden, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen. Für Städte mit eigenem Statut kann die zuständige Gesetzgebung (Art. 119 a Abs. 3 B-VG) anordnen, dass die Vorstellung an die Aufsichtsbehörde nicht stattfindet.

3.3. Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, dass in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde zwischen dem Instanzenzug (Art. 118 Abs. 4 B-VG) und der staatlichen Aufsicht (Art. 119 a B-VG) zu unterscheiden ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Jänner 1986, Zl. 85/04/0196).

Die instanzenmäßige Überprüfung von Verwaltungsakten ist im eigenen Wirkungsbereich auf die Instanzen innerhalb der Gemeinde beschränkt. Es gibt keine den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich übergeordnete Instanz.

Dem steht die staatliche Aufsicht gegenüber, in deren Rahmen auch das außerordentliche Rechtsmittel der Vorstellung an die Aufsichtsbehörde (Abs. 5 des Art. 119a B-VG) vorgesehen ist. Die Vorstellung kann erst "nach Erschöpfung des Instanzenzuges" erhoben werden.

Mit ihr wird ein von dem Verwaltungsverfahren in der Gemeinde völlig getrenntes Verwaltungsverfahren vor der Aufsichtsbehörde eingeleitet, das keine instanzenmäßige Fortführung des Verfahrens vor den Gemeindeorganen ist, sondern ein unter dem Titel der staatlichen Aufsicht stattfindendes besonderes Verwaltungsverfahren darstellt. Auch für dieses Verfahren gilt das AVG.

3.4. Nach § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 (GO) hatte die belangte Behörde den bei ihr in Vorstellung gezogenen Bescheid dahingehend zu prüfen, ob durch die Entscheidung der Gemeinde in der vorliegenden Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches Rechte des Beschwerdeführers verletzt wurden. Trifft dies zu, so hat sie der Vorstellung Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückzuverweisen. Trifft dies nicht zu, so hat sie die Vorstellung abzuweisen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2009, Zl. 2006/05/0065).

Im Rahmen der Prüfung des gemeindebehördlichen Bescheids war die belangte Behörde nicht an die vom beschwerdeführenden Vorstellungswerber geltend gemachten Rechtsverletzungen gebunden, sie hatte vielmehr im Rahmen des § 61 Abs. 4 GO das Recht und die Pflicht zur vollen Prüfung des angefochtenen Bescheides, ohne an das Parteivorbringen gebunden zu sein (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 16. September 1997, Zl. 94/05/0357, mwH). Als Aufsichtsbehörde kam ihr aber eine bloß nachprüfende Rechtmäßigkeitskontrolle zu. Sie hatte zu prüfen, ob der bekämpfte

4. Berufungsbescheid im Zeitpunkt seines Zustandekommens nach der damals maßgebenden Sach- und Rechtslage rechtmäßig war (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0022).

Die belangte Behörde war dabei nicht befugt, anstelle der zuständigen Gemeindeorgane in der Sache, die Gegenstand des gemeindebehördlichen Verfahrens war, selbst zu entscheiden und etwa den gemeindebehördlichen Bescheid abzuändern oder entgegen dem gemeindebehördlichen Bescheid die beantragte Bewilligung zu erteilen oder zu versagen.

Sie war aber insofern nicht an den von der Gemeindebehörde angenommenen Sachverhalt gebunden, als sie vielmehr - wenn sie nicht den in Vorstellung gezogenen Bescheid wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften, sei es wegen einer nicht ausreichenden Feststellung des Sachverhalts oder wegen einer unzureichenden Begründung, aufhebt - auch eigene Ermittlungen zur Feststellung, ob eine Verletzung des Vorstellungswerbers in subjektiven Rechten erfolgt ist, anstellen kann (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 20. März 2003, Zl. 99/06/0010, mwH, und vom 21. Februar 2007, Zl. 2006/06/0213, mwH).

Gemäß § 61 Abs. 3 GO kann nämlich die Aufsichtsbehörde nötige Erhebungen selbst vornehmen oder durch die Gemeindebehörden vornehmen lassen. Nach der hg. Rechtsprechung herrscht im Vorstellungsverfahren nach der GO kein Neuerungsverbot (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2009, Zl. 2006/05/0065, mwH).

