

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

13.12.2011

Geschäftszahl

2008/05/0193

Beachte**Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):**

2008/05/0194

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerden 1. des Dipl. Ing. Dr. J S und

2. der K S, beide in T und vertreten durch Dr. Michael Zerobin, Rechtsanwalt in 2700 Wiener Neustadt, Herzog-Leopold-Straße 2, gegen die Bescheide der Niederösterreichischen Landesregierung

1.) vom 6. August 2008, Zl. RU1-BR-1001/001-2008, betreffend Abbruchauftrag (protokolliert zu Zl. 2008/05/0193), und 2.) vom 5. August 2008, Zl. RU1-BR-1001/002-2008, betreffend Versagung einer nachträglichen Baugenehmigung (protokolliert zu Zl. 2008/05/0194) (mitbeteiligte Partei: Gemeinde W), zu Recht erkannt:

Spruch

Der zur Zl. 2008/05/0194 angefochtene Bescheid wird, soweit er die "Gerätehütte" auf der Parzelle Nr. 208/4 sowie den "Obstkeller" auf der Parzelle Nr. 208/5 betrifft, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben; im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Der zur Zl. 2008/05/0193 angefochtene Abbruchauftrags-Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den beschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 2.572,80 bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung**A. Zum angefochtenen Bescheid**

1. Nach der Darstellung in den Beschwerden erwarben die beschwerdeführenden Parteien mit Kaufvertrag vom 15. September 1999 die Grundstücke 208/4 und 208/5, beide inneliegend in der EZ 123 GB Z, Bezirksgericht N. Auf dem Grundstück 208/4 war eine ehemalige Pecherhütte zwischen 1930 und 1940 errichtet und um 1950 auf ca. 4 x 5 m vergrößert worden. Weiters war ein Brunnen gegraben und dieser Brunnen dann 1968 im Rahmen einer Kleingerätehütte von 2,5 x 3 m überdacht worden. Beide Objekte waren dem Zeitablauf von Wind und Wetter entsprechend zu sanieren. Nachdem die beigezogenen Zimmerer und Baumeister befanden, dass die Holzsubstanz durch die Witterung zu sehr angegriffen gewesen sei, empfahlen diese im Wege der Sanierung eine Abtragung und Wiedererrichtung an Ort und Stelle.

2. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2000 erstatteten die Beschwerdeführer an die mitbeteiligte Gemeinde diesbezüglich folgende "Meldung betreffend Sanierung bestehender alter Kleinhütten in der KG Z (Aufenthalts- und Lagerungshütte sowie eines Brunnen-Gerätehäusels)":

"Wir erlauben uns, ordnungsgemäß obgenannte Sanierungsvorhaben in der KG Z, Parz.Nr.208/4 zu melden.

Es handelt sich um das älteste bauliche Kleinobjekt in der KG Z - einer ehemaligen Pecherhütte, die zwischen 1930 und 1940 errichtet wurde; um 1950 wurde die Hütte auf ca. 4 x 5 m vergrößert, ein Brunnen gegraben und dieser 1968 überdacht (Kleingerätehütte von 2,5 x 3 m). Beide Objekte blieben bisher unverändert, sind jedoch durch den Zeitablauf reparaturbedürftig geworden.

Die alte Hütte steht unauffällig am Waldrand, hat eine dem Hohe-Wand-Stil gerechtes Steildach mit Einfachabzug für einen Holzofen und ein Primitiv-Plumpsklo.

Die landw. Flächen und der Obstgarten werden als Bio-Flächen nach dem Codex bewirtschaftet.

Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung der Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten ist beiliegendem Betriebsspiegel zu entnehmen."

Am 19. Oktober 2000 vidierte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde diese Meldung dahingehend, dass "im Hinblick auf den alten Bestand der Hütten und die Notwendigkeit der Bewirtschaftung sowie die Unterbringung von Geräten und Hütten ... das Vorhaben zur Kenntnis genommen" werde.

Betreffend diese Sanierung übermittelten die Beschwerdeführer mit 19. Jänner 2001 datierte Planskizzen betreffend die Sanierung des "Brunnen- und Gerätehäusels" sowie des Wirtschafts- und Aufenthaltshauses in Holzschalenbauweise, die vom Bürgermeister zur Kenntnis genommen wurden.

3.1. Mit Schreiben vom 20. November 2007 wurde den Beschwerdeführern (infolge einer Anzeige am 19. November 2007) mitgeteilt, dass die Errichtung "der Hütte" auf ihrem Grundstück in der KG Z, das nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (ROG) als Grünland gewidmet sei, gemäß § 19 der NÖ Bauordnung 1996 (BO) bewilligungspflichtig sei; sie wurden daher gemäß § 13 AVG aufgefordert, binnen 3 Wochen die erforderlichen Einreichunterlagen (samt Betriebskonzept) vorzulegen.

