



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak und die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision 1. der Mag. (FH) M H und 2. des S H, beide vertreten durch die Urbanek & Rudolph Rechtsanwälte OG in St. Pölten, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 19. Juli 2023, LVwG-AV-1418/001-2023, betreffend Versagung einer Baubewilligung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Stadtsenat der Stadt K; weitere Partei: Niederösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Antrag der revisionswerbenden Parteien auf Kostenersatz wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Eingabe vom 15. Juli 2021 beantragten die revisionswerbenden Parteien die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Sanierung der Gebäudesubstanz und Errichtung eines Sektkellers auf einem näher bezeichneten Grundstück der Stadt K.
- 2 Mit Devolutionsantrag vom 16. Mai 2022 beehrten die revisionswerbenden Parteien die Übertragung der Zuständigkeit zur Entscheidung in der Sache an den Stadtsenat der Stadt K (belangte Behörde) und begründeten dies mit der Untätigkeit des Magistrats der Stadt K als Baubehörde erster Instanz.
- 3 Mit Bescheid vom 30. Jänner 2023 wies die belangte Behörde den Baubewilligungsantrag der revisionswerbenden Parteien ab und begründete dies im Wesentlichen damit, dass das Bauvorhaben § 20 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) widerspreche. Aus dem Gutachten des dem verwaltungsbehördlichen Verfahren beigezogenen agrartechnischen nichtamtlichen Sachverständigen gehe hervor, dass



ausreichend Eigengrund im gewidmeten Bauland zur Verfügung stehe, um eine Sektkellerei und einen Lagerort zu errichten.

- 4 In der dagegen an das Verwaltungsgericht erhobenen Beschwerde brachten die revisionswerbenden Parteien unter anderem vor, dass ihnen das agrartechnische Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen, auf welches die belangte Behörde ihre Entscheidung im Wesentlichen gestützt habe, erst mit Bescheidausfertigung zur Kenntnis gebracht worden sei, obwohl der bestellte nichtamtliche Sachverständige in der Befundaufnahme ungenaue bzw. fehlende Angaben zu wesentlichen Sachverhaltselementen beklagt bzw. sich diese offenbar, zum Teil auch unvollständig, selbst besorgt habe. Gemäß § 20 Abs. 4 NÖ ROG 2014 sei bei der Erforderlichkeitsprüfung darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stünden; mit diesem entscheidungswesentlichen Aspekt der Verweisbarkeit auf geeignete Standorte im Bauland habe sich jedoch weder der agrartechnische nichtamtliche Sachverständige noch die belangte Behörde auseinandergesetzt, wodurch der angefochtene Bescheid an inhaltlicher Rechtswidrigkeit leide. Überdies würde ein Neubau des geplanten Bauvorhabens auf dem Eigengrund der revisionswerbenden Parteien einen unverhältnismäßigen Kostennachteil zur Folge haben. Es sei zudem nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen ein nichtamtlicher Sachverständiger beigezogen worden sei, zumal dem zuständigen Niederösterreichischen Gebietsbauamt K für Verfahren in zweiter Instanz agrartechnische Amtssachverständige zur Verfügung stünden. Diese Vorgangsweise sei ein relevanter Verfahrensfehler der belangten Behörde, der die revisionswerbenden Parteien mit hohen Verfahrenskosten belaste, welche aus diesem Grund auch bekämpft würden.
- 5 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die Beschwerde der revisionswerbenden Parteien ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung, jedoch unter nochmaliger Beiziehung jenes agrartechnischen nichtamtlichen Sachverständigen, welcher bereits dem Verfahren vor der belangten Behörde beigezogen worden war, als unbegründet abgewiesen (1.), ausgesprochen, dass die revisionswerbenden Parteien verpflichtet seien, zu



ungeteilter Hand die Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen für die Erstattung seines Gutachtens vom 12. Juni 2023 zu tragen (2.) und eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof für unzulässig erklärt (3.).

- 6 Begründend führte das Verwaltungsgericht, soweit im gegenständlichen Zusammenhang relevant, aus, eine Erforderlichkeit des beabsichtigten Bauvorhabens im Sinne des § 20 Abs. 4 NÖ ROG 2014 liege nicht vor. Unbestritten sei, dass die revisionswerbenden Parteien einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne einer planvollen, auf Dauer angelegten und grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Bewirtschaftung führten. Ebenso stehe außer Zweifel, dass für das gegenständliche Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund der revisionswerbenden Parteien zur Verfügung stünden. Auch das Vorbringen hinsichtlich etwaiger erhöhter Kosten einer Neuerrichtung des Bauvorhabens auf Eigengrund im gewidmeten Bauland sei rechtlich unbeachtlich. Das Gutachten des Sachverständigen sei schlüssig und nachvollziehbar; die revisionswerbenden Parteien seien diesem auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Die Voraussetzungen für die Beiziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen seien vorgelegen, da dem Bauakt zu entnehmen bzw. gerichtsbekannt sei, dass aufgrund des Personalmangels kein erforderlicher Amtssachverständiger aus dem Fachgebiet Agrartechnik zur Verfügung gestellt werden habe können.
- 7 Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung habe gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen werden können, da einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 GRC entgegenstünden. Zudem sei die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht beantragt worden.
- 8 Gegen dieses Erkenntnis erhoben die revisionswerbenden Parteien zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 27. Februar 2024, E 2823/2023-5, ablehnte und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.