3.5. Verfahrensfehler, die materiell-rechtlichen Bescheiden zugrunde liegen, müssen dann zur Aufhebung des Bescheides führen, wenn diese Verfahrensfehler wesentlich sind, also in ihrer Folge eine Verletzung des materiellen Rechts, das Gegenstand des Spruches des Gemeindebescheides ist, nicht ausgeschlossen werden kann. Nach der hg. Rechtsprechung führt nicht jeder einer Gemeindebehörde unterlaufene Verfahrensmangel zur aufsichtsbehördlichen Aufhebung des Gemeindebescheids. Vielmehr ist eine Aufhebung nur dann vorzunehmen, wenn die Gemeindebehörde Verfahrensvorschriften außer Acht ließ, bei deren Einhaltung sie zu einem anderem Bescheid hätte kommen können (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1998, Zl. 97/06/0094, mwH). Die Aufsichtsbehörde hat daher gegebenenfalls insbesondere auch die Beweiswürdigung der Gemeindebehörde zu prüfen.

Ist das Verfahren vor der Gemeinde mit einem entscheidungswesentlichen Mangel behaftet und macht die Aufsichtsbehörde von ihrem Recht, den für die Frage der Rechtsverletzung maßgebenden Sachverhalt durch

eigene Ermittlungen zu klären, keinen Gebrauch, dann muss sie den Bescheid der Gemeinde aufheben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2002/05/0751). Die Vorstellungsbehörde ist nach der Rechtsprechung berechtigt, nicht aber verpflichtet, selbst den maßgebenden Sachverhalt zu klären (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. Februar 2010, Zl. 2009/05/0234, mwH). Vielmehr kann sie zu diesem Zweck mangelhafte Gemeindebescheide aufheben und die Sache an die Gemeinde zurückverweisen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. Jänner 1984, Zlen. 82/06/0181, 0187).

Die Vorstellungsbehörde ist somit nicht dazu gehalten, das Ermittlungsverfahren durch eigene Ermittlungen zu ergänzen und durch eine eigene Würdigung der Beweise abzuschließen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 1990, Zl. 88/17/0059). Entschließt sich die Vorstellungsbehörde jedoch, den Sachverhalt selbst zu ermitteln, dann hat sie nach der hg. Rechtsprechung alle Vorschriften der §§ 37 ff AVG zur mangelfreien Ermittlung des Sachverhaltes einzuhalten (vgl. nochmals das Erkenntnis Zlen. 82/06/0181, 0187).

3.6. Die Vorstellungsbehörde darf im Rahmen ihrer aufsichtsbehördlichen Prüfbefugnis zum Zweck der Kontrolle der Beweiswürdigung der Berufungsbehörde die Wesentlichkeit eines Verfahrensmangels prüfen und kann dergestalt auch zum Ergebnis kommen, dass die Annahmen der Berufungsbehörde bezüglich der von ihr festgestellten Ermittlungsergebnisse richtig sind. Sie darf durch eigene Ermittlungen die Voraussetzungen für die endgültige Lösung der Frage, ob eine Rechtsverletzung des Vorstellungswerbers eingetreten ist, prüfen und ist berechtigt, selbständig ein Ermittlungsverfahren durchzuführen, um sich darüber Gewissheit zu verschaffen, ob ein Vorstellungswerber infolge einer falschen oder unzureichenden Sachverhaltsermittlung durch den Bescheid des obersten Gemeindeorgans in einem Recht verletzt wurde (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 29. Jänner 2002, Zl. 2000/05/0251, und vom 22. Februar 2005, Zl. 2001/06/0146, mwH).