3.2. Mit Schreiben vom 26. November 2007 übermittelten die Beschwerdeführer die Unterlagen vom Oktober 2000 sowie vom Jänner 2001, eine Kopie des letzten AMA-Antrags (aus dem ersichtlich sei, dass die Beschwerdeführer den Hauptbetrieb in T bewirtschaften), die Kopie eines Anerkennungszertifikats (das die Eigenbewirtschaftung als anerkannten Bio-Betrieb beweise) sowie eine Verständigung über die Kenntnisnahme nach § 17a des Forstgesetzes 1975 der Bezirkshauptmannschaft N vom 8. September 2004 betreffend die Errichtung eines Obstkellers auf dem Grundstück Nr. 208/5.

3.3. Auf Ersuchen des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde erstattete ein Amtssachverständiger des Gebietsbauamtes A ein Gutachten vom 20. Dezember 2007 zu den vorgelegten Unterlagen aus dem Blickwinkel des § 19 Abs. 2 und 4 ROG. Darin wurde insbesondere festgehalten, dass es sich bei den Gebäuden offensichtlich um Neubauten (nach Entfernung des Altbestandes) handle, wobei bei der größeren Hütte zusätzlich noch ein überdachter Vorplatz angebaut worden sei. Von der Bauweise und äußeren Gestaltung ließen die Gebäude nicht auf land- und/oder forstwirtschaftlichen Zweckbauten im Sinn des ROG, sondern auf Bauten für ein Hobby bzw. die Freizeitgestaltung schließen. Aus dem auf der Parzelle Nr. 208/4 gelegenen Obstgarten mit rund 20 Obstbäumen könne keine Notwendigkeit für die Bauwerke (zwei Hütten, Erdkeller) abgeleitet werden. Die eingereichten Planskizzen aus 2000 bzw. 2001 entsprächen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und seien für eine bautechnische Beurteilung unzureichend. In das Gutachten sei deshalb eine bautechnische Beurteilung des Bausachverständigen der mitbeteiligten Gemeinde übernommen worden, wonach die vorgelegten Unterlagen (was näher dargestellt wird) keinen Einreichplan samt Baubeschreibung darstellen könnten. Aus landwirtschaftlicher Sicht fehle ein Betriebskonzept, in dem einerseits der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in T näher zu beschreiben und andererseits detaillierte Motive für die Neuerrichtung und die konkrete Nutzung der bestehenden Bauwerke in der KG Z darzulegen wären.

4. Mit Bescheid vom 21. Februar 2008 ordnete der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde erster Instanz gemäß § 35 BO an, "das bestehende Objekt" auf dem Grundstück "208/4, KG Z, EZ 1056, KG W", bis spätestens drei Monate nach Rechtskraft dieses Bescheides abzutragen. Begründend wurde insbesondere auf das besagte Gutachten vom 20. Dezember 2007 und darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführer dem auf Grundlage dieses Gutachtens erteilten Verbesserungsauftrag gemäß § 13 AVG betreffend Vorlage von Einreichunterlagen nicht nachgekommen sei.

5.1. Mit seiner dagegen gerichteten Berufung vom 28. Februar 2008 übermittelten die Beschwerdeführer auch ein Ansuchen um nachträgliche Baugenehmigung samt Einreichplan, Baubeschreibung sowie eine brandschutztechnische Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes Niederösterreich, das zum Ergebnis kommt, dass die Errichtung einer Brandwand zwischen der Wirtschaftshütte und der nahen westlichen Grundgrenze nicht erforderlich sei; beigelegt war ein "Betriebsspiegel" betreffend den Betrieb in T und den "Außenbetrieb" in W. Der Lageplan sieht die Pecherhütte und die Wirtschaftshütte auf dem Grundstück Nr. 208/4, den Obstkeller auf dem Grundstück Nr. 208/5, beide EZ 123, vor.

5.2. Zu diesem Antrag erstattete auf Ersuchen der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. Februar 2008 das Gebietsbauamt A ein landwirtschaftliches Gutachten vom 29. April 2008 und kam (zusammengefasst) zum Ergebnis, dass die in Rede stehenden Bauten auf den Grundstücken Nr. 208/4 und 208/5, KG Z, mit den Bestimmungen des § 19 Abs. 2 und 4 ROG in Widerspruch stünden, weil die Errichtung von Bauwerken zum Wohnen in der Widmungsart "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" nur in der Hofstelle im Nahverband zu den essentiellen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden möglich sei, und ferner aus fachlicher Sicht keine Notwendigkeit

für Bauwerke für die Ausübung einer "zeitgemäßen Land- und Forstwirtschaft" im Sinn des ROG erkannt werden könne. Weiters seien die vorgefundenen Bauwerke von der Größe, Bauweise und von der Lage her typisch für Bauten, die hauptsächlich im Rahmen ihrer Freizeitnutzung verwendet würden; auch die Innenausstattung und die tatsächliche Verwendung der Gebäude wiesen eindeutig darauf hin. Dass zufälligerweise die Gebäude durch die Inhaber eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes errichtet und genutzt würden, ändere daran nichts.

6. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde das Ansuchen der Beschwerdeführer um nachträgliche Baubewilligung vom 28. Februar 2008 für die Errichtung eines Obst- und Erdkellers auf der Parzelle 208/5 und eines Holzhauses mit Geräteschuppen auf der Parzelle 208/4 vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde erster Instanz gemäß § 23 Abs. 1 BO zurückgewiesen und die baubehördliche Bewilligung versagt (Bescheid vom 13. Mai 2008).

7. Mit Bescheid vom 19. Mai 2008 wurde vom Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde zweiter Instanz der gegen den Abbruchbescheid vom 21. Februar 2008 eingebrachten Berufung der beschwerdeführenden Parteien keine Folge gegeben und der Abbruchbescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG bestätigt. In der Begründung wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass mit Bescheid vom 13. Mai 2008 die baubehördliche Bewilligung versagt worden sei, für das Bauwerk daher keine Baubewilligung (§ 23 BO) vorliege und das Bauwerk zudem unzulässig sei (§ 35 Abs. 3 BO).

8. Mit Schreiben vom 20. Mai 2008 übermittelte das Gebietsbauamt A ein von der mitbeteiligten Gemeinde mit Schreiben vom 28. Februar 2008 ebenfalls erbetenes bautechnisches Gutachten. Dort wird als "Vorprüfung" iSd § 20 Abs. 1 Z. 7 BO festgehalten, dass die von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Unterlagen für eine positive Beurteilung aus bau- und brandschutztechnischer Sicht im baubehördlichen Genehmigungsverfahren nicht geeignet seien (fehlende Brandwände bzw. Außenwände aus nicht brennbaren Baustoffen, Ausbildung einer Brandwand im Bereich der Grundgrenze, Anpassung des Steigungsverhältnisses der Stiege nach den bautechnischen Bestimmungen, Bekanntgabe des Feuerwiderstandes für sämtliche tragenden Bauteile).

9. Der von den beschwerdeführenden Parteien mit Schriftsatz vom 29. Mai 2008 eingebrachten Berufung gegen den Versagungsbescheid vom 13. Mai 2008 wurde vom Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde zweiter Instanz mit Bescheid vom 2. Juni 2008 teilweise Folge gegeben und der Spruch dahin abgeändert, dass das Ansuchen um Baubewilligung abgewiesen und die baubehördliche Bewilligung versagt wird (nach § 66 Abs. 4 AVG).

Begründend wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens insbesondere die Auffassung vertreten, dass kein Konsens hinsichtlich der errichteten Gebäude bestehe, zumal die eingereichten Planskizzen vom 19. Jänner 2001 und der Sachverhalt der Meldung vom 1. Oktober 2000 nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprächen. Vorliegend handle es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, der Antrag auf Genehmigung zur Sanierung und Erneuerung der Pecherhütte (Zhäusl) in der KG Z sei erst am 4. März 2008 bei der Baubehörde abgegeben worden. Eine baubehördliche Genehmigung für die Errichtung eines Obst- und Erdkellers auf der Parzelle 208/5 und eines Holzhauses mit Geräteschuppen auf der Parzelle 208/4 könne auf Grund des Widerspruchs mit den Bestimmungen des § 19 Abs. 2 ROG (unter Bezugnahme auf das landwirtschaftliche Gutachten vom 29. April 2008) nicht erteilt werden. Angesichts dieses eindeutigen Gutachtens sei eine Verfahrensergänzung nicht erforderlich. Ferner seien nach dem bautechnischen Gutachten vom 20. Mai 2008 des besagten Gebietsbauamtes die vorgelegten Unterlagen für eine positive Beurteilung aus bau- und brandschutztechnischer Sicht nicht geeignet.

10.1. Mit Schriftsatz vom 3. Juni 2008 erhoben die Beschwerdeführer gegen den zweitinstanzlichen Abbruchbescheid vom 19. Mai 2008 Vorstellung. Diese Vorstellung wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 6. August 2008 gemäß § 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 als unbegründet abgewiesen (betrifft die zu Zl. 2008/05/0193 protokollierte Beschwerde).

10.2. Den Versagungsbescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde zweiter Instanz vom 2. Juni 2008 bekämpften die beschwerdeführenden Parteien mit Vorstellung vom 30. Juni 2008.

