OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: (0732) 7075-18004 / Fax: (0732) 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / http://www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-150976/14/VG

Datum:
Linz, 14. Februar 2017

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des F H, wohnhaft in A, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ansfelden vom 8. April 2016, GZ. Bau 1501914 Fe, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

A)
zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG als unbegründet abgewiesen. Hinsichtlich der Teichanlage gilt jedoch Spruchpunkt B).

II. Die Erfüllungsfrist für die Beseitigung der im Spruchpunkt 1. des erstinstanzlichen Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ansfelden vom 15.12.2015, GZ. Bau 1501914 Fe, angeführten baulichen Anlagen wird mit fünf Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung neu festgelegt. Dies gilt jedoch nicht für die ebenfalls dort angeführte Teichanlage, siehe dazu Spruchpunkt B).

III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

B)
den B e s c h l u s s gefasst:

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid hinsichtlich der auf der Parz. Nr. x, EZ x, KG A, errichteten Teichanlage aufgehoben und die Angelegenheit in diesem Punkt zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG an den Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden zurückverwiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Am 27.8.2015 fand auf dem Grundstück Nr. x, KG A eine baubehördliche Überprüfung unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen statt. Am 1.10.2015 fand auf diesem Grundstück und den dazu benachbarten Grundstücken Nr. x, x, EZ x und x, x, x, EZ x, alle KG A, eine weitere baubehördliche Überprüfung unter Beiziehung desselben bautechnischen Amtssachverständigen statt. Im Zuge dieser Ortsaugenscheine wurden konsenslos errichtete Baulichkeiten vorgefunden. Dazu wurde jeweils eine Niederschrift verfasst, die dem Beschwerdeführer jeweils in Wahrung des Parteiengehörs mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt wurde. Der Beschwerdeführer äußerte sich mit Schreiben vom 3.9.2015 und 16.10.2015.

I.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ansfelden vom 15.12.2015, GZ. Bau 1501914 Fe, wurde dem Beschwerdeführer folgender baupolizeilicher Auftrag erteilt [Hervorhebungen nicht übernommen]:

„1. Folgende konsenslose baulichen Anlagen sind binnen 5 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen und der vorige Zustand wieder herzustellen:

- *Teichanlage auf der Parz. Nr. x, EZ x, KG A*
- *Einfriedung in Holzbauweise mit einer Höhe von ca. 2 m auf der Parz. Nr. x, EZ x, KG A*
- *Parz. Nr. x; EZ x, KG A:*

  Gartenhütte südlich vom Wohnhaus, in Holzbauweise, Grundausmaß v. 6,18 x 3,91 m sowie,

  Gewächshaus westlich vom Wohnhaus, in Metall-Kunststoffbauweise Grundausmaß v. ca. 2,47 x 1,86 m und

  Schutzdach im Sinne einer Terrassenüberdachung, westlich v. Gewächshaus mit einem Dachflächenfenster, Grundausmaß v. ca. 2,75 x 3,06 samt gemauerter Grillstelle,
- *Parz. Nr. x, EZ x, KG A:*

  Garage in Holzbauweise in der westlichen Grundstückshälfte, Grundausmaß v. ca. 7,14 x 6,88 m und

  Gerätehütte in Holzbauweise an der Nordseite dieser Garage, Grundausmaß v. ca. 4,06 x 2,74 m
- *Parz. Nr. x, EZ x u. Parz. Nr. x, EZ x (Eigentümer J A W) beide KG A:*

  Schutzdach für Brennholz in der südwestlichen Grundstücksecke, Grundausmaß v. ca. 4,27 x 1,60 m, sowie

  Gewächshaus im Bereich der nördlichen Nachbargrundgrenze, Grundausmaß v. ca. 2,97 x 2,56 m und

  Schutzdach für Tomatenpflanzen, ostseitig zum Gewächshaus in Holzbauweise (einfache Holzkonstruktion) 3,10 x 3,00 m

2. Für das auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG A, an der Nordwestseite an das Wohnhaus angebaute Nebengebäude in Holz-Massivbauweise (= überdachter Kellerabgang) ist binnen einer Frist von 2 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides ein nachträglicher Baubewilligungsantrag (besteht aus Bauansuchen, Einreichplan und Baubeschreibung je 3-fach von einem befugten Planverfasser) einzubringen

oder

ist dieser Anbau binnen einer Frist von 5 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides ebenfalls zu beseitigen und der vorige Zustand wiederherzustellen"

I.3. Der dagegen erhobenen Berufung des Beschwerdeführers gab der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden (in der Folge: belangte Behörde) mit Bescheid vom 8.4.2016 keine Folge.