Die Durchführung eines Ermittlungsverfahrens durch die Vorstellungsbehörde hat den Zweck, festzustellen, ob ein Vorstellungswerber infolge einer falschen oder unzureichenden Sachverhaltsermittlung durch den Bescheid des obersten Gemeindeorgans in einem Recht verletzt wurde (vgl. wiederum die hg. Erkenntnisse Zl. 2000/05/0251 und Zl. 2001/06/0146 sowie das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2010, Zl. 2008/05/0268, mwH). Die aufsichtsbehördliche Prüfbefugnis erfasst damit auch die beweiswürdigenden Erwägungen, die die Gemeindebehörde zu der Ansicht brachten, dass gerade der von ihr festgestellte Sachverhalt vorliege. Dies ist jedoch nicht in dem Sinn zu verstehen, dass nur zu prüfen sei, ob ein wesentlicher Verfahrensmangel vorliege, und sich aus dem Vorliegen des Verfahrensmangels bereits jedenfalls die Rechtsverletzung ergebe. Vielmehr liegt eine Rechtsverletzung des Vorstellungswerbers nicht vor, wenn sich auf Grund der ergänzenden Ermittlungen ergibt, dass die Entscheidung der Gemeindebehörde (trotz Vorliegens eines Verfahrensmangels) im Ergebnis richtig ist (vgl. das schon genannte Erkenntnis Zl. 99/06/0010, mwH). Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass der der Gemeindebehörde unterlaufene Verfahrensfehler im aufsichtsbehördlichen Verfahren saniert wird (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 3. April 2003, Zl. 2001/05/0024, betreffend das von der Gemeindebehörde unterlassene Parteiengehör).

Damit kann die Aufsichtsbehörde auch Beweise aufnehmen, um zu prüfen, ob ein wesentlicher Verfahrensmangel vorliegt, und ist demnach berechtigt, zur Prüfung der Frage, ob ein Verfahrensmangel wesentlich ist und/oder ob die Gemeindebehörde unter Vermeidung des gegebenen Verfahrensmangels zu einem anderen Bescheid hätte kommen können, eine Beweisaufnahme durchzuführen; dies auch zum Zweck der Kontrolle der Beweiswürdigung.

3.7. Die Funktion der Aufsichtsbehörde unterscheidet sich grundlegend von der Funktion einer Berufungsbehörde, deren Bescheid an die Stelle des Bescheids der instanzmäßig untergeordneten Behörde tritt und diesen ersetzt (vgl. § 66 AVG). Die Aufsichtsbehörde hat (wie angesprochen) nicht in der Sache selbst zu entscheiden, sondern ist nur befugt, den angefochtenen Bescheid gegebenenfalls aufzuheben (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0241, mwH); insofern ist die Entscheidungsbefugnis der Gemeindeaufsichtsbehörde der des Verwaltungsgerichtshofs im Bescheidbeschwerdeverfahren vergleichbar (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2006, Zl. 2005/17/0165).

Die Vorstellungsbehörde ist (wie erwähnt) bei Überprüfung des gemeindebehördlichen Bescheides aber nicht an den von der Gemeindebehörde angenommenen Sachverhalt gebunden. Bezüglich der Prüfung des in Vorstellung gezogenen Berufungsbescheides ist für sie maßgeblich, dass nach dem gemäß § 67 AVG auch von der Berufungsbehörde anzuwendenden § 60 leg. cit. in der Begründung des Berufungsbescheides die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtslage klar und übersichtlich zusammengefasst sind. Demnach muss in der Bescheidbegründung in einer eindeutigen, die Rechtsverfolgung durch die Partei ermöglichenden und einer nachprüfenden Kontrolle durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes zugänglichen Weise dargetan werden, welcher (für die Erledigung der Verwaltungssache maßgebender) Sachverhalt der Entscheidung zu Grunde gelegt wurde, aus welchen Erwägungen die Behörde zu der Ansicht gelangte, dass gerade dieser Sachverhalt vorliegt, und aus welchen Gründen sie die Subsumtion dieses Sachverhaltes unter einen bestimmten Tatbestand für zutreffend erachtet (vgl. das schon zitierte Erkenntnis Zl. 94/05/0357, mwH).