Diese Vorstellung wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 5. August 2008 nach § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 als unbegründet abgewiesen (betrifft die zu Zl. 2008/05/0194 protokollierte Beschwerde).

10.3. Im Bescheid der belangten Behörde vom 5. August 2008 (betreffend die nachträgliche Versagung der Baubewilligung) wurde begründend im Wesentlichen festgehalten, dass es sich bei der vorliegenden Wirtschaftshütte mit Aufenthaltsraum, Schlafraum, WC und dem gedeckten Vorplatz mit einer Grundrissfläche von 5,65 x 5,05 m, ferner der Gerätehütte mit einer Grundrissfläche von 4,7 x 3,5 m sowie dem Obstkeller mit 10,19 m² Grundfläche um Gebäude handle. Die Errichtung solcher Gebäude seien nach § 14 Z. 1 BO bewilligungspflichtig. Angezeigt werden könnten nach der Bestimmung des § 15 Z. 1 BO nur die Errichtung einer Gerätehütte in einem Ausmaß von 6 m² und einer Höhe von 2 m. Die gegenständlichen Objekte wiesen diese Ausmaße nicht auf. Daher sei es rechtlich gar nicht möglich, für die gegenständlichen Objekte eine Bauanzeige einzubringen. Zudem sei aus dem Wortlaut der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführten

Bauanzeige vom 1. Oktober 2000 nicht ersichtlich, dass beide Hütten abgerissen und neu errichtet werden sollten. Es seien nur Sanierungsmaßnahmen für zwei Kleinhütten auf dem Grundstück Nr. 208/4 angezeigt worden, in der Anzeige sei nur von der Reparaturbedürftigkeit die Rede, ferner werde auf die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung der Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten hingewiesen. Vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde sei nur zur Kenntnis genommen worden, dass beabsichtigt sei, die gegenständlichen Kleinhütten entsprechend zu sanieren. Ein Hinweis auf Abriss und Neubau dieser Hütten sei nicht erkennbar. Daher könne nicht davon gesprochen werden, dass die beschwerdeführenden Parteien mit diesem Schreiben einen Konsens für die Neuerrichtung der Wirtschaftshütte und der Gerätehütte sowie des Obstkellers besitzen würden. Der historische Befund der alten Arbeits- bzw. Pecherhütte werde nicht in Frage gestellt. Diese alten Hütten hätten weiterhin bestehen bleiben dürfen, bei ihnen würde wohl ein vermuteter Konsens angenommen werden. Wären diese alten Hütten von den beschwerdeführenden Parteien sanierend repariert worden, dann hätten diese auch weiterhin bestehen können. Durch den Abriss dieser Hütten seien diese als Objekte untergegangen.

Die Errichtung der nunmehr vergrößerten Wirtschaftshütte von ca. 27 m² laut Plan und der Gerätehütte mit ca. 15 m² stellten eindeutig neue Baulichkeiten dar und seien bewilligungspflichtig. In einem solchen Bewilligungsverfahren seien die Gegebenheiten des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen. Der Umstand, dass die von den beschwerdeführenden Parteien beschäftigten Professionisten die Bauanzeige vom 1. Oktober 2000 als ausreichend angesehen hätten, sei nicht von Relevanz. Tatsächlich sei von der mitbeteiligten Gemeinde kein Bewilligungsbescheid für die gegenständlichen Objekte erlassen worden. Auch die langjährige berufliche Erfahrung des Erstbeschwerdeführers als Ministerialrat i.R. bedeute nicht, dass diesem kein Fehler unterlaufen könnte.

Im Verwaltungsverfahren sei auf Grund der Grünlandwidmung der in Rede stehenden Grundstücke ein Gutachten nach § 19 Abs. 2 und 4 ROG eingeholt worden. Vom Amtssachverständigen sei in diesem Gutachten eindeutig und zweifelsfrei festgehalten worden, dass die Errichtung der gegenständlichen Hütten mit den Bestimmungen des ROG in Widerspruch stünde. Vom Sachverständigen sei festgestellt worden, dass die Errichtung von Bauwerken zum Wohnen, wie sie die gegenständliche Wirtschaftshütte darstelle, in der Widmungsart Grünland - Land- und Forstwirtschaft nur an einer Hofstelle im Nahverband zu den essentiellen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden möglich sei. Ferner sei aus fachlicher Sicht keine Notwendigkeit für die Bauwerke für die Ausübung einer zeitgemäßen Land- und Forstwirtschaft gesehen worden. Auch seien die vorgefundenen Bauwerke von der Größe, Bauweise und von der Lage typisch für Bauten, die hauptsächlich im Rahmen einer Freizeitnutzung verwendet würden.