I.4. Dagegen, inhaltlich aber nur gegen den unbedingten Beseitigungsauftrag, richtet sich die rechtzeitig erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers vom 6.5.2016. Darin bringt er im Wesentlichen vor, dass der Instanzenzug nicht eingehalten worden sei. Er habe Berufung erhoben. Die Baubehörde erster Instanz habe nicht reagiert, stattdessen sei die Sache still und heimlich in den Gemeinderat gebracht worden ohne den Beschwerdeführer zu informieren. Der Beschwerdeführer habe 1997 das Haus mit Grund als Bauland begrünt gekauft, leider sei das Grundstück ohne sein Wissen aus nicht nachvollziehbarem Grund von Bauland in Grünland oder Land- und Forstwirtschaft umgewidmet worden. Damit sei das Grundstück beträchtlich entwertet worden und sei dem Beschwerdeführer das Recht auf Gartenhütte, Glashaus etc. genommen worden. Jedoch sei die Grundsteuer bis heute für Bauland verlangt worden. Das Grundstück eines (in der Beschwerde namentlich genannten) Nachbarn sei von der Widmung Garten auf Bauland aufgewertet worden. Folglich sei dessen Garage genehmigt worden. Der Beschwerdeführer legt Grundbuchsauszüge zu benachbarten Grundstücken vor und stellt die Frage, ob dies Gleichbehandlung sei. Weiters bringt er vor, dass es keine Probleme geben würde, wenn seine Grundstücke nicht umgewidmet worden wären.

I.5. Mit Vorlageschreiben vom 11.5.2016, eingelangt am 17.5.2016, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.6. Über Aufforderung des Landesverwaltungsgerichts übermittelte die belangte Behörde auch den Bauakt zum auf dem Grundstück Nr. x errichteten Wohnhaus („Sternchenbau") sowie die relevanten Flächenwidmungspläne. Zu den vorgelegten Flächenwidmungsplänen führte die belangte Behörde mit Stellungnahme vom 5.12.2016 aus, dass für alle verfahrensgegenständlichen Grundstücke (Nr. x, x, x, x, x sowie x) schon seit dem Flächenwidmungsplan Nr. x vom 1.4.1968 (vor dem Raumordnungsgesetz 1972) quasi eine „Grünlandwidmung" bestanden habe. Im Flächenwidmungsplan Nr. x (rechtswirksam seit 28.9.1976) sei der Bereich als „für die Land- und

Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“, teilweise als Wald ausgewiesen. Auch in den Flächenwidmungsplänen Nr. x sowie Nr. x sei Grünland ausgewiesen. Im Jahr 2008 sei die Flächenwidmungsplanänderung Nr. x des Flächenwidmungsplanes Nr. x („Sternchenwidmung“) erfolgt.

I.7. Am 26.1.2017 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der der Beschwerdeführer, ein Vertreter der belangten Behörde sowie der mit der gegenständlichen Sache bislang befasste bautechnische Amtssachverständige teilnahmen.

I.8. Am 9.2.2017 übermittelte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

II. Feststellungen, Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den bezughabenden vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde, in den beigeschafften Bauakt zum „Sternchenbau“ sowie in die beigeschafften Flächenwidmungspläne samt dazu übermittelter Stellungnahme. Weiters wurden aktuelle Grundbuchsauszüge zu den verfahrensgegenständlichen Grundstücken eingeholt. Zudem wurde am 26.1.2017 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in der auch die maßgebliche Flächenwidmung erörtert wurde.

2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Der Beschwerdeführer ist seit 1992 Eigentümer der Grundstücke Nr. x, x, x, EZ x und seit 1997 Eigentümer der Grundstücke Nr. x, x, x alle EZ x. Das Grundstück Nr. x, EZ x steht im Eigentum von J A W.

Der Beschwerdeführer betreibt weder eine Land- noch eine Forstwirtschaft.

Die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen wurden – abgesehen von der Teichanlage – in der nunmehr vorliegenden Ausgestaltung unbestritten vom Beschwerdeführer nach dem Kauf der verfahrensgegenständlichen Grundstücke errichtet.