3.8. Aus dem Vorgesagten ergibt sich, dass die Aufsichtsbehörde bei der Prüfung des gemeindebehördlichen Bescheides auf dem Boden der Regelungen der §§ 37 ff AVG auf die **Richtigkeit** des von der Gemeindebehörde festgestellten Sachverhaltes sowie der diesem zugrunde liegenden Beweiswürdigung abzustellen hat, auch wenn

nur ein wesentlicher Verfahrensmangel zur Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides durch die Vorstellungsbehörde führt.

Der von der Vorstellungsbehörde bei der Kontrolle der Beweiswürdigung anzuwendende Maßstab unterscheidet sich daher maßgeblich von dem der bloßen Schlüssigkeitskontrolle, die für den Verwaltungsgerichtshof auf dem Boden des § 41 VwGG bezüglich der Beweiswürdigung einschlägig ist.

Vor diesem Hintergrund hätte sich die belangte Behörde bei der Kontrolle der Beweiswürdigung im 4. Berufungsbescheid der mitbeteiligten Gemeinde nicht auf den für die verwaltungsgerichtliche Kontrolle relevanten Maßstab zurückziehen dürfen.

Der von der belangten Behörde zur Beurteilung der Beweiswürdigung ins Treffen geführte Grundsatz der freien Beweiswürdigung nach § 45 Abs. 2 AVG vermag daran nichts zu ändern. Da Schlüssigkeitsüberlegungen im Rahmen des Grundsatzes der freien Beweiswürdigung auf die Richtigkeit der Sachverhaltsfeststellungen entsprechend dem Grundsatz der objektiven Wahrheit gerichtet sind, unterscheiden sie sich grundsätzlich von der beschriebenen, durch § 41 Abs. 1 VwGG eingeschränkten Prüfbefugnis des Verwaltungsgerichtshofes bezüglich der Beweiswürdigung. Dieser darf (wie erwähnt) die dem von der Behörde festgestellten Sachverhalt zugrundeliegende Beweiswürdigung nicht in dem Sinn einer Kontrolle unterziehen, dass er sie an der Beweiswürdigung misst, die er selbst vorgenommen hätte, wäre er an der Stelle der belangten Behörde gewesen. Diese eingeschränkte Kontrolle erfasst somit (wie erwähnt) nicht die Prüfung, ob aus den der Behörde vorliegenden Ermittlungsergebnissen auch ein anderer Ablauf der Ereignisse bzw. ein anderer Sachverhalt schlüssig begründbar wäre.

Dem gegenüber ist eine Vorstellungsbehörde im gemeindeaufsichtsbehördlichen Verwaltungsverfahren (wie ebenfalls schon dargestellt) an die §§ 37 ff AVG gebunden und hat sich demnach bei der Prüfung des gemeindebehördlichen Bescheides davon zu überzeugen, ob sie in der Position der Gemeindebehörde zur selben Beweiswürdigung gelangt wäre wie diese. Derart stellt die Kontrollaufgabe der Gemeindeaufsichtsbehörde auf die Richtigkeit der Beweiswürdigung ab. Die Entscheidung der Gemeindeaufsichtsbehörde unterliegt freilich der Kontrolle durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts.

B) Zur Beurteilung nach § 19 ROG

1. Vorauszuschicken ist Folgendes: Ein aufhebender gemeindeaufsichtsbehördlicher Bescheid entfaltet Bindungswirkung nicht nur im Spruch (der sich auf die Feststellungen einer Rechtsverletzung, die Aufhebung und die Zurückverweisung beschränkt), sondern auch im Hinblick auf die Bescheidbegründung. In ständiger Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof hiezu ausgeführt, dass (nur) den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zukommt. Die tragenden Gründe eines aufhebenden Bescheides der Gemeindeaufsichtsbehörde sind für das fortgesetzte Verfahren vor der Gemeindebehörde, vor der Aufsichtsbehörde und vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechtes bindend. Jener Teil der Begründung eines aufhebenden Vorstellungsbescheides, der darlegt, in welchen Punkten nach Auffassung der Aufsichtsbehörde Rechte des Vorstellungswerbers nicht verletzt worden sind, der also aufzeigt, welche der in der Vorstellung geltend gemachten oder sonst in Betracht kommenden Rechtsverletzungsmöglichkeiten mangels tatsächlicher Rechtsverletzung keine Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides nach sich zu ziehen hätten, löst deshalb keine bindende Wirkung aus, weil er den aufhebenden Spruch nicht trägt. Die Bindungswirkung einer aufhebenden Vorstellungsentscheidung beschränkt sich vielmehr auf die ausdrücklich geäußerte Rechtsansicht der Vorstellungsbehörde im Umfang der die Aufhebung tragenden Begründungselemente. Hinweise der Vorstellungsbehörde für das fortgesetzte Verfahren, die über die die Aufhebung tragenden Gründe hinausgehen (sogenannte obiter dicta), entfalten keine Bindungswirkung (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0297, mwH). Von daher ist die Vorstellungsbehörde nicht berechtigt, sich bei unverändert gebliebenem Sachverhalt über ihre in einem früheren (aufhebenden) Vorstellungsbescheid in der gleichen Verwaltungssache geäußerte Rechtsansicht hinwegzusetzen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Oktober 1971, Slg. Nr. 8091/1971 A).

