OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-151394/14/RK/AKe

Datum:
Linz, 23. August 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde von Dr. I E, x R (im Folgenden kurz Bf genannt), vertreten durch B – B – M Rechtsanwälte, x, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Neuhofen im Innkreis vom 08.06.2017, Zl. Bau-18003/B1/2017 P, betreffend teilweise Bestätigung eines baupolizeilichen Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 21.06.2018

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Bf aufgetragen wird, die gegenständliche bauliche Anlage innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes abzutragen und den vorigen Zustand wiederherzustellen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang, Sachverhaltselemente:

Mit Bescheid der erstinstanzlichen Baubehörde vom 14.11.2009, Zl. Bau-18003/34/2009Kr, wurde der Bf das Bauvorhaben „Wohnhaus Neubau mit Geräteschuppen und Senkgrube“ auf Grundstück Nr. x, KG x N, gemäß einem Bauplan der x GmbH, x W, vom 01.10.2009, Plannummer 5693 bestehend aus Lageplan 1:1000 und weiteren Bestandteilen des Einreichplanes im Maßstab 1:100, beinhaltend diverse Grundrisse, Schnitte und Ansichten, gemäß einem Ansuchen um baubehördliche Bewilligung vom 14.09.2009 (unter Verwendung des üblichen Antragsformulares) bewilligt.

Mit der - der Baubewilligung vom 14.11.2009 vorangegangenen - Bauplatzbewilligung vom 2.11.2009 wurde der Bf zu Zl. Bau-18003/2009 P die Bauplatzbewilligung für die Parzelle x, KG x N, EZ x, BG Ried im Innkreis, im Ausmaß von 1.061 m² erteilt.

Grundlage dieses Bauplatzbewilligungsbescheides war die Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. W betreffend Bauplatz „W 3“ vom 14.09.2009 (Signaturdatum), welcher eine, in der dortigen Mappendarstellung koordinativ verzeichnete Darstellung des ausdehnungsmäßigen Ausmaßes des fraglichen Grundstückes Nr. x in der Gesamtfläche von 1.061 m² angeschlossen ist.
Das Grundstück wurde aus dem Grundstück Nr. x gebildet und verblieb sodann für Grundstück Nr. x eine Gesamtfläche von 4.884 m².
Dem Akt ist ferner ein zurückgezogener weiterer Antrag auf Bauplatzbewilligung vom 24.02.2011 zu entnehmen, welcher gemäß handschriftlichem Vermerk am bezughabenden Einreichformular am 29.03.2011 zurückgezogen wurde.

Sodann erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2012 des Bauführers x GmbH, x T, die Anzeige der Bauführerschaft und die Meldung vom Beginn der Bauarbeiten für 19.10.2012.
Einer weiteren Anzeige eines neuen Bauführers, und zwar, H S, x A, ist eine neuerliche Anzeige des Beginns der Bauarbeiten, und zwar, dort für 23.04.2013, zu entnehmen.

Im weiteren Verlaufe ist bei der Baubehörde aufgrund mehrerer Fragen von Gemeindebürgern nach der Genehmigung des konkret ausgeführten Bauvorhabens am 17.12.2013 eine Besichtigung der Baubehörde samt Anfertigung von diversem Fotomaterial am 18.12.2013 erfolgt und sind dort erhebliche Änderungen gegenüber dem bewilligten Bauplan offenkundig geworden und wurde dazu konkret festgehalten, dass bereits die x GesmbH die Planänderungen vorgenommen habe, welche durch die Fa. S ausgeführt worden wären.

Hierauf erfolgte mit Bescheid vom 23.12.2013 zu Zl. Bau-18003/34/2009/2013Kr. die Baueinstellung auf dem Grundstück Nr. x, KG N, und wurden als Begründung hiefür im Wesentlichen größere Abweichungen vom genehmigten Einreichplan, wie dort im Bescheid näher ausgeführt wurde, festgestellt.
Einem Aktenvermerk vom 13.01.2014 betreffend einen Lokalaugenschein bei der gegenständlichen Baulichkeit unter Zuziehung eines Bausachverständigen ist sodann bereits zu entnehmen, dass es sich bei den durchgeführten Änderungen gegenüber dem Genehmigungszustand jedenfalls um bewilligungspflichtige Änderungen handle.
Weitere Widersprüche sowohl zum Oö. Bautechnikgesetz als auch zum Oö. Raumordnungsgesetz insbesondere auch im Zusammenhang mit einem nunmehr gegebenen Baubestand von zwei Hauptgebäuden in einer mit „Sternchenwidmung“ versehenen Fläche wurden dort bereits festgehalten.
Weiters ergeben sich auch aus dem Akt mehrere Aktivitäten auch der Baubehörde, das Bauvorhaben noch in einen genehmigungsfähigen Zustand zu bringen und wurden hiefür als Möglichkeiten die bauliche Verbindung des neuen Gebäudes mit dem (in der Sternchenwidmung befindlichen) Altbestand gesehen, sodass beide Objekte als ein Objekt in Erscheinung treten würden.
Als zweite Möglichkeit wurde die Reduzierung auf ein Hauptgebäude neben weiteren dort aufgelisteten baulichen Maßnahmen genannt (dies alles, um eine Übereinstimmung mit der Oö. Planzeichenverordnung, welche für Grundstücke mit Sternchenwidmung lediglich ein Hauptgebäude zulässt, zu bewirken).
Als dritte Möglichkeit wurde ein Rückbau auf den genehmigten Plan (Bescheid vom 14.11.2009, Zl. Bau-18003/34/2009 - erstinstanzlicher Baubewilligungs-bescheid), erachtet und sogleich dazu ausgeführt, dass eine bloße „Bauplatzerweiterung“ in Richtung einer „Modellierung des Bauplatzes hin auf die tatsächlich vorgefundenen baulichen Verhältnisse“ wohl an der diesbezüglich ablehnenden Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu anlassbezogenen Umformungen von genehmigten Bauplätzen scheitern würde.
Mit Anzeige vom 29.08.2014 erfolgte die Anzeige der Zurücklegung der Tätigkeit als Bauführer durch die Firma H S, x A, dies „aus den bekannten Gründen“.
Einem Aktenvermerk vom 15.10.2014 ist sodann zu entnehmen, dass die Bf nunmehr die Absicht hege, das „alte Gebäude“ zur Gänze abzubrechen und einen neuen Teilungsentwurf für den gegenständlichen Bauplatz, welcher sich über das neue Gebäudes erstrecken würde, zu erstellen (Aktenvermerk vom 15.10.2014, gezeichnet Bausachverständiger Dipl.-Ing. (FH) H B).
Einem nachfolgenden Aktenvermerk vom 5.02.2015 zufolge, welcher betreffend einen Lokalaugenschein unter Beiziehung eines Amtssachverständigen durchgeführt wurde, ist zusammenfassend zu entnehmen, dass alleine das Datum der eingereichten Ausführungspläne des nunmehrigen Bauführers „S“ (Schnitt A und Schnitt B je vom 11.04.2013 sowie Grundrisse je vom 14.06.2013) darlegen würde, dass die Ausführungsplanung, welche bereits vor Baubeginn erfolgt wäre (welche zuletzt am 02.05.2013 mit 23.4.2013 gemeldet wurde), die Baubewilligung völlig ignoriert hätte.

Sodann wurde festgehalten, dass in der Lagegegenüberstellung folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben ersehen werden könnten:

- „an der Südseite des Gebäudes ca. 2,20 m
- an der Westseite ca. 1,0 m
- an der Nordseite des Gebäudes ca. 7,0 m
- an der Ostseite ca. 2,0 m
- Geräteschuppen wurde um ca. 3,0 m nach Osten und ca. 3,5 m nach Norden verschoben
- auch die Senkgrube wurde lagemäßig gegenüber dem bewilligten Projekt verschoben."