Zu dem in Glas-Metallbauweise errichteten Gewächshaus wird festgestellt, dass sich dieses zum Teil auf dem benachbarten Grundstück Nr. x, EZ x, befindet, das im Eigentum von J A W steht. Das Schutzdach für Tomaten wurde ebenfalls zum Teil auf diesem Grundstück errichtet.

Der Beschwerdeführer hat am 12.8.1998 die Errichtung einer 12 m² großen Gerätehütte auf dem Grundstück Nr. x, KG A, angezeigt. Bereits im Zuge der

Vorprüfung dieser Bauanzeige wurde der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 29.7.1998 auf die bestehende Flächenwidmung „Grünland“ hingewiesen. Mit Bescheid vom 17.8.1998 wurde die Errichtung der Gerätehütte auf diesem Grundstück untersagt.

Die Grundstücke Nr. x und x sind im hier maßgeblichen Flächenwidmungsplan Nr. x als forstwirtschaftlich genutztes Grünland (Wald) ausgewiesen. Ein Teil der Grundstücke Nr. x und x sind im Flächenwidmungsplan ebenfalls als forstwirtschaftlich genutztes Grünland (Wald) und teilweise als landwirtschaftlich genutztes Grünland gewidmet. Für das Grundstück Nr. x mit dem bestehenden Hauptgebäude (Wohnhaus) wurde mit der Änderung Nr. x zum Flächenwidmungsplan Nr. x eine Dorfgebietswidmung („Sternchenbau“) festgelegt. Das Grundstück Nr. x ist im Flächenwidmungsplan als landwirtschaftlich genutztes Grünland ausgewiesen. Aus den älteren Flächenwidmungsplänen (seit dem Jahr 1968) ergibt sich keine Baulandswidmung für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke.

3. Der hier entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich nachvollziehbar und widerspruchsfrei aus dem Akteninhalt und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26.1.2017.

III. Maßgebliche Rechtslage:

Die hier relevante Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, idF LGBl. Nr. 90/2013, lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 49
Bewilligungslose bauliche Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

[…]

(6) Stellt die Baubehörde fest, daß eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.“

Die hier relevante Bestimmung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. Nr. 114/1993, idF LGBl. Nr. 69/2015, lautet auszugsweise:

„§ 30
Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Als Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis insbesondere gesondert auszuweisen:

[…]

(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). […]“

IV. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat erwogen:

IV.1. Allgemeines:

Der Beschwerdeführer beanstandet zunächst den Instanzenzug und spricht damit im Ergebnis eine Zuständigkeitsfrage an. Dazu genügt es festzuhalten, dass die belangte Behörde (Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden) für die gegenständliche angefochtene Entscheidung unzweifelhaft zuständig war. Dies folgt aus der klaren Bestimmung des § 95 Oö. Gemeindeordnung 1990, wonach der Gemeinderat – mangels einer gegenteiligen Regelung – über Berufungen gegen Bescheide anderer Gemeindeorgane in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde entscheidet. Die örtliche Baupolizei ist nach dem Bundes-Verfassungsgesetz (Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG) eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde.

IV.2. Zu Spruchpunkt A) – betreffend alle Baulichkeiten außer die Teichanlage:

Die belangte Behörde hat den angefochtenen Bescheid im Wesentlichen damit begründet, dass die gegenständlichen Grundstücke – mit Ausnahme des Grundstücks Nr. x – im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland bzw. forstwirtschaftlich genutztes Grünland (Wald) gewidmet seien. Unter „bestimmungsgemäßer Nutzung“ sei im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 im gegenständlichen Fall – mangels einer gesonderten Widmung iSd Abs. 2 bis 4. leg. cit. – eine Nutzung für die Land- bzw. Forstwirtschaft zu verstehen. Zum Begriff der Land- und Forstwirtschaft gehöre, dass sie eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit darstelle. Es müsse daher ein zumindest nebenberuflich geführter land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegen (Hinweis auf VwGH 28.6.2005, 2003/05/0170, m.w.N.). Diese Voraussetzung läge im gegenständlichen Fall aber nicht vor.