2. Das vom angefochtenen Bescheid erfasste Grundstück des Beschwerdeführers liegt im Grünland (vgl. § 19 Abs. 1 ROG); ferner weist das Grundstück die Widmung Grünland/Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 19 Abs. 2 Z. 1a ROG) auf.

Gemäß § 19 Abs. 4 ROG ist im Grünland ein bewilligungs- und 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. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Nach der ständigen Rechtsprechung ist bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hiefür 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. etwa das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013, mwH).

Unter dem Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen ist nach der hg. Rechtsprechung nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinn zu verstehen. Nicht eine jede solche Tätigkeit zu regeln, ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. der auf Grund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die auf Grund ihres Umfanges überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur angeführten Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der Gerichtshof daher 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 (d.h. der Urproduktion dienenden) 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 Sinn dieser Ausführungen zu bejahen ist, ist in weiterer Folge zu prüfen, ob das Bauwerk iSd § 19 Abs. 4 iVm Abs. 2 ROG 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. Im Rahmen eines solchen Betriebskonzeptes muss die geplante landwirtschaftliche Nutzung dargelegt werden, das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ist streng anhand dieses Betriebskonzeptes zu prüfen. Um beurteilen zu können, ob wenigstens eine auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichtete Tätigkeit vorliegt, hat ein solches Betriebskonzept konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des landwirtschaftlichen Betriebes dahingehend zu enthalten, dass sachverständig beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt (vgl. nochmals das genannte Erkenntnis vom 16. September 2003).

3.1. In dem für die belangte Behörde bei der Erlassung des angefochtenen 4. Vorstellungsbescheides bindenden aufhebenden

3. Vorstellungsbescheid vom 29. August 2006 wurde als Aufhebungsgrund für den 3. Berufungsbescheid der mitbeteiligten Gemeinde vom 7. Dezember 2005 insbesondere festgehalten, dass die vom Beschwerdeführer vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung seines Betriebskonzeptes im Sinn des ROG ausreichend sind, und ferner die Auffassung vertreten, dass die Berufungsbehörde nicht darlegte, woraus sie den Schluss zieht, dass der Beschwerdeführer die Kosten für den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss an die öffentliche Versorgung in seinem Betriebskonzept nicht berücksichtigt hätte (wie oben wiedergegeben), dass die Berufungsbehörde es bezüglich dieser Kosten versäumt habe, konkrete Zahlen (zumindest basierend auf den nachvollziehbaren Schätzungen eines bautechnischen Sachverständigen) ihrem Berufungsbescheid zu Grunde zu legen und diese den Berechnungen des Beschwerdeführers gegenüberzustellen.

3.2. Im daraufhin im fortgesetzten Verfahren erlassenen 4. Berufungsbescheid vom 15. Februar 2007 zog die Berufungsbehörde der mitbeteiligten Gemeinde (anstelle der Befassung eines bautechnischen Sachverständigen im Sinn des 3. Vorstellungsbescheides) die vom Beschwerdeführer in der oben wiedergegebenen Beilage 3 seines Bauansuchens vom 4. September 2006 (das die mitbeteiligte Gemeinde für ein gegenüber dem vorliegenden Bauverfahren eigenständiges Projekt hält) genannte Berechnungen heran.