Zusammenfassend wurde festgehalten, dass das ausgeführte Bauvorhaben völlig vom bewilligten Bauvorhaben abweiche und im Wesentlichen keine Außenwand an der bewilligten Stelle errichtet worden wäre, woraus in der Folge zu schließen sei, dass auch keine Innenwand an der bewilligten Stelle errichtet worden wäre.

Einem nachfolgenden bautechnischen Befund vom 12.03.2015 ist eine nähere Darlegung bezüglich der vorgefundenen Abweichungen zu entnehmen.
Einer schriftlichen Information der Gemeinde an die Bf vom 17.11.2016 gemäß, wurde diese über die vorgefundenen Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben dezidiert und umfangreich informiert und sie über die aus dortiger Sicht resultierenden Rechtsfolgen insbesondere raumordnungsrechtliche Belange betreffend, sowie bezüglich Konsequenzen hinsichtlich Bauplatzbewilligungsaspekten sowie solchen im Zusammenhang mit einer zwischenzeitig erfolgten Neuplanungsgebietsverordnung unterrichtet.

Mit erstinstanzlichem Bescheid vom 14.02.2017, Zl. Bau-18003/2017Kr., erging der unbedingte Abbruchsauftrag und war dort spruchgemäß die Baulichkeit „innerhalb von 6 Monaten ab Zustellung des Bescheides abzutragen und der vorherige Zustand wiederherzustellen."
Zur Begründung wurden die vorgefundenen Abweichungen von der Baubewilligung dezidiert aufgelistet, welche neben einer ausdehnungsmäßigen Abweichung in großem Umfang auch die höhenmäßige Ausführung betreffend schwerwiegende Abweichungen ausweisen und zusammenfassend festhalten, dass das ausgeführte Bauvorhaben laut Sachverständigen völlig vom bewilligten Bauvorhaben abweiche und hierzu nähere Begründungen gegeben.
Auch sei aufgrund der Veränderung der Situierung der Hauptgebäude und der Senkgrube (diese wäre laut Augenscheinsaufnahme vom 13.1.2014 um ca. 25 m nach Osten verschoben worden) die bescheidgemäß am 14.11.2009 ausgestellte Baubewilligung nicht verwirklicht worden und diese daher gemäß § 38 Oö. Bauordnung erloschen.

Insbesondere wären die Möglichkeiten für eine nachträgliche Baubewilligung nach der maßgeblichen Rechtslage nicht gegeben, weil dem die aktuelle Flächenwidmung entgegenstünde.
Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan umgebe die Sternchenhausfläche Nr. x im Ausmaß von 1.029 m² (Anmerkung: mit Sternchenwidmung versehende Fläche) das bestehende alte Wohnhaus, demgegenüber aber die errichteten konsenslosen Gebäudeteile im Wesentlichen außerhalb dieser Fläche im Grünland stünden.
Nachdem eine angestrebte Flächenwidmungsplanänderung (Änderung 5.21) nicht rechtswirksam geworden sei, wäre Widerspruch zur Flächenwidmung gegeben und wurde abschließend auf ein mit Beschluss vom 07.07.2016 verordnetes Neuplanungsgebiet, welches seit 25.07.2016 rechtswirksam sei, verwiesen, was jedenfalls eine Bewilligung unmöglich mache.

In der dagegen eingebrachten Berufung vom 28.02.2017 machte die Bf unter anderem geltend, dass vorerst über deren Wunsch selbst die Bauarbeiten „abweichend vom bewilligten Bauplan“ ausgeführt worden wären.
Es sei im Übrigen von den Bauführern nicht darauf hingewiesen worden, dass die planwidrigen Änderungen in der Bauausführung vor Fertigstellung zur Einstellung des Baus führen könnten.
Für die Bf letztlich überraschend wäre im Zuge der Debatten zur Herstellung eines rechtskonformen Zustandes immer wieder verlangt worden, neu an den historischen Wohnstock (Anmkg.: „in der Sternchenwidmung gelegen“) anzubauen, was jedoch durch inzwischen erfolgte Rückfrage der Bf beim Bundesdenkmalamt dazu geführt hätte, dass „sofort“ mit Mandatsbescheid vom 07.03.2016, BDA-58192.obj/0002-OÖ/2016, der Sternchenbau unter Denkmalschutz gestellt worden wäre.
Ein neuer Bauplatz- und Baubewilligungsantrag zur Herstellung eines rechtskonformen Zustandes wäre an dem Umstand gescheitert, dass keine Baubewilligung ausgestellt worden wäre und wäre sodann eine entsprechende Flächenwidmungsplanänderung (Flächenwidmungsplan x.), welche eine Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der konkret ausgeführten Baulichkeit gebracht hätte, an der Untätigkeit des Bürgermeisters, diese aufsichtsbehördlich genehmigte Flächenwidmung auch kundzumachen, gescheitert.
Somit wäre ein Zustand verblieben, welcher dadurch geprägt sei, dass trotz aufsichtsbehördlicher Genehmigung der beantragten Flächenwidmungsplan-änderung mit Bescheid der Landesregierung vom 23.10.2015, GZ: RO-R-310836/12-2015, letztlich die Flächenwidmungsplanänderung nicht kundgemacht worden wäre und dem gegenüber ein aufhebender Beschluss des Gemeinderates initiiert wurde und ferner am 07.07.2016 vom Gemeinderat ein Neuplanungsgebiet beschlussmäßig verordnet worden wäre.

Ferner würde auch die rechtswidrige Neuplanungsgebietsverordnung nicht bewirken, dass etwa eine Baubewilligung unter Einbeziehung der nicht vom Abbruch bedrohten Teile (Anmkg.: wohl: „NICHT“) möglich wäre.
Es bestünde nämlich eine singuläre Hauptbebauung, weil das unter Denkmalschutz stehende Gebäude gar nicht zu berücksichtigen wäre.

Mit nachfolgendem Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 08.06.2017 (Zl. Bau-18003/B1/2017P) wurde der erstinstanzliche Bescheid unter geringfügiger Abänderung betreffend die wiederum eingeräumte 6-Monatsfrist zur Herstellung des vorherigen Zustandes (und zwar: abgeändert auf eine Frist innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides) ganz wesentlich bestätigt und die Berufung im Übrigen abgewiesen.
Die Berufungsbehörde führte sodann nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens, wie teilweise auch schon von der Erstbehörde vorgenommen, aus, dass tatsächlich mit Grund der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides sinnvollerweise an die Rechtskraft dieses Bescheides zu binden gewesen wäre, weshalb dieser Spruchteil abzuändern gewesen sei.
Zu dem Vorbringen betreffend den konkreten Inhalt des Abbruchbescheides sei entgegen der Bf auszuführen, dass – wie aus dem Befund des Amtssachverständigen hervorgehe, weder für den konsenslos errichteten Geräteschuppen, noch die konsenslos errichtete Senkgrube aufgrund des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans sowie aufgrund einer Neuplanungsgebietsverordnung eine Baubewilligung erteilt werden könne, weshalb gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO auch die Einräumung einer alternativen nachträglichen Beantragung einer Baubewilligung nicht gewährt werden könne.
Auch sei bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages (unter Nennung von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes), weshalb nur bei Trennbarkeit der konsenswidrigen oder konsenslosen Teile ein Abbruchsauftrag - nur diese Teile betreffend - erlassen werden könnte, was jedoch in technischer und rechtlicher Hinsicht beim gegenständlichen konsenslos errichteten Bauwerk nicht der Fall wäre, weshalb alle im Spruch angeführten Bauwerke zur Gänze abzutragen wären.
Auch sei zur Neuplanungsgebietsverordnung festzuhalten, dass gemäß § 18 Abs. 7 Oö. ROG die Gemeinde im Flächenwidmungsplan Objekte unter Denkmalschutz ersichtlich zu machen hätte, wobei sie die dort festgelegten Planungen des Bundes und Landes zu berücksichtigen habe, wozu aber auch eindeutig Planungen des Bundes hinsichtlich unter Denkmalschutz stehender Objekte zählten, welche dezidiert angeführt wären.
Auch sei vom Amt der Oö. Landesregierung bereits mit Schreiben vom 29.07.2016, GZ: RO-2016-309731/2-Els, mitgeteilt worden, dass keine Gesetzwidrigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung festgestellt worden wäre.
Es wäre somit davon auszugehen, dass die konsenslos errichteten Bauwerke aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten auch nicht teilweise baubehördlich genehmigt werden könnten, weshalb wie im Spruch zu entscheiden gewesen wäre.