Auf Grund dieser deutlich negativen Beurteilung sei es nicht möglich, die gegenständlichen Objekte nachträglich zu bewilligen. Die beschwerdeführenden Parteien hätten sich vorher erkundigen müssen, ob die Erforderlichkeit für die Errichtung zweier Hütten nach den Bestimmungen des ROG vorliege. Sie hätten es selbst zu verantworten, dass sie die beiden alten Hütten abgerissen und nur die Sanierung der Hütten bei der Baubehörde angezeigt hätten. Für die belangte Behörde stehe einwandfrei fest, dass im gegenständlichen Fall kein Konsens vorliege, weil diese Anzeige vom 1. Oktober 2000 für die Errichtung der drei Gebäude in der gegenständlichen Größe gar nicht nach der BO angewendet werden könne.

Die behauptete angebliche Befangenheit eines geschäftsführenden Gemeinderatsmitglieds (der seinerzeit von den beschwerdeführenden Parteien als bauführender Baumeister mit den Betonarbeiten beauftragt gewesen sei) könne nicht erkannt werden, weil die Entscheidung in der Abstimmung des Gemeinderats einstimmig erfolgt sei und sich daher am Ergebnis der Beschlussfassung nichts geändert hätte, wenn der Angesprochene an der gegenständlichen Abstimmung nicht teilgenommen hätte.

10.4. In der Begründung des Bescheides der belangten Behörde vom 6. August betreffend das Abbruchverfahren wurde im Wesentlichen festgehalten, dass die von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Anzeige vom 1. Oktober 2000 nur von Sanierungs- und Renovierungsarbeiten an den bestehenden Hütten spreche, aus diesen aber keinesfalls hervorgehe, dass die bestehenden Hütten abgerissen werden und die Wirtschaftshütte und die Gerätehütte sowie der Obstkeller neu errichtet werden sollten. Diese Gebäude stellten sämtlich bewilligungspflichtige Bauten nach § 14 Z 1 BO dar. Sie könnten daher nur mittels einer Baubewilligung bewilligt und niemals im Anzeigeverfahren angezeigt werden. Damit gehe das Vorbringen der Beschwerdeführer, sie hätten am 1. Oktober 2000 eine entsprechende Anzeige eingebracht, diese sei vom Bürgermeister zur Kenntnis genommen, ins Leere. Im Übrigen verwies die belangte Behörde auf ihren Bescheid vom 5. August 2008. Auf Grund des schlüssigen und nachvollziehbaren agrartechnischen Gutachtens vom 29. April 2008 ergebe sich eben, dass für die gegenständlichen Bauten keine Erforderlichkeit anzunehmen sei und diese Bauten mit den Bestimmungen des ROG in Widerspruch stünden. Eine nachträgliche Baubewilligung für diese Objekte sei daher unmöglich. Dieses Verfahren sei bereits rechtskräftig abgeschlossen worden. Da eine nachträgliche Bewilligung vorliegend nicht möglich sei, sei vom Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde zutreffender Weise gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BO der Abspruch angeordnet worden.

B. Zum Beschwerdeverfahren

1. Gegen die Bescheide vom 5. August und vom 6. August 2008 richten sich die vorliegenden Beschwerden mit dem Begehren, sie wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrenskosten aufzuheben.

2. Die belangte Behörde legte bezüglich beider Beschwerdeverfahren unter einem die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete für beide Beschwerdeverfahren eine Gegenschrift.
3. Die Beschwerdeverfahren wurden wegen ihres sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden.

C. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Vorauszuschicken ist, dass insoweit, als die Beschwerdeführer auf ihre "gesamten bisherigen Ausführungen" verweisen (gemeint: in den Verwaltungsverfahren) diese zum Vorbringen in ihren an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Beschwerden machen, ein solcher Verweis unbeachtlich ist, weil damit keine gesetzmäßige Darlegung der Beschwerdegründe iSd § 28 Abs. 1 Z 5 VwGG erfolgte (vgl. aus der hg. Rechtsprechung etwa die Erkenntnisse vom 24. April 2007, Zl. 2007/18/0120, und vom 9. Oktober 2007, Zl. 2007/02/0278). Abgesehen davon wurde ihr Vorbringen in den angefochtenen Bescheiden (und schon zuvor in den Berufungsbescheiden der mitbeteiligten Gemeinde) wiedergegeben, weshalb ihre Ausführungen von den bekämpften Bescheiden ohnehin erfasst wurden.

2. § 35 Abs. 2 BO regelt, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erteilen hat; diese Bestimmung lautet (in der vorliegend maßgeblichen Fassung LGBL. Nr. 8200-12) auszugsweise:

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

...

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

* das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder

* der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

..."