Dieser Rechtsansicht schließt sich das Landesverwaltungsgericht vollinhaltlich an. Ergänzend wird bemerkt, dass die verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten – abgesehen von der Teichanlage – in der nunmehr vorliegenden Ausgestaltung unbestritten vom Beschwerdeführer nach dem Kauf der verfahrensgegenständlichen Grundstücke errichtet wurden. Der Beschwerdeführer ist seit dem Jahr 1992 (EZ x) bzw. seit dem Jahr 1997 (EZ x) Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Grundstücke. Seit dieser Zeit bestand aber bereits für alle verfahrensgegenständlichen Grundstücke eine Grünlandwidmung. Erst im Jahr 2008 wurde schließlich für das Grundstück Nr. x die Widmung Dorfgebiet für das bestehende Wohngebäude („Sternchenbau“) festgelegt. Hinsichtlich dieses Grundstückes sind die Baubehörden aber ohnehin nicht von einer Grünlandwidmung ausgegangen.

Da unter „maßgeblicher Rechtslage“ in § 49 Abs. 1 letzter Satz Oö. BauO 1994 jedenfalls auch die in Abs. 6 genannten bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu verstehen sind, erübrigt sich eine Differenzierung dahingehend, ob eine baubewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bau- und anzeigefreie Ausführung der gegenständlichen Baulichkeiten vorliegt, wenn – wie hier – ein Widerspruch zur Flächenwidmung besteht. Es muss sich dabei nur um „bauliche Anlagen“ handeln (vgl. VwGH 17.4.2012, 2009/05/0063).

Nach der langjährigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer „baulichen Anlage“ jede Anlage zu verstehen, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (vgl. etwa VwGH 6.9.2011, 2011/05/0046).

Vor diesem Hintergrund stellen die für Spruchpunkt A) der gegenständlichen Entscheidung maßgeblichen Baulichkeiten (siehe dazu die im dargestellten Spruchpunkt 1. des erstinstanzlichen Bescheides vom 15.12.2015 genannten Baulichkeiten, außer die dort angeführte Teichanlage) unzweifelhaft bauliche Anlagen im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dar, weil zu deren fachgerechten Herstellung schon aufgrund ihrer Größe bautechnische Kenntnisse erforderlich sind und sie auch geeignet sind die öffentlichen Interessen zu berühren, zumal bei der Grünlandwidmung ein strenger Maßstab anzusetzen ist, um zu verhindern, dass die Bestimmungen der Flächenwidmung umgangen und auf diese Weise die für die Land- bzw. Forstwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt werden können. Das Landesverwaltungsgericht verkennt auch nicht, dass etwa ein Gewächshaus als Bausatz in Baumärkten erhältlich ist. Es kommt aber nicht darauf an, ob bautechnische Kenntnisse am Ort der Aufstellung oder am Ort der Herstellung vorgefertigter Teile aufzuwenden sind (VwGH 30.9.2015, 2013/06/0251 mHa 22.1.1991, 90/05/0152). Zudem erfordern bauliche

Anlagen, die von Menschen betreten werden können, stets gewisse bautechnische Kenntnisse (vgl. VwGH 15.5.2014, Ro 2014/05/0022).

Wenn der Beschwerdeführer – auch in der mündlichen Verhandlung – argumentiert, dass seine Grundstücke früher Bauland gewesen seien und er sich deshalb durch die Umwidmung durch die Baubehörde in seinen Rechten bestohlen fühle, so ist dazu festzuhalten, dass eine Umwidmung zum Nachteil des Beschwerdeführers überhaupt nicht erfolgt ist. Vielmehr erfolgte für das bestehende Wohngebäude eine Umwidmung zu seinen Gunsten („Sternchenwidmung“).

Festzuhalten ist weiters, dass die vom Beschwerdeführer vorgelegten Dokumente (Grundbuchsauszug, Schreiben eines Notars, Schätzgutachten, Steuerbescheid) schon deshalb nicht geeignet sind, die von ihm angenommene Baulandswidmung nachzuweisen, weil sich die Widmung eines Grundstückes allein nach den Festlegungen im maßgeblichen Flächenwidmungsplan richtet (vgl. etwa VwGH 4.11.2016, 2013/05/0117).

Soweit der Beschwerdeführer noch vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes argumentiert, dass ein Nachbargrundstück von Grünland in Bauland umgewidmet worden sei, übersieht er, dass dieser Sachverhalt hier nicht verfahrensgegenständlich ist. In diesem Zusammenhang ist der Beschwerdeführer jedoch noch darauf hinzuweisen, dass ihm als Grundeigentümer jedenfalls kein subjektives Recht auf eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zusteht (vgl. VwGH 29.9.2015, Ra 2015/05/0045).