In der dagegen fristgerecht erhobenen Beschwerde vom 18.07.2017 wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens eine wesentliche Kritik durch nochmaliges Vorbringen dahingehend erhoben, dass der Bürgermeister amtsmissbräuchlich entgegen seiner ausdrücklichen gesetzlichen Verpflichtung die Kundmachung der aufsichtsbehördlich bereits rechtskräftig genehmigten Änderung des Flächenwidmungsplanes verweigert hätte, weil er sich aus nicht nachvollziehbaren Gründen „darauf versteift hätte, die Bf dürfe ihr neues Haus nur errichten, wenn sie das alte Haus abreiße“.
Allerdings hätte das Drängen des Bürgermeisters „das Bundesdenkmalamt auf den Plan gerufen“, das in weiterer Folge das alte Gebäude amtswegig unter Denkmalschutz gestellt hätte.
Nach weiterer nochmaliger Darstellung des Verfahrensablaufes insbesondere im Zusammenhang mit einer Abweisung eines Antrages auf Bauplatzbewilligung (mit beantragter solcher Konfiguration des Bauplatzes, welcher der neuen Baulichkeit entsprach) mit Bescheid vom 25.07.2016, Zl. Bau-18003/2016 P, wurde wiederum auf die inzwischen erlassene Neuplanungsgebietsverordnung verwiesen, welche ebenfalls rechtswidrig wäre und im Wesentlichen daran rechtlich scheitere, dass diese nicht eine beabsichtigte Neuplanung umschreibe, sondern einfach auf nicht näher beschriebene „ursprüngliche Planungsvoraussetzungen und Vorgaben“ sich beziehe.
Auch könne ein Flächenwidmungsplan in jenem Zusammenhang jeweils nur die Flächenwidmung, „aber niemals Bebauungsvorschriften erlassen“, weshalb dies nicht Gegenstand einer Neuplanungsgebietsverordnung sein könne.
Dasselbe gelte im Zusammenhang mit der als Motiv genannten Reduktion der vorhandenen Objekte „im Planungsraum“, weil dies gar nicht durch eine Änderung eines Flächenwidmungsplanes erfolgen könne.
Auch würde die Neuplanungsgebietsverordnung im Ergebnis in Bundeskompetenzen nicht eingreifen können, weshalb das unter Denkmalschutz gestellte historische Gebäude „x 3“ gar nicht Gegenstand einer Flächenwidmungsplanung mit einer allfällig beabsichtigten Reduktion der im Planungsraum vorhandenen Objekte auf ein Hauptgebäude sein könne.
Letztlich sei der über Antrag des Bürgermeisters im Gemeinderat sodann am 07.07.2016 getroffene Beschluss dergestalt, dass von dem Flächenwidmungsplan x aufgrund Gesetzwidrigkeit wegen Verstoßes gegen Raumordnungsgrundsätze Abstand genommen würde, deswegen nichtig, weil dieser wiederum allenfalls aufsichtsbehördlich hätte genehmigt werden müssen und wäre selbst eine allfällige Genehmigung jedenfalls gesetzwidrig, weil eine Aufhebung des einwandfreien Flächenwidmungsplanes x nicht in den öffentlichen Interessen gedeckt sei. Auch hätte schließlich der Hauptbaukörper des mit Bescheid vom 14.11.2009 baubewilligten Gebäudes, welche Bewilligung „nicht in allen Punkten eingehalten worden wäre“, deswegen nicht vom Abbruchauftrag umfasst sein dürfen, weil dieses durchaus den geltenden Rechtsvorschriften entspreche.

Es würden daher die Anträge gestellt, den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Neuhofen im Innkreis vom 08.06.2017 abzuändern und aufzutragen, die Baubewilligung für die gegenständlichen Baulichkeiten zu beantragen.
Weiters folgte eine Anregung auf Beantragung der Prüfung der gegenständlichen Neuplanungsgebietsverordnung beim Verfassungsgerichtshof.

Weitere Aspekte des gesamten Verfahrensherganges im Zusammenhang mit Bauplatzbewilligungsaspekten sowie solche der Raumordnung (betreffend den gegenständlichen Bereich):

Einem Aktenvermerk eines Bearbeiters des Bundesdenkmalamtes vom 11.2.2014 (ON 42) ist zu entnehmen, dass das Bundesdenkmalamt von der Bf „um fachliche Unterstützung gegen die zwangsweise Abtragung des denkmalgeschützten Hauses x Nr. 3“ ersucht worden ist.
Im Laufe des nachfolgenden Verfahrens betreffend eine Anpassung des Bauplatzes Grundstück Nr. x an die konkreten baulichen Gegebenheiten wurden mehrere Teilungsentwürfe des Ziviltechnikers Dipl.-Ing. J W, x R, angefertigt und sind im Akt befindlich, so ein derartiger Entwurf vom 15.10.2014 gemäß Vermessung vom 18.02.2014, sowie Pläne vom 09.12.2014 und 05.03.2015 (jeweils Teilungsentwürfe von Dipl.-Ing. J W).
Zu den initiierten Veränderungen der Gestalt des Bauplatzes wurden von den zuständigen Stellen im Wesentlichen äußerst kritische Stellungnahmen abgegeben, welche sich im Wesentlichen mit deren kritischer Anlassbezogenheit und den rechtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit einem vorhandenen Sternchenbau beschäftigten.

Einem Beschluss des Gemeinderates vom 11.06.2015 ist zu entnehmen, dass hier beschlussmäßig ein Auftrag an den Bürgermeister als zuständigem Organ erging, „die Kundmachung der Flächenwidmungsänderung (Anmerkung: Flächenwidmungsplan x) nach erfolgter aufsichtsbehördlicher Genehmigung erst nach Abbruch des bestehenden alten Wohnhauses auf der Liegenschaft x 3 durchzuführen“.

Gemäß Bescheid der zuständigen Stelle der Aufsichtsbehörde der Landesregierung vom 23.10.2015, Zl. RO-R-310836/14-2015 Am, wurde die von der Gemeinde Neuhofen vorgelegte Änderung Nr. x zum Flächenwidmungsplan Nr. x spruchgemäß aufsichtsbehördlich genehmigt, weil sich keine Gründe für eine Versagung ergeben hätten.

Einem Bescheid des Denkmalschutzamtes zufolge vom 07.03.2016 wurde ein Feststellungsbescheid betreffend den Wohnstock des ehemaligen Bauernhofes in Neuhofen im Innkreis, x 3, auf Grundstück Nr. x, EZ x, KG x N, gemäß den näheren Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes in jenem Sinne, dass dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen sei, erlassen.