Liegt - wovon die belangte Behörde ausgegangen ist - im gegenständlichen Fall ein bewilligungspflichtiges Bauwerk, aber keine Baubewilligung vor, dann ist die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und bejahendenfalls dem Eigentümer die Einbringung eines entsprechenden Antrages innerhalb einer bestimmten Frist aufzutragen. Dieser Schritt hat zu entfallen, wenn das Bauwerk unzulässig ist. Die belangte Behörde ist wie erwähnt zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Bewilligung des vom Bauauftrag erfassten Bauwerkes unzulässig sei (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. März 2011, Zl. 2008/05/0238).

3.1. Im Beschwerdefall steht außer Streit, dass sich die Grundstücke der Beschwerdeführer, auf welchem die vom baupolizeilichen Auftrag erfassten Baulichkeiten errichtet wurden, im Grünland liegen (§ 19 Abs. 1 ROG). Ferner ist unstrittig, dass die Grundstücke die Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft (§ 19 Abs. 1a ROG) aufweisen.

Auf Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen, ist nach § 19 Abs. 2 Z 1a ROG "die Errichtung und Abänderung von Bauarbeiten für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschanks im Sinn des NÖ Buschenschankgesetzes ... zulässig. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Änderungen für folgende Zwecke zulässig:

- o zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers
- o für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens zehn Gästebetten.

Weiters sind im Hofverband die Wiederrichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung eines Ausgedingehauses zulässig."

Gemäß § 19 Abs. 4 ROG ist im Grünland ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der BO nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Nach § 19 Abs. 5 Z. 5 ROG darf "zur Sanierung ... (nur) jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre".

3.2. Die Erforderlichkeit eines Bauvorhabens für land- und forstwirtschaftliche Zwecke ist nicht schon dann zu bejahen, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist. 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. 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 ferner 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 angesprochenen 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 Betriebes rechtfertigt (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2010, Zl. 2007/05/0247, mwH).

Dies bedeutet, dass es in jedem Fall konkreter Feststellungen darüber bedarf, ob einerseits ein landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, und wenn ja, ob die bauliche Maßnahme im projektierten Umfang für eine Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 erforderlich ist und in Fällen des § 19 Abs. 2 Z 1a und 1b leg. cit. eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auf das Erfordernis eines Betriebskonzepts hingewiesen. Liegt eine Vollerwerbslandwirtschaft vor, stellt sich die Frage der Notwendigkeit der Abgrenzung zu einem Hobbybetrieb nicht, sodass Angaben über die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Begründung oder Ausweitung eines Produktionszweiges entbehrlich sind. Maßgeblich ist in diesem Fall allein, ob das geplante Gebäude nach den Erfordernissen der zeitgemäßen Landwirtschaft oder Forstwirtschaft zur Grünlandnutzung im Rahmen der zur beurteilenden Land- und Forstwirtschaft geboten sei (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0002; siehe auch das hg. Erkenntnis vom 19. Jänner 2010, Zl. 2009/05/0079, mwH).

Ist eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinn dieser Ausführungen zu bejahen, ist in weiterer Folge zu prüfen, ob das Bauwerk iSd § 19 Abs. 4 iVm Abs. 2 ROG in projektiertem Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Baumaßnahmen im Grünland auf die erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu beschränken haben. Der anhand des Betriebskonzepts das eingereichte Projekt zu prüfende Sachverständige hat daher zu beurteilen, ob der für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen Bau bzw. die Folge seine Anlage als landwirtschaftlicher Zweck qualifiziert werden kann, als seine Größe, Ausgestaltung und Lage für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb notwendig ist. Es ist somit zu fordern, dass die begehrten Baumaßnahmen in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit der beschwerdeführenden Parteien stehen und dass nicht andere Möglichkeiten eine gleichartige oder bessere landwirtschaftliche Voraussetzung im Hinblick auf eine widmungsgemäße Nutzung bieten. Nur im Zusammenhang mit einem, sämtliche zum Betrieb gehörenden Gebäude und Anlagen in die Betrachtung einbeziehenden Betriebskonzepts kann die Art und Umfang der von den beschwerdeführenden Parteien betriebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes abschließend festgestellt werden (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 19. Jänner 2010, Zl. 2009/05/0079).

4.1. Vorliegend geht die belangte Behörde auf dem Boden des Gutachtens des landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 29. April 2008 - von der Beschwerde nicht in Zweifel gezogen - davon aus, dass im Beschwerdefall ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb iSd ROG vorliegt.

