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-151992/14/WP

Datum:
Linz, 27. Mai 2019

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des M W, Adresse, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Pfarrkirchen bei Bad Hall vom 26. September 2018, GZ: Bau-131-9/88-2018, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 20. Mai 2019

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die baulichen Anlagen auf Grundstück Nr x der KG M, bestehend (1) aus mehreren baulich miteinander verbundenen Wasserbecken (Hauptbecken mit einer Wasserfläche von rund 196 Quadratmetern; Nebenbecken (Rundbecken) mit einem Durchmesser von rund 5,50 Meter; Nebenbecken mit den maximalen Abmessungen von rund 8,00 x 5,00 Meter) und (2) aus einer in Holzbauweise errichteten Hütte mit Satteldach mit rechteckigem Grundriss (3,25 x 2,20 Meter), einer Firsthöhe von 3,00 Meter und einer Traufenhöhe von 2,08 Meter (gemessen von der Fußbodenoberkante), bis zum Ablauf des Jahres 2019 zu beseitigen.

II. Gegen diese Entscheidung 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:

1.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Pfarrkirchen bei Bad Hall (kurz: belangte Behörde) vom 26. September 2018 wurde dem Beschwerdeführer (kurz: Bf) gestützt auf § 49 Abs 6 Oö. BauO 1994 aufgetragen, „innerhalb von 5 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides die Poolanlage sowie die Gartenhütte auf dem Grundstück Nr. x KG M zu beseitigen und den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen“. Begründend wird ausgeführt, das verfahrensgegenständliche Grundstück weise die Widmung „Grünland“ auf und dürften gemäß § 30 Abs 5 Oö. ROG 1994 dort „nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um diese bestimmungsgemäß zu nutzen. Da weiterführend auch kein Zusammenhang mit einem land- und forstwirtschaftlichen Gebäude vorliegt ist die Errichtung einer Poollandschaft in der Widmungskategorie Grünland unzulässig (Beilage 2)“. Dem Bescheid angeschlossen sind ein digitaler Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Beilage 1) sowie mehrere Fotos von den spruchmäßig bezeichneten baulichen Anlagen (Beilage 2). Dieser Bescheid wurde dem Bf nachweislich am 28. September 2018 zugestellt [Bescheid samt Rückschein, ON 4 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Mit Eingabe vom 25. Oktober 2018 erhob der Bf Beschwerde gegen diesen Bescheid. Begründend wird vorgebracht, die Gartenhütte sei keine Gartenhütte, sondern diene zur „Trockenlagerung von Fischfutter und […] somit zur Bewirtschaftung der bestehenden und bewilligten Fischzuchtanlage“. Dem Bf sei nicht bekannt gewesen, dass die Anlage als „Poollandschaft“ gesehen werde und an diesem Standort nicht zulässig sei. Es sei an dieser Stelle ein Teich bewilligt, dieser sei lediglich saniert worden. Derzeit werde eine „Zweckänderung als Fischteich durchgeführt. Ein entsprechendes Projekt [sei] derzeit in Ausarbeitung und [werde] in den nächsten 2 Wochen bei der Wasserrechtsbehörde eingereicht“.

2.1. Mit Schreiben vom 2. November 2018 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor. Zum Beschwerdevorbringen wird ausgeführt, hinsichtlich der „Gartenhütte“ sei seitens des Bf keine Bauanzeige erstattet worden. Auch hinsichtlich der „Poollandschaft“ bestehe nach Ansicht der belangten Behörde Anzeigepflicht nach der Oö. BauO 1994. Im Übrigen könne aufgrund des Ortsaugenscheins am 26. September 2018 vermutet werden, dass es sich um keine Fischteichanlage handle [Vorlage-schreiben, ON 1 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2.2. Mit Schreiben vom 16. April 2019 beauftragte das Verwaltungsgericht einen bautechnischen Amtssachverständigen mit der Befunderhebung betreffend die

baulichen Anlagen auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück [ON 4 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2.3. Mit Schreiben vom 9. Mai 2019 übermittelte der bautechnische Amtssachverständige seinen Befund an das Verwaltungsgericht [ON 6], das diesen mit Schreiben vom 13. Mai 2019 den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zur Kenntnis brachte [ON 7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

3.1. Am 20. Mai 2019 fand vor dem Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung unter Beiziehung des bautechnischen Amtssachverständigen statt. Nach Erörterung der Sach- und Rechtslage verkündete das Verwaltungsgericht im Anschluss an die Verhandlung seine Entscheidung mündlich und übermittelte mit Schreiben vom 22. Mai 2019 die Niederschrift samt Tonbandprotokoll über diese Verhandlung.