Zum Gewächshaus und Schutzdach für Tomatenpflanzen auf dem Nachbargrundstück Nr. x, EZ x, wird der Vollständigkeit halber noch Folgendes bemerkt:

Der von den Baubehörden diesbezüglich maßgeblich herangezogene § 418 ABGB trifft die grundsätzliche Regelung dafür, wenn mit eigenem Material auf fremdem Grund gebaut wird. Es kommt darauf an, ob die Bauführung mit Wissen und Willen des Grundeigentümers erfolgte. Wusste er nichts davon, erwirbt er das Eigentum an dem Bau, wusste er davon und hat er die Bauführung dem redlichen Bauführer nicht gleich untersagt, so erwirbt Letzterer außerbücherlich Eigentum an der Liegenschaft. Geht es aber nun darum, dass nur ein Teil eines Bauwerkes auf ein fremdes Grundstück ragt (Grenzüberbau), so stößt die Anwendung des § 418 erster Satz ABGB regelmäßig auf die Schwierigkeit, dass das Bauwerk unteilbar ist und deshalb der Nachbar nicht Eigentümer eines Gebäudeteiles werden kann. Bei der Beurteilung der Eigentumsverhältnisse am überbauten Grund sind daher in einem solchen Fall wieder die allgemeineren Regeln der §§ 415, 416 ABGB anzuwenden. In Anwendung der §§ 415, 416 ABGB entsteht grundsätzlich außerbücherliches Miteigentum an dem Bauwerk

und an den Liegenschaften; bei geringfügiger Überbauung erwirbt dagegen der Bauführer in Analogie zu § 416 ABGB Alleineigentum an dem Bauwerk und der überbauten Fläche des Nachbargrundstückes (siehe zu dieser Problematik VwGH 15.3.2012, 2010/06/0141). Für den hier zu beurteilenden Beschwerdefall kann nun aber dahingestellt bleiben, ob es sich bei der gegenständlichen Grenzüberbauung um eine geringfügige handelt, da der bauführende Beschwerdeführer jedenfalls als Eigentümer dieser – vor dem Hintergrund der zivilrechtlichen Bestimmungen – unteilbaren baulichen Anlagen (sei es als Alleineigentümer, oder als Miteigentümer) anzusehen ist. Damit ist der gegenständliche Beseitigungsauftrag – auch hinsichtlich dieser Objekte – jedenfalls zu Recht an den Beschwerdeführer ergangen.

Der Vollständigkeit halber wird weiters bemerkt, dass den Parteien im Anschluss an die durchgeführte öffentliche mündliche Verhandlung die dazu erstellte Niederschrift sogleich ausgehändigt wurde. Mit Stellungnahme vom 9.2.2017 übermittelte der Beschwerdeführer dazu Klarstellungen aus seiner Sicht. Diese sind jedoch nicht entscheidungsrelevant, weshalb darauf nicht weiter einzugehen war. Insbesondere ist für die gegenständliche Entscheidung nicht relevant, welche baulichen Anlagen inzwischen allenfalls schon beseitigt wurden.

Aus Anlass der Beschwerde wird mit der gegenständlichen Entscheidung die Erfüllungsfrist für die Beseitigung der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen (außer für die Teichanlage, siehe dazu sogleich) verlängert. Die neu festgelegte Erfüllungsfrist ist jedenfalls angemessen, um die aufgetragenen Leistungen zu erfüllen (vgl. etwa VwGH 30.1.2014, 2011/05/0060; 12.11.2012, 2012/06/0124).

IV.3. Zu Spruchpunkt B) – betreffend die Teichanlage:

In der mündlichen Verhandlung führte der Beschwerdeführer erstmals aus, dass er den Teich nicht selbst errichtet habe, dieser sei vermutlich schon 50 Jahre dort, vermutlich seit zwei Vorbesitzern. Er habe ihn nur etwas ausgegraben. In der Niederschrift vom 27.8.2015 wurde festgehalten, dass der Teich eine Größe von 12 m x 8 m aufweist. Auf dem leicht geneigten Grundstück seien keine Geländeveränderungen vorgenommen worden. Es gebe auch einen kleinen Steg in Holzbauweise. Die Anlage werde einerseits als Biotop und andererseits zur Haltung von Zuchtfischen verwendet. Der bautechnische Amtssachverständige vertrat die Auffassung, dass der gegenständliche Teich damit ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 6 Oö. BauO 1994 sei. Die belangte Behörde ist dieser Rechtsauffassung offenbar gefolgt.