- 9 Daraufhin brachten die revisionswerbenden Parteien die vorliegende außerordentliche Revision ein. Zur Zulässigkeit wird darin unter anderem ein Abweichen des angefochtenen Erkenntnisses von näher bezeichneter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend die Verpflichtung zur Durchführung einer mündlichen Verhandlung gerügt. Der festgestellte Sachverhalt sei nicht hinreichend substantiiert gewesen, um das Entfallen einer mündlichen Verhandlung zu rechtfertigen; insbesondere im Hinblick auf die Aufklärung der tatsächlichen Geeignetheit und Nutzung des Eigengrundes im gewidmeten Bauland wäre eine solche jedenfalls geboten gewesen. Auch vor dem Hintergrund der Überschreitung der finanziellen Erheblichkeitsschwelle - den revisionswerbenden Parteien würde ein erheblicher finanzieller Nachteil bei der Errichtung des Bauvorhabens auf Eigengrund drohen - wäre eine Verhandlung durchzuführen gewesen. Vor Beauftragung des nichtamtlichen Sachverständigen mit einer Gutachtensergänzung wäre außerdem die Einholung einer Ergänzung durch einen verfügbaren Amtssachverständigen erforderlich gewesen.
- 10 Die belangte Behörde erstattete in dem vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, der Verwaltungsgerichtshof möge in der Sache selbst entscheiden und das angefochtene Erkenntnis des Verwaltungsgerichts sowie den Bescheid der belangten Behörde bestätigen. Zudem wurde die Zuerkennung von Aufwandersatz beantragt.
- Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:
- 11 Die Revision erweist sich angesichts ihres Zulässigkeitsvorbringens zum Unterbleiben einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht als zulässig. Sie ist auch begründet.
- 12 Der Verwaltungsgerichtshof hat in Bezug auf § 24 Abs. 4 VwGVG bereits wiederholt festgehalten, dass der Gesetzgeber als Zweck der mündlichen Verhandlung die Klärung des Sachverhaltes und die Einräumung von Parteiengehör vor Augen gehabt hat. Ferner kommt eine ergänzende



Beweiswürdigung durch das Verwaltungsgericht regelmäßig erst nach einer mündlichen Verhandlung in Frage. Bei sachverhaltsbezogenem Vorbringen der beschwerdeführenden Parteien ist ebenfalls eine mündliche Verhandlung durchzuführen, dies sogar dann, wenn kein Antrag auf eine solche gestellt worden ist (vgl. etwa VwGH 17.6.2024, Ra 2024/05/0006, Rn. 10, mwN).

- 13 Fallbezogen konkretisierten die revisionswerbenden Parteien in ihrer Beschwerde sowie in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 7. Juli 2023 ihre Einwendungen unter anderem betreffend die Geeignetheit des zur Verfügung stehenden Eigengrundes und brachten vor, dass entgegen den Ausführungen des Sachverständigen kein geeigneter Standort auf Eigengrund zur Verfügung stehe. Zum einen bezögen sich die angeblich zur Verfügung stehenden Flächen im Bauland auf eine unbebaute Fläche in einer roten Zone eines Wildbaches sowie auf eine schmale, schwer zugängliche Fläche, welche an den Schweinestall angrenze. Zum anderen handle es sich um Wohn- und Gartenflächen sowie um befestigte innerbetriebliche Verkehrs- und Rangierflächen, welche für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb unverzichtbar seien. Ohne auf dieses sachverhaltsbezogene Vorbringen einzugehen und sich mit der Frage der Geeignetheit des Eigengrundes auseinanderzusetzen, gelangte das Verwaltungsgericht - vor dem Hintergrund des Gutachtens des nichtamtlichen Sachverständigen vom 21. Dezember 2022 sowie des Ergänzungsgutachtens vom 12. Juni 2023 - ohne nähere Begründung zum Ergebnis, dass den revisionswerbenden Parteien für das geplante Bauvorhaben und dessen beabsichtigten Zweck geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stünden. Davon, dass (im Sinn des § 24 Abs. 4 VwGVG) eine weitere Klärung der Rechtssache durch eine mündliche Erörterung nicht zu erwarten und der entscheidungsrelevante Sachverhalt geklärt gewesen wäre, konnte jedoch im vorliegenden Fall angesichts der Ausführungen in der Beschwerde und der eingebrachten ergänzenden Stellungnahme vom 7. Juli 2023 nicht ausgegangen werden.
- 14 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG aufzuheben, ohne dass auf das weitere Revisionsvorbringen einzugehen war.



- 15 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Gemäß § 47 Abs. 5 VwGG ist der dem Antragsteller zu leistende Aufwandersatz von jenem Rechtsträger zu leisten, in dessen Namen die Behörde in dem - dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen - Verwaltungsverfahren gehandelt hat. Das ist in der gegenständlichen Angelegenheit die Stadt K. Der Antrag, „das Land Niederösterreich“ in den Ersatz der Kosten des Verfahrens zu verfallen, war daher abzuweisen (vgl. etwa VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0101, Rn. 34, mwN).

W i e n , am 22. Jänner 2026