4.2. Die Auffassung der Beschwerdeführer, für die vorliegenden Baulichkeiten sei angesichts der im Jahr 2000 erfolgten (oben wiedergegebenen) Bauanzeige samt Kenntnisnahme durch den Bürgermeister ein Konsens für die drei von den angefochtenen Bescheiden erfassten Baulichkeiten gegeben, geht schon deshalb fehl, weil sich diese Bauanzeige lediglich auf eine Sanierung und Renovierung, nicht aber auf den Neubau einer Wohnhütte und einer Gerätehütte bezieht. In den Beschwerden wird zudem eingeräumt, dass die früher bestehenden Hütten abgetragen wurden und an Ort und Stelle neue - in den Abmessungen unstrittig (wie oben beschrieben) größere - Hütten errichtet wurden. Da iSd § 19 Abs. 5 Z 5 ROG zur Sanierung nur jene Bausubstanz ausgetauscht werden darf, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre, und der Sanierung im vorliegenden Fall somit eine Vergrößerung der Hütten nicht erlaubte, kann es schon deshalb nicht als rechtswidrig angesehen werden, wenn die belangte Behörde von der Konsenslosigkeit der beiden neu errichteten Hütten ausging. Da sich die in Rede stehende Bauanzeige im Übrigen nicht auf den Obstkeller mit Ziegelgewölbe bezog, kann zudem daraus kein Konsens für diesen Keller abgeleitet werden. Vor diesem Hintergrund geht auch der Hinweis fehl, es sei ein administratives Fehlverhalten des Amtsvorgängers des Bürgermeisters im Zusammenhang mit der Bauanzeige nicht ausgeschlossen.

4.3. Dass die Erlassung der bekämpften Bescheide (wie die Beschwerde meint) rechtswidrig wäre, weil zwischen der Bauanzeige im Jahr 2000 und dem behördlichen Auftrag zur Vorlage von Einreichunterlagen etwa sieben Jahre vergangen seien, ergibt sich aus keiner Rechtsvorschrift. In rechtlicher Hinsicht vermögen die Beschwerdeführer auch mit dem Hinweis nichts zu gewinnen, der Bürgermeister habe in einer Mitteilung ausgeführt, dass die Beschwerdeführer auf den genannten Grundstücken einen positiven Beitrag zur Landschaftsgestaltung leisteten und durch ihre stete Präsenz in der sonst einwohnerlosen Katastralgemeinde Z einen Beitrag zu Obacht und Sicherheit erbrächten.

4.4. Da Art und Ausmaß des landwirtschaftlichen Betriebs der beschwerdeführenden Parteien im Verwaltungsverfahren im Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 29. April 2008 im Wesentlichen unstrittig festgehalten wurde, erscheint es schon deshalb nicht als rechtswidrig, dass von den beschwerdeführenden Parteien kein detailliertes Betriebskonzept eingeholt wurde.

4.5. Mit dem Hinweis, die meisten Bergbauernbetriebe in Österreich besäßen Außenhöfe, Maiensäßen und Almen sehr oft mehr als 25 km vom Haupthof entfernt, ist für die beschwerdeführenden Parteien schon deshalb nichts zu gewinnen, weil es sich bei ihrem Betrieb nicht um einen Bergbauernbetrieb handelt.

4.6. Wenn die Behörde im Grunde des § 19 Abs. 4 ROG zum Ergebnis kam, dass eine Wohnhütte auf den Grundstücken der beschwerdeführenden Parteien in der Gemeinde W zur Führung des landwirtschaftlichen Betriebes der beschwerdeführenden Parteien iSd § 19 Abs. 2 leg. cit. nicht erforderlich sei, so erscheint dies angesichts der Distanz von lediglich etwa 25 km zwischen der Hofstelle der beschwerdeführenden Parteien in T und den besagten Grundstücken - auch unter Bedachtnahme auf das Vorbringen, dass diese Distanz zum Teil mit Traktor samt Anhänger, beladen mit landwirtschaftlichen Geräten, zurückgelegt werden muss - sowie angesichts der dazu im insofern schlüssigen Sachverständigengutachten angestellten Überlegungen (zur diesbezüglich dem Verwaltungsgerichtshof zukommenden Kontrolle vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senats vom 3. Oktober 1985, Zl. 85/02/0053) nicht als rechtswidrig.

4.7. Anders verhält es sich aber mit der Gerätehütte sowie dem Obstkeller. Auch bei der angesprochenen Distanz von 25 km ist es nämlich bei einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit einer selbstbewirtschafteten Fläche von rund 28 ha im Sinn des ROG - wie dies in dem den angefochtenen Bescheiden zugrundeliegenden Gutachten vom 21. April 2008 angenommen wird - nicht von vorn herein von der Hand zu weisen, dass ein Erfordernis geeigneter Lagermöglichkeiten für landwirtschaftliche Werkzeuge und Geräte bzw. landwirtschaftliche Produkte im Rahmen eines örtlichen Produktionsbereiches erforderlich ist. Zudem haben die beschwerdeführenden Parteien schon in ihren Vorstellungen erkennbar gemacht, dass der im Bereich der Gemeinde W errichtete Lagerkeller infolge des Bodenaufbaus im Betriebsbereich T (im Schotterboden des sogenannten Steinfeldes) nicht möglich gewesen wäre, und für das Geländeprofil in Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde W (Bergland am Fuße des Sberges) der im Gutachten für den Bereich T angenommene Einsatz von "großvolumigen Maschinen" nicht möglich sei, weshalb im Bereich W für die Arbeiten im abfallenden Gelände die dort eingelagerten Geräten erforderlich seien.