Dabei hat die Berufungsbehörde es aber entgegen dem

3. Vorstellungsbescheid verabsäumt, nachvollziehbar darzulegen, woraus sie den Schluss zieht, dass der Beschwerdeführer diese Kosten in seinem im 3. Vorstellungsbescheid angesprochenen Betriebskonzept nicht berücksichtigt hätte.

3.3. Der oben wiedergegebenen Beilage 3 ist entnehmbar, dass es sich um eine Berechnung der "Kosten der Versorgung der Liegenschaft mit Strom und der Entsorgung" lediglich mit dem Zweck handelt, zu zeigen, dass auch dann ein Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben erzielt werden könne, wenn man diese Kosten "nicht in die vom Antragsteller angeführten Baukosten einbezieht, sondern zusätzlich berechnet". Daraus lässt sich nicht ableiten, dass diese Kosten in dem für das vorliegende Bauverfahren maßgeblichen Betriebskonzept des Beschwerdeführers noch nicht berücksichtigt worden wären.

In dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Betriebskonzept vom 11. März 2003 und seiner mit Schreiben vom 2. Mai 2003 der mitbeteiligten Marktgemeinde vorgelegten Ergänzung

("Betriebskonzept ... Fehlende Angaben") wurde ferner bezüglich

des Lagerraums mit Weinkeller, Obstlager und Brennraum sowie für die Sanierung der Natursteinmauer eine "Schätzung nach umbauten Raum" und eine "Schätzung nach verbauter Fläche" vorgenommen und Kosten als

Mittelwert für "Betriebsobjekt" und "Mauerungsarbeiten" hochgerechnet. Aus der besagten Ergänzung ergibt sich, dass dieser Schätzung Einheitspreise (m² verbauter Fläche bzw. m³ umbauten Raumes) zu Grunde gelegt wurden, die für den Beschwerdeführer als Erfahrungswerte auf Grund seiner fast 30-jährigen Tätigkeit als Ziviltechniker bzw. auf nachvollziehbaren Kosten von bereits errichteten ähnlichen Anlagen basierten. Aus diesen Angaben ist ebenfalls nicht erkennbar, dass die besagten Kosten für den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss von diesen Schätzwerten nicht berücksichtigt wurden, zumal der intendierte Betrieb ohne eine solche Versorgung bzw. Entsorgung wohl nicht durchführbar wäre und es sich damit um Kosten handelt, die bei einer Schätzung zu berücksichtigen wären.

3.4. Im Übrigen ist festzuhalten, dass es im fortgesetzten gemeindebehördlichen Berufungsverfahren - so wie in dem dafür bindenden 2. Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 13. Juli 2005 festgehalten - erforderlich ist, sich mit den zahlreichen Einwendungen des Beschwerdeführers zu den Gutachten des agrartechnischen Sachverständigen zum Betriebskonzept des Beschwerdeführers umfassend auseinander zu setzen.

In diesem Kontext ist anzumerken, dass Berechnungen für Arbeitskosten im Rahmen des intendierten Betriebes für die Beurteilung, ob zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorliegt, nur insoweit berücksichtigt werden können, als diese Kosten auf Verhältnisse abstellen, wie sie zwischen Fremden üblich sind und damit einem Fremdvergleich standhalten. Somit ist zu prüfen, ob der Beschwerdeführer Kosten berechnet, die (abgesehen von seiner Eigenleistung im intendierten Betrieb) für einen fremden Arbeitnehmer (die er nicht zu seiner Familie zählt) anfallen würden. Dies vor dem Hintergrund, dass (wie dargestellt) bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hierfür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstand anzulegen ist. Gleiches gilt für den mit dem vom Beschwerdeführer vertriebenen Schnaps erzielten Preis, der ebenfalls einem solchen Fremdvergleich standhalten muss. **C)** Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. **D)** Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, BGBl. I Nr. 455.

Wien, am 21. Dezember 2010