Dazu ist aber festzuhalten, dass für diese rechtliche Beurteilung der Errichtungszeitpunkt maßgeblich ist. Hier gilt es nämlich zu beachten, dass Teiche nicht immer anzeigepflichtig waren. Die Anzeigepflicht für

Schwimm*teiche* wurde erst mit der Bauordnungsnovelle 2006, LGBl. Nr. 96/2006, eingeführt. Davor war fraglich, ob es sich bei Schwimm*teichen* überhaupt um bauliche Anlagen handelt, die den Bestimmungen der Bauordnung unterliegen, weil dort nur bestimmte Schwimm- oder sonstige Wasser*becken* gesetzlich geregelt waren (siehe dazu etwa die Auskunft der Oö. Landesregierung vom 18.6.2002, BauR-154969/1-2002-Ha/Vi und vom 19.11.2003, BauR-155466/1-2003-Si/Vi). Der Errichtungszeitpunkt ist daher letztlich für die Frage der Zuständigkeit der Baubehörden von Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist ferner relevant, ob der Beschwerdeführer – wie dieser offenbar vermeint – bloß eine seit längerer Zeit rechtmäßig bestehende Teichanlage instand gehalten hat, oder ob er etwa solche bauliche Maßnahmen gesetzt hat, die einer Neuerrichtung der Teichanlage gleichkommen. Auch dazu liegen aber keine Feststellungen vor (siehe dazu etwa auch die Auskunft der Oö. Landesregierung vom 26.5.2009, RO-R-040202/1-2009-Stö/Me).

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063, zum Ausdruck gebracht, dass im System des § 28 VwGVG die meritorische Entscheidung durch das Verwaltungsgericht Vorrang haben muss und die Kassation im Sinne des § 28 Abs. 3 zweiter Satz leg. cit. nur die Ausnahme darstellen soll. Demnach soll von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden. Dazu gehört, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Dies trifft auf den hier zu beurteilenden Fall zu, da keinerlei Feststellungen zum Errichtungszeitpunkt der gegenständlichen Teichanlage bzw. zu der Art der vom Beschwerdeführer durchgeführten Maßnahmen vorliegen.

Im hier zu beurteilenden Fall ist für das Landesverwaltungsgericht nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das Landesverwaltungsgericht ein von ihm geführtes abschließen könnte. Die belangte Behörde ist vielmehr mit der Vorgeschichte des gegenständlichen Falles bestens vertraut. Auch können insbesondere die eigenen Akten der Baubehörde allenfalls Aufschluss über den

Errichtungszeitpunkt der Teichanlage geben. Dies ist für die ausstehenden Ermittlungen sowohl in inhaltlicher als auch in zeitlicher Hinsicht vorteilhaft.

Aufgrund der Aktenlage und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung sieht sich das Landesverwaltungsgericht noch zu der Bemerkung veranlasst, dass den Beschwerdeführer eine Mitwirkungspflicht in Bezug auf die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes trifft. Wenn dazu etwa das Betreten seines Grundstückes samt Erstellung einer Fotodokumentation durch die Behörde erforderlich ist, dann wird er dies auch zulassen müssen. Jedenfalls kann er sich seiner Mitwirkungspflicht nicht etwa mit dem Argument entziehen, dass man einen Teich nicht in die Hosentasche stecken oder verstecken könne, weshalb man kein unerlaubtes Beweisfoto brauche, da die Behörde die Möglichkeit habe den Teich über Satellit zu begutachten.

IV.4. Ergebnis:

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die belangte Behörde hinsichtlich der im Grünland bzw. im forstwirtschaftlich genutzten Grünland (Wald) errichteten baulichen Anlagen – abgesehen von der Teichanlage – zu Recht mit einem unbedingten Beseitigungsauftrag vorgegangen ist. Hinsichtlich der Teichanlage erweisen sich jedoch ergänzende Ermittlungen als erforderlich. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gegen diese Entscheidung ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab (siehe dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung).

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte

Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch