

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

08.04.2014

Geschäftszahl

2011/05/0079

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde 1. der MK und 2. des VK, beide in M, beide vertreten durch Schenz & Haider Rechtsanwälte OG in 2340 Mödling, Enzersdorfer Straße 4, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 29. März 2011, Zl. RU1- BR-1057/002-2010, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Gemeinde W), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 73, EZ 255, KG D., das zum Bauplatz erklärt wurde. Es liegt nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde teilweise im Bauland-Agrargebiet und teilweise im Grünland - Land- und Forstwirtschaft. Für das gegenständliche Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

Mit rechtskräftigem Bescheid vom 7. Februar 2006 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Beschwerdeführern die Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Abstellplatzes auf dem Baugrundstück. Nach dem einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Einreichplan vom 11. November 2005 verläuft eine als "Baufluchtlinie" bezeichnete Linie, bis zu der das bewilligte Bauwerk reichen sollte, in einer Tiefe von 43,47 m gemessen von der - nach einer geplanten Grundabtretung etwas anders geführten, neuen - Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Auf Grund einer Anzeige der Eigentümerin des im Südosten an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes (im Folgenden: Nachbarin) stellte sich in weiterer Folge heraus, dass das bewilligte Bauvorhaben nicht konsensgemäß errichtet wurde, weil vor allem das Einfamilienhaus nicht am bewilligten Standort, sondern um mehr als 3 m nach Südwesten verschoben errichtet wurde.

In weiterer Folge erstellte der staatlich befugte und beeidete Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Dipl. Ing. B. einen Lage-Höhenplan im Maßstab 1:200 vom 18. Oktober 2006, in dem eine von ihm als "Baulandgrenze" (Grenze zwischen Bauland-Agrargebiet und Grünland) bezeichnete Linie mitten durch das errichtete Gebäude der Beschwerdeführer verläuft. Der Abstand zwischen dieser Linie und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (offenbar ohne Berücksichtigung der Grundabtretung) beträgt auf diesem Plan 41,72 m; die südwestliche Begrenzung der Terrasse befindet sich nach diesem Plan in einer Entfernung von 48,10 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

In einem weiteren Lage-Höhenplan des Dipl. Ing. B. im gleichen Maßstab vom 8. November 2006 verläuft die Baulandgrenze ebenfalls mitten durch das Gebäude der Bauwerber und im Abstand von 41,72 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Dipl. Ing. B. stellte in einem Schreiben vom 12. März 2007 fest, dass laut § 3 Abs. 1 der Niederösterreichischen Planzeichenverordnung der Flächenwidmungsplan im Maßstab von 1:5000 herzustellen sei. Die Lageungenauigkeit sei wegen der Darstellung mittels 0,5 bis 0,6 mm starker Linien mit +/- 3 m anzugeben. Wegen der in analogen Flächenwidmungsplänen verwendeten Strichstärken von bis zu 1 mm sei die Lagetoleranz von Baulandgrenzen auf 5 m zu erweitern.

Mit dem hier gegenständlichen (zweiten) Antrag vom 27. März 2007 ersuchten die Beschwerdeführer erneut um die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung für das gegenständliche Einfamilienhaus mit der südwestseitigen Terrasse. Auf den Einreichplänen vom 22. März 2007 findet sich eine "Baufluchtlinie" in einer Tiefe von 49 m, gerechnet von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ohne Grundabtretung, die durch das Projekt (einschließlich Terrasse) nicht überschritten wird.

Aus einer Niederschrift im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 10. Mai 2007 geht hervor, dass teilweise ein Widerspruch zur festgelegten Widmungsart - Lage der Baulandgrenze gegeben sei, da nach dem vorliegenden Lageplan die Baulandgrenze bei ca. 46 m liege, jedoch der Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde auch im Maßstab 1:5000 eine Baulandtiefe von 43 m unter Berücksichtigung der Strichtoleranzen ergebe. Der anwesende Vermessungstechniker Dipl. Ing. B. sei von einer Lage der Baulandgrenze von "ca. 43 m plus/minus Toleranzgrenze von 3,00 m" ausgegangen.

Ein weiterer Plan von Dipl. Ing. B. vom 29. August 2007 im Maßstab 1:500 weist die Baulandgrenze in einer Tiefe von 43,89 m, gemessen von der "neuen" Grundgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, aus.

Mit einem weiteren (im vorliegenden Beschwerdefall nicht gegenständlichen dritten) Antrag vom 9. November 2007 beantragten die Beschwerdeführer die Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses, diesmal ohne südwestseitige Terrasse, welche mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 21. April 2008 erteilt wurde. Dieses Verfahren lag dem hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2010, Zl. 2008/05/0268, zugrunde, mit welchem der in dieser Angelegenheit auf Grund einer Vorstellung der Nachbarin ergangene Bescheid der belangten Behörde vom 30. Oktober 2010 aufgehoben wurde. In der Folge erließ die belangte Behörde den Bescheid vom 7. Oktober 2010, mit welchem die Vorstellung der Nachbarin als unbegründet abgewiesen wurde.

Weiters erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Beschwerdeführern mit Bescheid vom 21. April 2008 einen Abbruchauftrag für die südwestlich der Baulandgrenze befindliche Terrasse. Zu diesem Verfahren kann auf das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag zur Zl. 2011/05/0080 verwiesen werden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 30. Juni 2008 wurde der Antrag der Beschwerdeführer vom 27. März 2007 abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, nach den Vermessungsunterlagen, der bautechnischen Beurteilung und auf Grund der eingereichten Pläne sei das Terrassenbauwerk, welches im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gebäude stehe, im Grünland gelegen. Da somit ein Teil des gegenständlichen Bauvorhabens unzulässig sei, könne keine baubehördliche Bewilligung erteilt werden.

Die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 9. Oktober 2008 als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die Behörde aus, dass der für den Bereich der KG D. maßgebliche Flächenwidmungsplan keinen Textteil enthalte, die Plandarstellung einen Maßstab von 1:5000 aufweise und die Strichstärke mit rund 1 mm für die festgelegte Grenze angegeben werden könne. Aus den bisherigen Vorverfahren sowie einer Vermessung durch einen Fachmann für Vermessungswesen und der Berücksichtigung der Strichstärke ergebe sich, dass genau im Bereich des nunmehr eingereichten Projektes, wo sich die Trennung zwischen Gebäudekante und Terrasse befinde, auch die Bezug habende Bauland- bzw. Grünlandgrenze verlaufe; die gegenständliche Terrasse sei daher im Grünland gelegen.

Gegen diesen Bescheid wurde von den Beschwerdeführern Vorstellung erhoben.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 26. März 2009 wurde dieser Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der Bestimmung des § 61 Abs. 4 der Niederösterreichischen Gemeindeordnung 1973 aus, dass der angefochtene Gemeindebescheid hinsichtlich der Festlegung der Baulandgrenze Widersprüchlichkeiten aufweise und daher nicht ausreichend begründet sei. Es fänden sich im Akt zwei verschiedene Darstellungen der Baulandgrenze. Es seien dies der Lage-Höheplan 1:200 vom 18. Oktober 2006, in dem die Baulandgrenze durch das geplante Haus verlaufe, und der Lageplan 1:500 vom 29. August 2007, bei dem die Baulandgrenze entlang der südwestlichen Wand des gegenständlichen Hauses verlaufe. Im Abbruchverfahren hinsichtlich der Terrasse finde sich noch der Einreichplan Beilage A, auf dem die Baulandgrenze knapp vor der südwestlichen Wand des geplanten Hauses und nicht ganz parallel zu dieser verlaufe. Zu diesen Plänen gäbe es keine Erläuterungen mit Ausnahme des Schreibens vom 12. März 2007 hinsichtlich der Lageungenauigkeit durch die im Flächenwidmungsplan verwendete Strichstärke und die Erweiterung der Lagetoleranz von Baulandgrenzen auf 5 m. Weitere Erläuterungen zu den Darstellungen der Baulandgrenzen fänden sich weder in den vorgelegten Verwaltungsakten zum gegenständlichen Verfahren noch in jenem zum Abbruchverfahren hinsichtlich der Terrasse. Auf Grund der Tatsache, dass in den vorgelegten Verwaltungsakten jegliche Erläuterungen darüber fehlten, woraus sich die dem Verfahren zugrunde gelegten Lagepläne ableiteten, warum diese die Baulandgrenze in unterschiedlichen Positionen zeigten und warum die Baubehörden ihren Entscheidungen einen bestimmten Plan zugrunde gelegt hätten, könne die belangte Behörde mangels einer ausreichenden Begründung die Entscheidungen der Baubehörden nicht nachvollziehen. Da der Berufungsbescheid daher keine Überprüfung auf Grund des von der Berufungsbehörde angenommenen Sachverhaltes im Sinn der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zulasse, sei er von der belangten