Im dortigen Bescheid wird das Gebäude in x Nr. 3 als „kleiner Bauernhof“ bezeichnet, welcher im theresianischen Gültlbuch HS 596, Oberösterreichisches Landesarchiv, bereits 1772 genannt worden wäre und im Franziscäischen Kataster der 1820/30-er Jahre als kleiner Dreiseithof in Holz dargestellt worden wäre.
Das Gebäude wird als bäuerliches Wohnhaus auch in der dortigen Bescheidbegründung bezeichnet. Mit Beschluss vom 07.07.2016 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Neuhofen im Innkreis sodann eine Neuplanungsgebietsverordnung, rechtswirksam seit 23.07.2016, erlassen, welche inzwischen verlängert wurde.

Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht:

Mit am 23.10.2017 eingelangtem Schreiben unter Anschluss des Gesamtaktes samt diversen Ausführungen zum Hergang der Angelegenheit wurde dem Landesverwaltungsgericht der Akt vorgelegt und von diesem mit Schreiben vom 25.04.2018 eine mündliche Verhandlung für den 21.06.2018 anberaumt und an diesem Tag durchgeführt.

In der mündlichen Verhandlung wurde vorerst vom Vertreter der belangten Behörde ausgeführt, dass die am 22.07.2018 ablaufende Neuplanungsgebietsverordnung um ein weiteres Jahr verlängert werden würde, was auch inzwischen erfolgt ist.
Der Vertreter der Bf brachte sodann einen „Gebäudeteilplan EG“ im Maßstab 1:200, Datum: August 2017, als Beilage zur Verhandlung mit, in welchem in Legendenform auch die Grenzen zur östlichen Parzelle x sowie eine, die Parzelle x umgebende, Baufelddarstellung enthalten sind.
Ausgeführt wurde von der Bf, dass die planlich dargestellte Baulichkeit aufgrund ihrer konkreten Ausmaße durchaus „auf Grundlage einer zu erteilenden Bauplatzbewilligung“ erteilt werden könne.
Der Amtssachverständige führte in der Verhandlung im Wesentlichen, -auf Gutachten dem Behördenverfahren schon beigezogener bautechnischer Sachverständiger aufbauend-, neuerlich aus, dass das ausgeführte Bauvorhaben völlig vom bewilligten Zustand abweiche und keinerlei Wände des nunmehr bestehenden Bauwerks mit dem baubehördlich bewilligten Bauwerk übereinstimmen würden.
Es liege auch bezüglich allenfalls beabsichtigter baulicher Änderungen kein baubehördlich bewilligter Bauplan zur näheren Untersuchung wesentlicher Details vor.
Vom Vertreter der belangten Behörde wurde auch, eingehend auf die Aspekte im Zusammenhang mit einer von der Bf argumentierten, - rechtlich eine Kundmachung der Flächenwidmungsplanänderung 5.21 angeblich bewirkende - Vorgehensweise der Gemeinde, vorgebracht, dass eine solche de facto nicht erfolgt sei.

Nicht einmal eine Mindestform für die Annahme einer Kundmachung als solcher sei gegeben.
Eine allfällige Übermittlung an die Bf oder eine faktische Kenntnis von deren Existenz würde nicht ausreichend für eine Kundmachung sein (unter Nennung von Judikatur des Verfassungsgerichtshofes).
Jedenfalls sei aufgrund Erlöschens der Baubewilligung auch die Bauplatzbewilligung erloschen und aufgrund der bestehenden Flächenwidmung sei eine Bebauung unmöglich. Auch sei die erlassene Neuplanungsgebietsverordnung auf keine Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gestoßen.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Die Bf ist Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. x und x, KG x N, EZ x, BG R, mit einer Gesamtfläche von 5.945 m² (ehemaliges Grundstück x), wobei Grundstück Nr. x eine Gesamtfläche von 4.884 m² bildet und das Grundstück Nr. x eine solche von 1.061 m² für welches Grundstück gemäß Bauplatzbewilligung vom 02.11.2009 die Bauplatzbewilligung für Grundstück Nr. x zu Zl. Bau-18003/2009P ursprünglich erteilt wurde und welchem Bescheid eine Vermessungsurkunde samt Mappendarstellung des Zivilingenieurs Dipl.-Ing. J W vom 11.09.2009 beigelegt ist.
Die Bauplatzbewilligung erfolgte wesentlich in Grünlandwidmung; es existiert eine als Dorfgebiet geltende Fläche von 1.029 m² in rechteckiger Form, deren östliche Grundgrenze sich mit der östlichen Grundgrenze von Grst. Nr. deckt, mit einer gemeinsamen Grenze zu Grst. Nr. (Güterweg), welche gemäß Flächenwidmungsplan eine ersichtliche Ausweisung als Sternchenbau - Ausweisung mit der Legendenmarkierung „+29“, trägt.
Südwestlich sowie nordwestlich und westlich dieser „Sternchenfläche“ gelegene Teile sind als Grünland ausgewiesen.

Das Haus „Nr. 3“ in Neuhofen im Innkreis auf Grundstück Nr. x (sogenannter „Sternchenbau“) ist bereits im Franziscäischen Kataster der 1820/30-er Jahre als kleiner Dreiseithof in Holz dargestellt und ergibt sich baugeschichtlich, dass dieser zweigeschoßige Holzblockbau zumindest bereits in das 18. Jahrhundert zurückreichen wird.
Diverse kleinere Umbauten sind sodann geschichtlich auszumachen, zum Beispiel eine Verschindelung mit Zierschindeln, welche um 1900 anzunehmen ist.
Es handelt sich um einen verbleibenden Wohnstock eines ehemals kleinen Bauernhofes.
Das Haus weist somit landwirtschaftlichen Ursprung auf.
Die Lage des gegenständlichen Anwesens ist eine solche abseits von erweiterungswürdigen Siedlungsansätzen.

Mit Ansuchen vom 01.10.2009 um Baubewilligung gemäß § 24 iVm § 28 Oö. Bauordnung 1994 (unter Verwendung des üblichen Formulars samt beigelegter Baubeschreibung) suchte die Bf um Erteilung der Baubewilligung auf Grundstück Nr. x an, welche ihr unter Vorschreibung von Auflagen mit Bescheid vom 14.11.2009 zu Zl. Bau-18003/34/2009Kr erteilt wurde.
Mit Schreiben vom 15.10.2012 erfolgte die Meldung der Bauführereigenschaft betreffend das gegenständliche Bauwerk durch die x GmbH, x, x W, und wurde der Baubeginn von dort mit 19.10.2012 gemeldet und an diesem Datum mit der Errichtung der Senkgrube begonnen.
Die bewilligte Baulichkeit sieht gemäß genehmigten Einreichunterlagen den Wohnhausanbau mit Geräteschuppen und Senkgrube in Form eines Zubaus zu einem schon bestehenden Gebäude (Sternchenbau) auf Grundstück Nr. x, KG N, vor.
Es ist die Verwendung dieses Gebäudes auf Dauer angelegt und ein Abstand des geplanten Bauvorhabens von den Nachbargrundgrenzen von 26 m zur östlich gelegenen Grundgrenze Gst. Nr. x gegeben; zum südlich gelegenen Grundstück Nr. x ist ein Abstand von 38 m, zum nördlich gelegenen Grundstück Nr. x ist ein solcher von 6,70 m und zum westlich gelegenen Grundstück Nr. x ist ein Abstand von 4,4 m jeweils laut Baubeschreibung und Lageplan projektiert.
Auch ist eine „Senkgrube neu“ mit 99 m³ Fassungsvermögen laut Lageplan in einem größeren Abstand von den Grundgrenzen im nordöstlichen Teil des geplanten Zubaus mit einem Fassungsvermögen von ca. 99 m³ in Betonbauweise bewilligt.
Das Bauvorhaben sieht einen massiven Bau in offener Bauweise sowie einen Geräteschuppen in Holzriegelbauweise vor. Die Außenwandflächen waren in Sichtmauerwerk mit Holzschalung bewilligt. Der umbaute Raum beträgt 2.502,40 m³, die bebaute Fläche 398,91 m². Bewilligt war eine zweigeschoßige Ausführung über Erdboden mit einem Ausmaß der Unterkellerung von 141,91 m². Das Kellergeschoß war mit einer Raumhöhe von 2,30 m, das Erdgeschoß mit 2,75 m, das Obergeschoß mit 2,80 m und der Geräteschuppen 2,95 m Raumhöhe bewilligt.
Beheizt würde das Objekt mit einer Pellets-Zentralheizung, für die ein zweizügiger Rauchfang vorgesehen ist. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen.
Der gesamte Gebäudekomplex ist laut Lageplan mit einem Verbindungsgang mit dem schon vorhandenen Sternchenbau „x Nr. 3“ auf Grundstück Nr. x bewilligt, welches ein bestehendes Wohngebäude im Grünland– darstellt, weil dieses in einer sog. „Sternchenwidmung“ situiert ist.

Nach der erfolgten erstmaligen Meldung vom Beginn der Bauarbeiten durch die x GmbH vom 15.10.2012 mit gemeldetem („angekündigtem“) Baubeginn 19.10.2012 (ON 8) wurde sodann mit Schreiben vom 02.05.2013 (ON 9) von einem inzwischen neu eingetretenen Bauführer, und zwar H S, P x, x A, neuerlich der Baubeginn („melden wir hiermit den Beginn der Bauarbeiten für den

Wohnhausanbau mit Geräteschuppen und Senkgruppe auf dem Grundstück x, EZ x, KG x“) mit 23.04.2013 („rückwirkend“) gemeldet, welcher mit Schreiben vom 29.8.2014 zurückgelegt wurde.
Im weiteren Verlauf der Angelegenheit wurden nach einer Besichtigung der Baulichkeit am 17.12.2013 durch Gemeindevertreter umfangreiche Bemühungen auch der Baubehörde unternommen, bezugnehmend auf festgestellte grobe Abweichungen der Bauausführung vom Baukonsens, die Möglichkeiten für die Schaffung eines rechtmäßigen Zustandes aufzugreifen, welche in einem Zwischenergebnis gemäß Aktenvermerk des hinzugezogenen bautechnischen Amtssachverständigen vom 15.10.2014 gemündet haben, wonach von der Bf zugesagt worden wäre, das alte Gebäude (Anmerkung: dies ist der sogenannte Sternchenbau) zur Gänze abzubrechen und auf die Erteilung einer neuen Bauplatzbewilligung abgestimmt auf die reale Situierung der Baulichkeit (der nicht bescheidgemäßen Bauausführung) hinzuwirken.

Konkret weist das ausgeführte Bauvorhaben gegenüber dem genehmigten Bauvorhaben folgende deutliche Abweichungen auf: (ermittelt durch einen bautechnischen Amtssachverständigen vom 12.03.2015 und aufgrund einer vom Ziviltechniker Geometer Dipl.-Ing. J W, x R, angefertigten Lagegegenüberstellung des genehmigten Projektes zum ausgeführten Projekt vom 05.02.2015 klar belegt)

- Die südliche Außenwand des genehmigten Projektes wurde um ca. 2,20 Meter nach Norden verschoben.
- Die westliche Außenwand des genehmigten Projektes wurde um ca. 1,0 Meter nach Westen verschoben. Durch diese Verschiebung wird nur mehr ein Abstand von ca. 2 Meter zur Bauplatzgrenze eingehalten.
- Die nördliche Außenwand des genehmigten Projektes wurde um ca. 7 Meter nach Norden verschoben. In diesem Bereich wird die Bauplatzgrenze um ca. 4 Meter überschritten.
- Die östliche Außenwand des genehmigten Projektes wurde um ca. 2.0 Meter nach Osten verschoben. Auch in diesem Bereich ist eine Überschreitung der Bauplatzgrenze festzustellen.
- Der Verbindungstrakt des genehmigten Projektes wurde zur Gänze um ca. 1,8 Meter nach Norden verschoben. Dieser weist nunmehr einen Abstand von ca. 1,30 Meter zur Bauplatzgrenze auf, wobei anzuführen ist, dass der Verbindungstrakt bisher keine Verbindung mit dem bestehenden Gebäude aufweist. Aufgrund der vorliegenden Ausführungspläne ist festzustellen, dass eine Verbindung in der Ausführung auch nicht geplant war. (Siehe Ausführungsplan Erdgeschoss vom 14.06.2013)
- Der Geräteschuppen wurde entgegen dem genehmigten Projekt um ca. 3,0 Meter nach Osten und ca. 3,5 Meter nach Norden verschoben. Der Geräteschuppen überragt die Bauplatzgrenze um ca. 3 Meter. Auf Grund der Feststellung beim Lokalaugenschein am 13.01.2014 wurde augenscheinlich festgestellt, dass der Geräteschuppen wesentlich höher als genehmigt ausgeführt wurde und daher nunmehr auch ein Hauptgebäude darstellt. Weiters wurde dieser entgegen dem genehmigten Projekt unterkellert ausgeführt.
- Auch die Senkgrube wurde lagemäßig gegenüber dem bewilligten Projekt verschoben. Diesbezüglich liegt keine Naturaufnahme durch den Geometer vor, jedoch wurde diese Verschiebung der Senkgrube beim

Lokalaugenschein vom 13.01.2014 festgestellt und wurde die Senkgrube um ca. 25 Meter nach Osten verschoben.

Des Weiteren ist zu den höhenmäßigen Ausführungen der gesamten Baulichkeit festzustellen, dass das gesamte Bauvorhaben um ca. 34 cm höher situiert ist als genehmigt. Die Firsthöhe ist gegenüber dem Einreichplan um 3,10 m erhöht und mit 11,20 m gegeben. Ganz wesentlich weicht das errichtete Bauvorhaben vom genehmigten ab, keine Außenwand ist an der bewilligten Stelle errichtet, was logisch auch für die Innenwände gilt. Das Bauvorhaben tritt auch schon optisch völlig anders in Erscheinung, als genehmigt.

Raumordnungsrechtliche Belange:

Im Gebiet der Gemeinde Neuhofen im Innkreis ist geltender Flächenwidmungsplan Flächenwidmungsteil Nr. xTeil A, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2010, Zl. 031-2/2010 P, aufgelegt in der Zeit vom 02.08. bis 31.08.2010 und genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung zu Zl. RO-R302987/9/2011 vom 27.01.2011, dies von der Gemeinde kundgemacht am 07.02.2011 sowie durch Anschlag vom 09.02.2011 bis 24.02.2011 (Datum der Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplanes Nr. x) öffentlich aufgelegt.
Diesem Plan gemäß ist auf Grundstück Nr. x eine vorherrschende Grünlandwidmung gegeben.
Grundstück Nr. x bildet eine rechteckige, im Osten an Grst. Nr. x (Güterweg) angrenzende Fläche, von Osten nach Westen ausgerichtet, mit einer Gesamtfläche von 1.029 m², auf deren westlichem Bereich sich ein sogenannter Sternchenbau (in der Legende zum Flächenwidmungsplan mit „+29“ bezeichnet) befindet.
Der konkret ausgeführte beschwerdegegenständliche Bau, wie dieser nunmehr Gegenstand des Verfahrens ist, liegt wesentlich nicht im soeben genannten Grundstück mit dem darauf befindlichen „Sternchenbau“, die westlich befindliche Baulichkeit sowie auch die Senkgrube liegen wesentlich im Grünland.
Im Bemühen, einen letztlich rechtskonformen Zustand zu bewirken, wurde sodann versucht, eine Bauplatzbewilligung, und zwar, abgestimmt auf die konkrete Situierung der Baulichkeit (abweichend von der ursprünglichen Bauplatzbewilligung vom 02.11.2009) zu erwirken und wurde dazu auf der Grundlage eines vorgelegten Teilungsentwurfes Nr. x des Ziviltechnikers Dipl.- Ing. J W, ein Flächenwidmungsplanänderungsverfahren Nr. eingeleitet, weil hiefür die Notwendigkeit der vollständigen räumlichen Überdeckung des allfälligen Bauplatzes durch Bauland iSd § 21 Oö. ROG erkannt wurde, dies unter Bedachtnahme auf den vorliegend besonders gelagerten Fall, aufgrund der gegebenen „Sternchenbauausweisung“ auf Grundstück Nr. x mit „+29“ (Sternchenbau).
Diese Fläche gilt im Sinne der einschlägigen Bestimmung der Oö. Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, Anlage 1, LGBl. Nr. 26, konkret als gewidmetes Dorfgebiet, somit Bauland, mit lediglich einem (bestehenden) Wohngebäude als Hauptgebäude (hiezu wurde in der planlichen

Darstellung des Flächenwidmungsteiles der Bauplatz dargestellt und Bezug genommen auf einen Teilungsentwurf der Vermessungskanzlei W vom 15.10.2014, GZ: 797414).
Die Flächenwidmungsplanänderung 5.21 wurde sodann im Gemeinderat am 09.07.2015 zu Zl. 031-2/2015 P beschlossen und mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 23.10.2015 zu Zl. RO-R-310836/14-2015 aufsichtsbehördlich genehmigt.
Im Vorfeld dieser Flächenwidmungsplanänderung wurde die Bf über den Umstand informiert, dass wegen der rechtlichen Besonderheiten im Zusammenhang mit der gegebenen Sternchenbauwidmung betreffend das vorhandene alte Wohnhaus x 3 dieses abgerissen werden müsse (um keinen Widerspruch zur Vorgabe, dass lediglich ein bestehendes Wohngebäude in der Sternchenbaufläche vorhanden sein dürfe, zu bewirken), weshalb der Beschluss dahingehend gefasst würde, dass die Kundmachung der Flächenwidmungsplanänderung erst nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses erfolgen würde.
Dies war eine mit der Bf akkordierte Vorgangsweise und wurde sie diesbezüglich mit gemeindlichem Schreiben vom 19.06.2015, Zl. Bau-031-2/2015 P, informiert.
Aufgrund einer zwischenzeitig aber erfolgten Unterschutzstellung des gegenständlichen Gebäudes im Sinne der §§ 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes mit dem damit verbundenen Ausspruch, dass die Erhaltung des gegenständlichen „Sternchenbaus“ x 3, N auf Grundstück Nr. x, KG x N, im öffentlichen Interesse gelegen sei (welcher Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist), wurde die Bf von der Gemeinde darüber informiert und ihr angeraten, ein Rechtsmittel gegen diese Unterschutzstellung zu ergreifen, welchem Rat sie jedoch wegen geäußerter, vermuteter Aussichtslosigkeit und erheblicher finanzieller Aufwände nicht nachgekommen ist, worüber die Bf die Gemeinde informiert hat.
Die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.21 ist sodann nicht rechtswirksam geworden, weil diese nicht öffentlich kundgemacht worden ist.
Mit weiterem Gemeinderatsbescheid vom 07.07.2016 wurde das gegenständliche Gebiet, konkret die Grundstücke Nr. x und x, KG N im Innkreis, zum Neuplanungsgebiet erklärt und im Verordnungstext in § 2 unter anderem ausgeführt, dass zur Sicherung des Planungszieles der Neuplanung im fraglichen Bereich unter anderem die Reduktion der im Planungsraum vorhandenen Objekte auf ein Hauptgebäude wesentlich wäre.
Ziel und Zweck der Verordnung sei unter anderem die erforderliche Überarbeitung des Flächenwidmungsplans für den abgegrenzten Zeitraum. Diese Verordnung erlangte Rechtswirksamkeit am 23.07.2016 und wurde nach Ablauf am 22.07.2018 neuerlich um ein weiteres Jahr verlängert.

Die im Laufe des Verfahrens oben schon erwähnte Antragstellung auf Änderung von Bauplätzen im Bereich der beiden Grundstücke x und x in Richtung einer Deckung der konkreten baulichen Ausführung in ausdehnungsmäßiger Hinsicht mit der Ausdehnung des allfällig neu bewilligten Bauplatzes wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 13.10.2016 zu GZ: Bau-18003/2/2016 P mit der

Begründung des Widerspruchs einer derartigen Bewilligung zum rechtskräftigen Flächenwidmungsplan abgewiesen und nach Beschwerdeerhebung vom Landesverwaltungsgericht zu Zl. LVwG-151181/13/WP/KHu vom 10.10.2017 als unbegründet abgewiesen.
Eine dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 26.02.2018, GZ: E 4051/2017-17, schon hinsichtlich ihrer Behandlung beschlussmäßig abgelehnt.
Dies mit dem wesentlichen Argument, in der erlassenen Neuplanungsgebietsverordnung sei eine entsprechend konkretisierte Änderungsabsicht von der belangten Behörde dargelegt worden, weshalb die behauptete Rechtsverletzung verfassungsgesetzlich gewährleistender Rechte wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung als so wenig wahrscheinlich erscheine, dass keine hinreichende Aussicht auf Erfolg gegeben sei.
Gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes wurde nach fernerer Revisionserhebung beim Verwaltungsgerichtshof diese zuletzt mit dortigem Beschluss vom 2.8.2018, Zl. Ra 2018/05/0197-4, zurückgewiesen.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis aufgenommen durch Einsicht in den vollständigen Verwaltungsakt der Vorbehörden samt dem Akt des Landesverwaltungsgerichtes selbst, Einschau in die auch den Verfahrensparteien zugegangenen Erledigungen in der beim Landesverwaltungsgericht zu dortiger Zl. LVwG-151181 anhängigen Rechtssache sowie vorgelegten Unterlagen bei der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht am 21.06.2018 samt Einsicht in Grundbuchsauszüge und Auszügen aus dem digitalen Raumordnungssystem des Landes Oberösterreich (DORIS).
Insbesondere war die mündliche Verhandlung vom 21.06.2018 geeignet, nähere Details zur Ausführung der konkreten Baulichkeit zu besprechen und wurden abschließend auch allfällige Aspekte betreffend den angestrebten rechtskonformen Zustand unter Mitwirkung des beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen erörtert.
Durchbesprochen wurden mit der Bf insbesondere die Aspekte betreffend den Flächenwidmungsplanänderungsentwurf x und die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde zur von der Bf argumentierten Kundmachung der Flächenwidmungsplanänderung x.
Daraus ergibt sich (somit bereits teilweise in rechtlicher Beurteilung dieser Aspekte) zusammenfassend, dass ungeachtet der Entscheidungsbegründung des Landesverwaltungsgerichtes in dem schon genannten Erkenntnis Zl. LVwG-151181 auch für den gegenständlichen Fall davon auszugehen ist, dass überhaupt keine Kundmachung der fraglichen Verordnung erfolgt ist, da in einer allfälligen formlosen Übermittlung einer Stelle der Landesregierung an die Bf keine solche Enunziation zu ersehen ist, die überhaupt Gegenstand einer Prüfung in Bezug auf

deren Kundmachungsqualität sein konnte, da es bei gehöriger Würdigung der geschilderten Umstände schon am Kundmachungsbegriff selbst ermangelt, weshalb auf deren allfällige „Gehörigkeit“ nicht mehr weiter einzugehen war.
Die noch offen gebliebenen rechtlichen Fragen konnten insbesondere durch Befragungen in der mündlichen Verhandlung, zu welcher auch schriftliche Stellungnahmen der Bf übermittelt wurden, hinreichend geklärt werden.
Insbesondere ist zu alldem anzumerken, dass die tatsächliche bescheidwidrige Ausführung der baulichen Anlage in sämtlichen Instanzen unbestritten geblieben ist und auch eingestanden wurde.

Rechtliche Beurteilung:

In der Angelegenheit ist vorerst davon auszugehen, dass Gegenstand des Verfahrens nicht etwa irgendwelche - in der Zukunft allenfalls noch zu erreichende- Bau-oder Bauplatzbewilligungen sind, sondern lediglich ein in Beschwer gezogener baupolizeilicher Auftrag den Beschwerdegegenstand bildet.

Zur Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages iSd § 49 Oö. Bauordnung stellt es ein rechtliches Erfordernis dar, dass für die betreffende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages die Bewilligungspflicht gegeben war (VwGH vom 27.02.1996, Zl. 95/05/0278, unter Hinweis auf VwGH vom 25.10.1988, Zl. 88/05/0101).
Die Anlage war sowohl zum Errichtungszeitpunkt (Beginn der Errichtung mit 19.10.2012) als auch zum Zeitpunkt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes (betreffend diesen baupolizeilichen Auftrag) bewilligungspflichtig, was offensichtlich ist und keiner näheren Begründung bedarf (hiezu VwGH vom 25.03.1997, Zl. 96/05/0291).

Der Bf gelingt es auch im Rahmen des landesverwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht, den Berufungsbescheid der belangten Behörde erfolgbringend zu bekämpfen:
Hiezu ist auszuführen, dass laut dem Aktenstand die Bf mit den Bauarbeiten laut Mitteilung am 19.10.2012 begonnen hat, als sie mit der Errichtung der Senkgrube, welche nach Meldung des ersten Bauführers x GmbH noch im selben Jahr fertiggestellt wurde, begann.

Zum Ablauf der Baubeginnsfrist im Falle ist jedoch Folgendes festzuhalten:
Die Baubewilligung vom 14.11.2009 wurde offenbar laut Empfangsbestätigung am 02.12.2009 von der Bf übernommen. Es ist daher davon auszugehen, dass 14 Tage später die Rechtskraft des Bescheides eingetreten ist, somit am 16.12.2009.
ON 8 ist zu entnehmen, dass die x den Baubeginn für 19.10.2012 gemeldet hat. Sodann ergibt sich aus ON 27, dass am 19.10.2012 mit dem Bau der Senkgrube

begonnen worden wäre und diese noch im selben Jahr fertiggestellt worden wäre und für weitere Arbeiten die Firma aber nicht mehr Bauführer war.
Eine spätere Übernahme der Bauführerschaft und Anzeige von weitergeführten Bauarbeiten erfolgte sodann erst durch den neu eingetretenen Bauführer am 23.4.2013 nämlich laut ON 9.
Gemäß § 38 Abs. 1 Oö. BauO erlischt die Baubewilligung nach Ablauf von 3 Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.
§ 38 Abs. 2 Oö. BauO lässt die Baubewilligung nach Verstreichenlassen einer fünfjährigen Frist nach Baubeginn ohne Bauvollendung erlöschen.

Es entspricht nun der Rechtsprechung des VwGH, dass dann, wenn ein Aliud errichtet wird, die Maßnahmen zu dessen Errichtung die Baubeginnfrist und auch die Bauvollendungspflicht aber nicht wahren können (so VwGH vom 15.05.2012, Zl. 2011/05/0073). Im dortigen Fall wurde es vom VwGH auch als nicht rechtswidrig erachtet, wenn die belangte Behörde im dortigen Fall davon ausgegangen ist, dass für das gesamte Gebäude die erforderliche Baubewilligung fehle (zu all dem noch einmal VwGH vom 10.12.2013, Zl. 2012/05/0147 und vom 15.05.2012, Zl. 2011/05/0073).

Die unter „Maßgeblicher Sachverhalt“ beschriebenen erheblichen Abweichungen der errichteten baulichen Anlage würden somit eine neue Baubewilligung erfordern, welche nach Lage des Aktes im Übrigen auch bereits beantragt wurde und zu deren Betreff es bereits eine mündliche Bauverhandlung gegeben hat.
In diesem Zusammenhang wird auf den schon dargelegten Sachverhalt noch einmal verwiesen, wonach der Amtssachverständige festgestellt hat, dass: „Im Wesentlichen keine Außenwand an der bewilligten Stelle errichtet wurde, wie dies auch für die Innenwände gilt; die Senkgrube wurde lagemäßig gegenüber dem bewilligten Projekt wesentlich verschoben, und zwar um 25 m nach Osten sowie festgestellte Überschreitungen der Außenwände sowohl in südlicher, westlicher, nördlicher und östlicher Richtungen ergeben klar schon eine massive Veränderung der Lage des Bauvorhabens neben diversen höhenmäßigen Überschreitungen“.
Es ist daher für das gegenständliche Bauvorhaben eine neue Baubewilligung erforderlich aufgrund der erheblichen Abweichungen vom Konsens und davon auszugehen, dass aufgrund des Vorliegens eines „Aliuds“ der ursprüngliche Konsens nicht konsumiert wurde, weshalb eine neue Baubewilligung erforderlich ist (hiezu VwGH vom 25.06.1996, Zl. 93/05/0243, sowie vom 11.07.2003, Zl. 2001/06/0045).
Die Baubewilligung ist somit gemäß § 38 Abs. 1 Oö. BauO wegen Verstreichenlasssens der dreijährigen Frist für den Beginn der Bauarbeiten jedenfalls erloschen.

Für die Bf ergibt sich als anschließende rechtliche Konsequenz hieraus, dass gemäß § 7 Abs. 2 Oö. BauO aufgrund der nunmehr nicht mehr wirksamen Baubewilligung

auch die Bauplatzbewilligung, welche ursprünglich im Grünland gegeben wurde und eindeutig auf die konkrete, 12 Tage vorher erteilte Baublatzbewilligung abgestellt worden war, erloschen ist.
Diese blieb nämlich gemäß § 7 Abs. 2 Oö BauO (nur) so lange wirksam, wie die Baubewilligung wirksam war.
Somit würde für dieses gegenüber der ursprünglichen Baubewilligung gänzlich veränderte Bauwerk (Aliud) eine neue Bauplatzbewilligung erforderlich.
Nun ist mit der belangten Behörde in rechtlicher Hinsicht festzuhalten, dass eine neue Bauplatzbewilligung im vorliegenden Fall deswegen nicht rechtmäßigerweise erteilt werden kann, weil dieser gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO die Bestimmungen des geltenden Flächenwidmungsplans Nr. 5, rechtswirksam seit 24.02.2011, entgegenstehen, welcher mit Ausnahme der dort planlich dargestellten Sternchenhausfläche im Ausmaß von 1.029 m² Grünland festgelegt hat, im Grünland eine Baubewilligung aber schon grundsätzlich für ein Wohngebäude nicht erteit werden kann, wozu auf § 5 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO noch einmal verwiesen werden muss.
Selbst bei aufrechter Bauplatzbewilligung wäre aber infolge der tatsächlichen Errichtung eines Aliuds durch die Bf gemäß § 7 Abs. 3 Oö. BauO jedenfalls auch eine neue, aber eben nicht rechtmäßigerweise erteilbare, Bauplatzbewilligung erforderlich.
Die belangte Behörde war somit vollends im Recht, als diese feststellte, dass einer einzuholenden neuerlichen Bewilligung die aktuelle Flächenwidmung mit wesentlicher Grünlandausweisung auf Grundstück Nr. x entgegensteht.
Die konkrete Sternchenhausfläche +29 im Ausmaß von 1.029 m² beinhaltet in deren äußerst westlichem Teil das bestehende Gebäude „x 3“.
Die praktisch sämtlich westlich davon gelegenen Gebäudeteile kommen somit im gewidmeten Grünland zu liegen, weshalb sowohl eine nachträgliche Bauplatzbewilligung als auch Baubewilligung bei gegebenen Widmungsverhältnissen schon vornherein ausscheiden.
Ist aber die Erteilung der erforderlichen Bewilligungen des Bauplatzes sowie des Bauvorhabens aufgrund gegebenen Widerspruchs zur aktuellen raumordnungsrechtlichen Situation nicht möglich, so ist es der Baubehörde im Rahmen ihrer baupolizeilichen Befugnisse nach § 49 Abs. 1 aber tatsächlich verwehrt, etwa die Möglichkeit einzuräumen, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, da diese eben nicht erteilt werden kann.
In diesem Zusammenhang wird noch einmal ausgeführt, dass die Versagung der Bauplatzbewilligung, wie von der Bf beantragt, mittlerweile rechtskräftig geworden ist, weshalb dies an der Beurteilung der belangte Behörde nichts zu ändern vermochte.
Auch ist ferner auszuführen, dass ein Widerspruch zur gegebenen Flächenwidmung auch bei Vorhandensein einer Bausperre die Bestimmungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans nicht unanwendbar machen würde (hiezu VfGH vom 16.12.1983, VfSlg. 9910/1983) und daher die Flächenwidmung im gegenständlichen Bereich in diesem Sinne auch gar nicht beeinflussen könnte.

Zu alldem ist festzuhalten, dass Verwaltungsgerichte aufgrund ihrer gegebenen Verpflichtung, anhand der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Entscheidung vorzugehen, ihrer Beurteilung den aktuell gültigen Flächenwidmungsplan für ihre rechtliche Beurteilung zugrunde zu legen haben.

Schließlich vermag das insbesondere in der mündlichen Verhandlung gemachte Vorbringen, wonach zum einen der Flächenwidmungsplan in Form der Änderung 5.21 die Genehmigung des Bauwerkes „aufgrund einer konform zu erteilenden neuen Bauplatzbewilligung“ ermögliche, welche bereits beantragt sei, schon deswegen nicht zu überzeugen, da die aktuelle raumordnungsrechtliche Rechtslage, an welche sich das Landesverwaltungsgericht zu halten hat, dem eben, und zwar, rechtskräftig ausgesprochen, entgegensteht.
Es bringt daher für den Fall nichts, wenn dort behauptet wird, „der gesamte vom Abbruchauftrag betroffene Gebäudebestand könne aufgrund dieser Rechtslage genehmigt werden“.
Sodann bringt es auch keinen Gewinn in der Sache, wenn, wie in der mündlichen Verhandlung geschehen, von der Bf dort so argumentiert wird, dass in der Angelegenheit unter Betrachtung von bestimmten Gebäudeteilen, „welche einer Genehmigung auf der Grundlage der Bauplatzbewilligung aus 2009 zugänglich seien“, der teilweise Abriss von Teilen der Baulichkeit eine Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bauplatz- und Baubewilligungsbescheid (je aus 2009) sodann ergeben würde, weil dabei Folgendes verkannt wird:

Wie die belangte Behörde in der mündlichen Verhandlung zutreffend ausführte, ist auf Grund des anzunehmenden Erlöschens der Baubewilligung aus dem Jahr 2009, wie oben näher ausgeführt, auch die Bauplatzbewilligung erloschen und steht die bestehende Flächenwidmung in jenem Teil, in dem die bescheidwidrig errichtete Baulichkeit zu liegen kommt, vollends im Grünland.
Dieses einheitliche Bauwerk ist somit nunmehr, wie es steht und liegt, praktisch vollends in Bereichen gelegen, die keine Bauplatzbewilligung aufweisen und im Grünland gelegen sind, dies ohne aufrechte Baubewilligung.
Es bleibt somit kein Raum für eine Draufsicht auf die gegenständliche Anlage im Hinblick auf deren ausdehnungsmäßige Deckung in einer ehemals bauplatzbewilligten Fläche etwa so, dass dieses Bauwerk darin eingeschrieben sein könnte – gegebenenfalls auch unter Abtrennung diverser Teile der Anlage, weil eben vollends (aufgrund des Wegfalles der ehemals rechtskräftigen Bauplatz- und Baubewilligung aus 2009) schon die abstrakte Möglichkeit einer Rechtskonformität in baurechtlicher Hinsicht ausscheidet.
Dies hat die belangte Behörde zutreffend ausgeführt.
Es war daher, wie bereits eingangs ausgeführt, der Bf ein Erfolg zu versagen und der Berufungsbescheid der belangten Behörde mit der im Spruch dargelegten Maßgabe zu bestätigen.

Abschließend wird zu diesem Fall angemerkt, dass die Bf vorerst über eine im Grünland erteilte Bauplatzbewilligung als auch Baubewilligung verfügt hatte, welche je rechtskräftig geworden waren.
Sie hätte folglich bei konsensgemäßer Bauausführung die Rechtmäßigkeit ihres Bauwerkes erreicht.

Da sie aber ein Aliud geschaffen hat, hat sie sich im Ergebnis dieser Möglichkeit (nach eigenen Angaben im Vertrauen auf falsche Informanten) begeben.
Es sind die Fragen der Rechtmäßigkeit des unbedingten Abbruchsauftrages völlig zu trennen von jener Frage, ob die Bf allenfalls (je) eine Bewilligung erhalten könnte.
Hat sie ein Ansuchen um Baubewilligung eingereicht und ist dieses anhängig, darf während dieser Zeit der unbedingte Abbruchsauftrag nicht vollstreckt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Eine solche läge etwa nur dann vor, wenn die Beurteilung in einem die Rechtssicherheit beeinträchtigenden Umfang oder unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre. Auch ist keine Abweichung von der umfangreich dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den in der Begründung angeführten Rechtsfragen erfolgt.
Es existiert zu unbedingten baupolizeilichen Aufträgen eine gesicherte Spruchpraxis sowohl für baupolizeiliche Aspekte in Fällen, in denen ein Aliud ausgeführt wurde, als auch eine solche betreffend die rechtlichen Konsequenzen einer gegebenen Grünlandwidmung für ein allfälliges Bauplatz- und Baubewilligungsverfahren.
Es haben sich unter weiterer Würdigung der gesamten im Falle geschaffenen Rechtslage somit auch keine Aspekte für die Zulassung einer ordentlichen Revision wegen anderer aufgezeigter Gründe ergeben.

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

Gegen dieses Erkenntnis 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 Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

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. Kapsammer