Diesbezüglich erscheinen das wiedergegebene Gutachten auch unter Zugrundelegung des dort zutreffend herangezogenen Maßstabes der Erfordernisse einer zeitgemäßen Landwirtschaft, in welchem auf die zuletzt genannten geltend gemachten Umstände nicht näher eingegangen wird, nicht schlüssig und daher auch der von der belangten Behörde angenommene Sachverhalt ergänzungsbedürftig.

Aus diesem Grund erweist sich insofern weiters der den Abbruchauftrag betreffende angefochtene Bescheid vom 6. August 2008, der auch in diesem Zusammenhang auf den Bescheid der belangten Behörde vom 5. August 2008 aufbaut, als rechtswidrig. Wohl hat der Verwaltungsgerichtshof - was der Vollständigkeit halber festzuhalten ist - in seinem Erkenntnis vom 4. März 2008, Zl. 2007/05/0165, in welchem es gleichfalls um eine Gerätehütte ging, die Unzulässigkeit im Grünland damit begründet, dass keine landwirtschaftliche Nutzung gegeben war. Eine solche landwirtschaftliche Nutzung liegt hier aber unstrittig vor.

5. Der zur Zl. 2008/05/0193 angefochtene Abbruchauftrags-Bescheid leidet allerdings aus den folgenden Überlegungen insgesamt unter Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften: Ein auf § 35 Abs. 2 Z. 3 BO gestützter Bauauftrag muss ausreichend konkretisiert sein (vgl. hiezu und zum Folgenden Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht,

7. Auflage, 2006, S. 470, sowie die dort zitierte hg. Rechtsprechung; vgl. dazu ferner das insofern einschlägige, zum oberösterreichischen Baurecht ergangene hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2010, Zl. 2009/05/0250, mwH). Ein Bescheidspruch, durch den eine Verpflichtung auferlegt wird, muss so bestimmt gefasst werden, dass nötigenfalls seine Durchsetzung im Wege der Zwangsvollstreckung nach dem VVG möglich ist. Durch die Spruchfassung muss einerseits dem Beauftragten die überprüfbare Möglichkeit gegeben werden, dem Leistungsauftrag zu entsprechen, andererseits muss dadurch auch der Umfang einer allfälligen Ersatzvornahme deutlich abgegrenzt sein. Dies ist vorliegend aber schon deshalb nicht der Fall, weil ein Grundstück - anders als im erstinstanzlichen Abbruchbescheid vom 21. Februar 2008, wonach das Grundstück Nr. 208/4 in der KG Z, KW W situiert ist (vgl. oben Punkt A.4.), angegeben - ein Grundstück nicht in zwei Katastralgemeinden liegen kann und zudem die dort genannte EZ 1056 nicht aktenkundig ist. Ferner bezieht sich der Spruch dieses Bescheides auf "Das bestehende(s) Objekt" und ist daher insofern unklar, als sich auf dem Grundstück offenbar zwei Objekte - nämlich eine "Wirtschaftshütte" und eine "Gerätehütte" - befinden (vgl. die Ausführungen oben unter Punkt A.5.1.). Der vorliegende Abbruchauftrag erweist sich daher auch nicht als ausreichend konkretisiert iSd § 59 AVG (vgl. dazu das diesbezüglich einschlägige hg. Erkenntnis vom 29. April 2008, Zl. 2007/05/0088).

6. Von einem nach § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat war daher der zur Zl. 2008/05/0194 angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben, soweit dieser die "Gerätehütte" auf der Parzelle Nr. 208/4 sowie den "Obstkeller" auf der Parzelle Nr. 208/5 betrifft, im Übrigen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Der zur Zl. 2008/05/0193 angefochtene Abbruchauftrags-Bescheid war von diesem Senat insgesamt wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

7. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf §§ 47, insbesondere 50 VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. Das Mehrbegehren war abzuweisen, weil in der Verordnung normierten Pauschalsätzen Umsatzsteuer bereits enthalten ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. November 2010, Zl. 2007/05/0277) und ein "Streitgenossenzuschlag" im Rahmen des Aufwandsatzes vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht in Betracht kommt(vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 2010, Zl. 2009/05/0004).

Wien, am 13. Dezember 2011