Behörde zu beheben und zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen gewesen. Die Berufungsbehörde werde im fortgesetzten Verfahren begründend darzulegen haben, wo die von ihr angenommene Baulandgrenze exakt verlaufe und woraus sie dies ableite. Sie werde darüber hinaus die Lagetoleranz zu berücksichtigen und darzustellen haben. Gegebenenfalls werde sie dazu erläuternde Stellungnahmen des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und des bautechnischen Amtssachverständigen einzuholen und ihrer neuerlichen Entscheidung zugrunde zu legen haben. Basierend darauf werde sie auszusprechen haben, ob das in der Natur bereits errichtete gegenständliche Vorhaben bewilligungsfähig sei.

In weiterer Folge wurde auf Ersuchen der mitbeteiligten Gemeinde seitens der Abteilung Vermessung und Geoinformation des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung am 16. Oktober 2009 eine Vermessung vor Ort durchgeführt und deren Ergebnis in einem Lageplan im Maßstab 1:250 vom 16. Oktober 2009 dokumentiert.

Zu diesem Lageplan vom 16. Oktober 2009 führte der bautechnische Amtssachverständige Dipl. Ing. K. in seinem Gutachten vom 10. Dezember 2009 aus, dass darin sowohl die Lage des Wohnhauses als auch die Widmungsgrenze zwischen Bauland-Agrargebiet und Grünland-Land- und Forstwirtschaft dargestellt seien, wobei die Widmungsgrenze als "5 m - Korridor = Strichstärke der analogen Widmungsgrenze" dargestellt sei. Auf Grund dieser Vermessung liege das Wohnhaus als Gebäude im Bauland-Agrargebiet und lägen alle südwestlich des im Lageplan dargestellten 5 m Korridors errichteten baulichen Anlagen im Grünland - Land- und Forstwirtschaft. Weiters gab der Sachverständige Folgendes an:

"Der diesbezügliche Einreichplan liegt derzeit im Bauakt nicht auf; mit Sicherheit kann jedoch gesagt werden, dass lediglich das Wohnhaus im Bauland-Agrargebiet liegt und alle südwestlich des 'Widmungskorridors' errichteten und beantragten Baulichkeiten wie die Terrassenüberdachung im Grünland - Land- und Forstwirtschaft liegen."

Zu dem ihnen übermittelten Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Dipl. Ing. K. vom 10. Dezember 2009, welchem auch der Lageplan vom 16. Oktober 2009 angeschlossen war, führten die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 6. April 2010 im Wesentlichen aus, die Widmungsgrenze sei auf Grund der übermittelten Unterlagen nach wie vor nicht nachvollziehbar. Es fehlten jegliche Bezugspunkte, und der Sachverständige habe nicht angeführt, wie er die Lage der Widmungsgrenze ermittelt habe. Ferner liege im Bauverfahren nach den Angaben der Behörde der entsprechende Einreichplan, den die Beschwerdeführer mit dem Bauansuchen vom 27. März 2007 vorgelegt hätten, im Bauakt nicht auf, sodass die Ergebnisse des Gutachtens derzeit ohnedies nicht mit den Einreichunterlagen vergleichbar seien. Weiters sei vom Amtssachverständigen nicht berücksichtigt worden, dass die Baulandgrenze auf dem Grundstück der Beschwerdeführer mit rechtskräftigem Baubewilligungsbescheid vom 7. Februar 2006 in einem Abstand von 44,44 m von der straßenseitigen Grundgrenze festgelegt worden sei. Ausgehend davon sei die Lagetoleranz der Baulandgrenze auf Grund der Strichstärken im Flächenwidmungsplan auf 49,44 m zu erweitern. Gemäß der Vermessung durch Dipl. Ing. B. ende das eingereichte Haus an der Südwestseite bei 44,57 m. Somit befinde sich das gesamte Bauvorhaben im Bauland. Darüber hinaus sei mit Bestätigung der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. August 1994 betreffend ein nordwestlich gelegenes Grundstück festgehalten worden, dass dieses bis zu einer Tiefe von 40 m als Bauland-Agrargebiet gewidmet sei. Werde diese bestätigte Baulandgrenze entsprechend dem Grenzverlauf im Flächenwidmungsplan auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer übertragen, komme diese Grenze 47,65 m von der straßenseitigen Grundgrenze zu liegen, sodass auch in diesem Fall das Bauvorhaben im Bauland läge. Dies gelte umso mehr, wenn auch die auf dem genannten, nordwestlich gelegenen Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (Terrasse, Mauer und Swimmingpool) einbezogen würden.

In der am 18. August 2010 durchgeführten mündlichen Verhandlung erstattete der Vermessungstechniker Dipl. Ing. P. ein Gutachten, in welchem er ausführte, dass das bestehende Gebäude der Beschwerdeführer im Oktober 2009 eingemessen worden sei. Die Vermessung sei an das amtliche Festpunktfeld des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen angeschlossen worden. Das eingemessene Gebäude sei in einem Lageplan vom 16. Oktober 2009, dem der aktuelle Grundbuchs- bzw. Katasterstand zugrunde liege, eingetragen worden. Die Abgrenzung zwischen der Widmung "Bauland-Agrar" und der Widmung "Grünland-Forst" sei nach Einpassung des dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden Katasters in den aktuellen Katasterstand übernommen worden. Dabei sei die Linie der Widmungsgrenze im analogen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan mit einer Strichstärke von 1 mm (dies entspreche 5 m in der Natur) angenommen worden. Diese Linie (5 m Korridor) sei in den Lageplan eingetragen und unmittelbar vor der Verhandlung am 18. August 2010 in der Natur ersichtlich gemacht worden.

In der mündlichen Verhandlung erstattete auch der bautechnische Amtssachverständige Dipl. Ing. K. ein weiteres Gutachten, wonach die äußere (von der Straßenfluchtlinie weiter entfernte) Begrenzungslinie des 5 m breiten Korridors zwischen folgenden zwei Markierungen verlaufe:

"Entlang der südöstlichen Grundgrenze existiert eine schalreine Sichtbetonmauer, an der auch noch die Stöße der Schalungsplatten durch sichtbare Fugen erkennbar sind. Durch einen Bleistiftstrich wurde die südöstliche Begrenzung an der Betonmauer markiert; diese Marke liegt vom südwestlichen Mauerende gemessen 2,08 m entfernt. Im Nordwesten liegt diese Markierung 3,17 m vom nordwestlichen Ende der Begrenzungsmauer der Terrasse entfernt. Das bedeutet, dass alle Bauwerke nordöstlich dieser Linie im Bauland liegen und alle südwestlich von dieser Linie im Grünland."

Die bei der mündlichen Verhandlung anwesende Erstbeschwerdeführerin bezog sich auf ihr bisheriges Vorbringen in der Stellungnahme vom 6. April 2010 und ersuchte, die geringfügige Überragung der Baulandgrenze durch die Terrasse zu genehmigen, zumal dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werde. Sie ersuchte um Berücksichtigung der von Dipl. Ing. B. erstellten Lagepläne vom 29. August 2007 und vom 30. Juni 2009. Weiters brachte sie vor, dass Anrainer in diesem Verfahren kein Stellungnahmerecht hätten, weshalb die Verhandlung durch deren Teilnahme mit einem Mangel behaftet sei.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. Oktober 2010 wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Darin wurde begründend im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die bautechnische Begutachtung an den Festlegungen des Vermessungstechnikers orientiert und in nachvollziehbarer Weise festgelegt habe, dass ein Teilbereich der beantragten Terrasse diesen Korridor insofern überrage, als dieser im Grünlandbereich zu liegen komme, was nach den maßgebenden Vorschriften unzulässig sei. Da es sich um ein einheitliches Projekt handle, sei dieses als nicht genehmigungsfähig anzusehen. Aus dem rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid (Anm.: vom 7. Februar 2006) bestehe ein Rechtsanspruch nur für das einzelne Vorhaben. Die Baubehörde habe keine Widmungsgrenze verändern können und es ergebe sich aus dieser Entscheidung auch keine Bindungswirkung für andere Verfahren.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften - soweit für das Beschwerdeverfahren maßgeblich - aus, der vermessungstechnische Amtssachverständige habe detailliert dargestellt, wie er den Verlauf der Abgrenzung zwischen der Widmung Bauland-Agrargebiet und der Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft bzw. den von ihm dargestellten "Korridor" ermittelt habe. Dazu sei festzuhalten, dass nach den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes Festlegungen im Grenzkataster, den der vermessungstechnische Amtssachverständige seinem Gutachten u.a. zugrunde gelegt habe, für alle Behörden, und somit auch für die Berufungsbehörde, bindend seien. Die Einwendungen der Beschwerdeführer seien nicht geeignet, Zweifel an der Qualität der Sachverständigengutachten hervorzurufen. Die Beschwerdeführer hätten den Gutachten der Sachverständigen kein gleichwertiges Gutachten entgegengesetzt und sie somit nicht auf gleicher fachlicher Ebene bekämpft. Sinn der mit Bescheid der belangten Behörde vom 26. März 2009 vorgenommenen Behebung des (ersten) Berufungsbescheides vom 9. Oktober 2008 sei gewesen, durch eine völlige Neuvermessung den Verlauf der Grenze zwischen den beiden Widmungsgebieten unstreitig und ohne Rücksicht auf die offensichtlichen Unklarheiten im bisherigen Verfahren zu objektivieren. Die Berufungsbehörde sei dieser Aufforderung der belangten Behörde im nunmehr bekämpften Berufungsbescheid vom 28. Oktober 2010, dem die unangefochtenen Gutachten des vermessungstechnischen Amtssachverständigen und des bautechnischen Amtssachverständigen zugrunde lägen, nachgekommen. Einwendungen der Beschwerdeführer, die sich auf Vorgänge vor der nun verfahrensgegenständlichen Einholung der beiden Amtssachverständigengutachten bezögen, oder aber auf solche, die in anderen Verfahren stattgefunden hätten, müssten daher ins Leere gehen.

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

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, dass Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt sei, nicht aber ein von diesem Projekt abweichender tatsächlicher Baubestand. Grundlage der Entscheidung der Berufungsbehörde sei die gutachterliche Stellungnahme vom 10. Dezember 2009 gewesen. Entgegen der eigenen - zutreffenden - Rechtsansicht der belangten Behörde gehe diese im gegenständlichen Fall nunmehr vom vermessenen, tatsächlichen Baubestand, nicht jedoch von den Einreichunterlagen aus. Im Übrigen werde in diesem Schreiben des Amtssachverständigen auch festgehalten, dass der Einreichplan im Bauakt - jedenfalls zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung - nicht aufgelegt sei. Hintergrund der Vermessung sei offensichtlich die Feststellung der tatsächlichen Situierung des errichteten Gebäudes in der Natur im Rahmen des Abbruchverfahrens gegen die Beschwerdeführer gewesen, das jedoch hier nicht gegenständlich sei. Im Ergebnis habe somit die Berufungsbehörde und in der Folge auch die belangte Behörde das Bauansuchen selbst nicht beurteilt, sondern den tatsächlichen Baubestand.

Ungeachtet dessen seien die Festlegung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Agrargebiet und Grünland - Land- und Forstwirtschaft sowie die Festsetzung des "5-m-Korridors" bezogen auf das gegenständliche Bauvorhaben nach wie vor unrichtig. Es fehlten jegliche Bezugspunkte, die Darlegungen dazu, wie die Widmungsgrenze exakt verlaufe, woraus dies abgeleitet werde und die Darstellung der Lagetoleranz. Ferner seien die Ermittlungen und das Gutachten nicht auf der Grundlage der Einreichunterlagen erstellt worden. Im aktuellen Lageplan vom 16. Oktober 2009 sei die Baulandgrenze näher zum südwestlichen Nebengebäude auf der östlichen Nachbarliegenschaft gelegen als in jenem Lageplan, der der Feststellungsverhandlung vom 20. Februar 2008 zugrunde gelegen sei. Unter Berücksichtigung der Entfernung der Baulandgrenze von der

südwestlichsten Ecke dieses Nebengebäudes sowie einer Toleranzbreite von 2,5 m in beide Richtungen, ergebe sich ein wesentlicher Widerspruch zum Lageplan vom 16. Oktober 2009 und zu den diesbezüglichen Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl. Ing. K., wonach die Widmungsgrenze in beiden Lageplänen dieselbe Lage hätte.

Die Beschwerdeführer relevieren weiters, dass ihre bisherigen Ausführungen, wonach die Widmungsgrenze durch den Baubewilligungsbescheid vom 7. Februar 2006 festgestellt worden sei, welche noch um die Lagetoleranz von 5 m zu erweitern wäre, und wonach sich aus der sich auf ein Nachbargrundstück beziehenden Bestätigung der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. August 2008 betreffend die Baulandgrenze ergebe, dass sich das gegenständliche Bauvorhaben der Beschwerdeführer zur Gänze im Bauland befinde, ebenso ungewürdigt geblieben seien, wie der von Dipl. Ing. B. der mitbeteiligten Gemeinde am 1. Juli 2009 übermittelte Plan, nach welchem das gesamte Bauvorhaben im Bauland liege.

Da das Gutachten des Amtssachverständigen vom 10. Dezember 2009 keine Bezugspunkte enthalte, die eine Überprüfung der Einreichunterlagen im Verhältnis zum Flächenwidmungsplan ermöglichen, könne dieses nach den Denkgesetzen nicht nachvollzogen werden. Es sei daher nicht erforderlich gewesen, dem Gutachten auf gleicher fachlicher Ebene zu entgegnen, sondern es sei lediglich auf die offenkundigen Widersprüche hinzuweisen gewesen und "die evidenten Widersprüche zu den Denkgesetzen" aufzuzeigen. Diese Widersprüche seien umso mehr relevant, als eine offenkundige Vermessung des tatsächlichen Baubestandes in der Natur stattgefunden habe, jedoch keine "Vermessung" der Koten im Einreichplan (mangels Bezugnahme auf den Einreichplan). Schon aus diesem Grund sei das von der belangten Behörde ins Treffen geführte Gutachten für die Beurteilung im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren ungeeignet.

Die Beschwerdeführer machen weiters eine Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und führen dazu aus, auf Grund des ungeeigneten Gutachtens hätte der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt der Ergänzung bedurft. Die belangte Behörde wäre verpflichtet gewesen, diesen Verfahrensmangel aufzugreifen und den Berufungsbescheid zu beheben. Die Beschwerdeführer hätten in ihrer Stellungnahme auf die Ergänzungsbedürftigkeit des Gutachtens hingewiesen, welchen jedenfalls hätte nachgegangen werden müssen. Die belangte Behörde habe auch die Begründungspflicht verletzt, da dem angefochtenen Bescheid nicht zu entnehmen sei, weshalb sie davon ausgehe, dass das eingereichte Projekt teilweise im Grünland liege.

Auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren sind die Bestimmungen des VwGG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 33/2013 weiter anzuwenden (vgl. § 79 Abs. 11 VwGG).

Im Beschwerdefall ist die Niederösterreichische Bauordnung 1996 (BO) in der Fassung LGBL 8200-16 anzuwenden.

Gemäß § 14 Z 1 BO bedürfen Neu- und Zubauten von Gebäuden einer Baubewilligung.

Gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 BO hat die Baubehörde bei Anträgen nach § 14 BO vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone entgegensteht.

§ 23 Abs. 1 BO lautet auszugsweise:

"(1) Die Baubehörde hat über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. (...)"

Die §§ 16 und 19 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976 (ROG) in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBL 8000-23 lauten auszugsweise:

"§ 16

Bauland

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

(...)

5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen;

(...)

§ 19

Grünland

(...)

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschanks im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen 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 10 Gästebetten.

Weiters sind im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung eines Ausdingewohnhauses zulässig.

(...)

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 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.

(...)"

Im Beschwerdefall steht außer Streit, dass das Baugrundstück teilweise die Widmung "Bauland-Agrargebiet" und teilweise die Widmung "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" (vgl. § 19 Abs. 2 Z 1a ROG) aufweist und das beantragte Bauvorhaben nicht einer Nutzung im Sinn des § 19 Abs. 2 ROG dienen soll.

Strittig ist im vorliegenden Fall der Verlauf der Grenze zwischen den beiden Widmungen auf dem Baugrundstück und damit die Frage, ob das Bauvorhaben (auch) auf dem als Grünland gewidmeten Teil des Baugrundstücks zu liegen kommt, wodurch das im Verfahren unstrittig als Einheit betrachtete gesamte Bauvorhaben unzulässig wäre.

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzuhalten, dass eine Baubewilligung ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt ist, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann; dies gilt auch für nachträgliche Baubewilligungen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0227, mwN).

Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei welchem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. In einem Projektgenehmigungsverfahren kommt es nicht darauf an, welcher Zustand besteht, sondern darauf, welcher Zustand nach Verwirklichung des Projekts herbeigeführt werden soll (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Juni 2012, Zl. 2009/05/0101, mwN).

Wie die Beschwerde zu Recht aufzeigt, hat die Berufungsbehörde die Zulässigkeit des von den Beschwerdeführern beantragten Bauvorhabens nicht auf Grund der eingereichten Pläne beurteilt. So ergibt sich insbesondere aus dem Gutachten des Amtssachverständigen Dipl. Ing. K. vom 10. Dezember 2009, welches u. a. dem Berufungsbescheid zugrunde gelegt wurde, dass eine Vermessung des in der Natur bestehenden Baubestandes stattgefunden habe und demnach das Wohnhaus als Gebäude im Bauland-Agrargebiet liege und alle südwestlich des im Lageplan vom 16. Oktober 2009 dargestellten "5 m-Korridors" errichteten baulichen Anlagen im Grünland - Land- und Forstwirtschaft lägen. Eine Bezugnahme auf das in den Einreichunterlagen zum Bauansuchen vom 27. März 2007 dargestellte Projekt erfolgte nicht, zumal der Bezug habende Einreichplan nach den Ausführungen des Amtssachverständigen im genannten Gutachten im Bauakt nicht aufgelegt sei. Die im Anschluss getroffene Schlussfolgerung des Amtssachverständigen, wonach jedoch "mit Sicherheit" gesagt werden könne, dass alle südwestlich des "Widmungskorridors" errichteten und beantragten Baulichkeiten, wie die Terrassenüberdachung im Grünland - Land- und Forstwirtschaft lägen, wird nicht näher begründet und ist im Hinblick auf das Fehlen des Einreichplans nicht nachvollziehbar.

Da das Gutachten vom 10. Dezember 2009 somit keine schlüssigen Ausführungen in Bezug auf das eingereichte Bauvorhaben enthielt, war es - entgegen den Ausführungen der belangten Behörde - auch nicht erforderlich, dass die Beschwerdeführer diesem Gutachten auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Vielmehr konnten sie die insofern bestehende Unvollständigkeit des Gutachtens auch ohne Gegengutachten aufzeigen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, Zl. 95/05/0326, mwN).

Der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde konnte sich daher bei der Abweisung des gegenständlichen Bauansuchens nicht zu Recht auf das Gutachten des Amtssachverständigen Dipl. Ing. K. vom 10. Dezember 2009 stützen; die weiteren Gutachten, die die Berufungsbehörde ihrer Entscheidung zugrunde gelegt hat, enthielten im Übrigen keine Ausführungen zu dem im Einreichplan dargestellten Bauvorhaben der

Beschwerdeführer. Die belangte Behörde hätte diese Mangelhaftigkeit des gemeindebehördlichen Verfahrens aufgreifen und den Berufungsbescheid beheben müssen.

Der angefochtene Bescheid war schon deshalb gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen eingegangen werden musste.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014 weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Wien, am 8. April 2014