3.2. Mit Eingabe vom 22. Mai 2019 beantragte der Bf durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter die „schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses“.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender maßgeblicher Sachverhalt steht fest:

1.1. Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr x der KG M wurden zwischen dem Jahr 2013 und dem Jahr 2018 eine Hütte in Holzbauweise mit Satteldach mit rechteckigem Grundriss (3,25 x 2,20 Meter), einer Firsthöhe von 3,00 Meter und einer Traufenhöhe von 2,08 Meter (gemessen von der Fußbodenoberkante) sowie mehrere baulich miteinander verbundene Wasserbecken (Hauptbecken mit einer Wasserfläche von rund 196 Quadratmetern; Nebenbecken (Rundbecken) mit einem Durchmesser von rund 5,50 Meter; Nebenbecken mit den maximalen Abmessungen von rund 8,00 x 5,00 Meter) konsenslos errichtet. Das Hauptbecken wurde in Stahlbetonbauweise errichtet. Die Nebenbecken sind zum Teil mit Natursteinmauern eingefasst [Befund des bautechnischen Amtssachverständigen samt Bildbeilage, ON 6 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Lichtbilder, Beilage 2 zum angefochtenen Bescheid, ON 4 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Schreiben, ON 1 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Der Bf ist Alleineigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks Nr x der KG M und der verfahrensgegenständlichen Anlagen [Grundbuchsauszug, ON 12 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Der Bf führt keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb [Angabe Bf, Tonbandprotokoll, Seite 3, ON 8 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen samt dem maßgeblichen Verfahrensverlauf ergeben sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln. Der maßgebliche Sachverhalt konnte vom Verwaltungsgericht unstrittig festgestellt werden. Der Bestand der Wasserbecken und der Hütte in Holzbauweise sowie deren Errichtungszeitraum wurden vom Bf nicht bestritten. Im Übrigen beruhen diese Feststellungen auf dem einwandfreien Befund des bautechnischen Amtssachverständigen und dem zugehörigen Bildmaterial. Dass die Anlagen auf einem rechtmäßigen Baukonsens beruhen würden, wurde vom Bf nicht behauptet. Ein diesbezügliches Vorbringen wurde lediglich im Hinblick auf die wasserrechtliche Bewilligung erstattet (Tonbandprotokoll, Seite 1f, ON 8 des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse wurde seitens des Bf keinerlei Vorbringen erstattet und ergeben sich die Eigentumsverhältnisse am Grundstück und den verfahrensgegenständlichen Anlagen damit unstrittig aus dem seitens des Verwaltungsgerichts eingeholten Grundbuchsauszug. Ein Vorbringen im Hinblick auf den Bestand eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs wurde vom Bf im gesamten Verfahren nicht erstattet. Vielmehr wurde vom Bf in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht angegeben, dass ein solcher derzeit nicht bestehe. Dem Vorbringen des Bf im Hinblick auf den Bestand wasserrechtlicher Bewilligungen für den Betrieb einer Fischzuchtanlage kommt im baurechtlichen Kontext keine Bedeutung zu. Das diesbezügliche Tatsachen-vorbringen war daher nicht zu berücksichtigen (siehe dazu unten Punkt III.).

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 – unabhängig von § 41 leg cit – dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen 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. Gemäß § 25a Abs 5 Oö. BauO 1994 gilt diese Bestimmung für anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß (vgl VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016; 22.11.2005, 2003/05/0130). § 49 Abs 6 Oö. BauO 1994 gelangt hingegen zur Anwendung, wenn eine weder bewilligungspflichtige noch anzeigepflichtige bauliche Anlage bauordnungs- oder raumordnungswidrig ausgeführt wird (vgl nochmals VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016, mwN).

1.2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig (respektive anzeigepflichtig) war bzw ist (vgl VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025; 30.1.2014, 2013/05/0223; 6.11.2013, 2012/05/0082; Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht[7] § 49 Oö. BauO 1994 Erl 7). Für die Klärung der Frage aber, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung (Kenntnisnahme einer Bauanzeige) im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223). Da unter „maßgeblicher Rechtslage“ in § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 jedenfalls auch die in Abs. 6 genannten bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu verstehen sind, erübrigt sich, wenn ein solcher Widerspruch zu bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen besteht, eine Differenzierung dahingehend, ob eine bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bau- und anzeigefreie Ausführung vorliegt. Es muss sich lediglich um eine „bauliche Anlage“ handeln (vgl VwGH 17.4.2012, 2009/0063; 24.4.2007, 2006/05/0054; 31.7.2006, 2005/05/0240; 22.11.2005/2003/05/0130).

1.3. Gemäß § 30 Abs 1 Oö. ROG 1994 sind alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen als Grünland zu widmen. Gemäß Abs 2 par cit sind als Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis insbesondere gesondert auszuweisen: […].

1.4. Gemäß § 30 Abs 5 Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.

1.5. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr x der KG M ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pfarrkirchen bei Bad Hall, „Teil A: Flächenwidmungsplan NR. 6“, vom Gemeinderat am 2. März und am 19. März 2012 beschlossen und entsprechend kundgemacht, als Grünland – „Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ ausgewiesen [Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pfarrkirchen bei Bad Hall, ON 11 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Auszug aus dem „GISDAT“, Beilage zu ON 1 des verwaltungsbehördlichen Aktes; DORIS-Auszug, ON 13 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2.1. Die verfahrensgegenständliche Hütte sowie die baulich miteinander in Verbindung stehenden Wasserbecken stellen aufgrund ihrer Größe und Ausführung einen Bau bzw ein Bauwerk (bauliche Anlage) iSd § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 (bzw § 2 Z 2 Oö. BauTG) dar, die zum Zeitpunkt der Erlassung des Beseitigungsauftrags

der Anzeigepflicht nach § 25 Abs 1 Z 9 (Hütte) und § 25 Abs 1 Z 6 (Wasserbecken) Oö. BauO 1994 unterlagen und unterliegen. Geht man – wie festgestellt – von der Errichtung beginnend mit dem Jahr 2013 aus, lag auch zum Errichtungszeitpunkt Anzeigepflicht vor (§ 25 Abs 1 Z 9 (Hütte) und § 25 Abs 1 Z 6 (Wasserbecken) Oö. BauO 1994 idF LGBl 36/2008).

2.2. Da die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen somit sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Beseitigungsauftrages anzeigepflichtig waren und für diese kein baubehördlicher Konsens vorliegt, war von der belangten Behörde grundsätzlich im Wege eines Beseitigungsauftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 vorzugehen.

2.3. Steht aber die konsenslose Errichtung einer anzeigepflichtigen baulichen Anlage fest, ist in einem Verfahren nach § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 zu prüfen, ob die betreffenden Baulichkeiten nach der geltenden Rechtslage einem (nachträglichen) Baukonsens zugeführt werden können (VwGH 29.1.2013, 2012/05/0220, mwN).

2.4. Gemäß § 30 Abs 5 Oö. ROG 1994 ist auf als Grünland gewidmeten Grundstücken die Errichtung nur solcher Bauten und Anlagen zulässig, die nötig sind, um diese bestimmungsgemäß (Abs. 2 und 4) zu nutzen. Bestimmungsgemäß bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes notwendig ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH (vgl etwa das Erkenntnis vom 6.9.2011, 2011/05/0046) ist an diesen Begriff ein strenger Maßstab anzulegen; eine bloße Nützlichkeit der Bauten und Anlagen ist nicht ausreichend (VwGH 20.10.2015, 2013/05/0172).

2.5. Im gegenständlichen Fall mangelt es schon am Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, im Rahmen dessen die Baulichkeiten zur Bewirtschaftung der ihm zugehörigen Flächen (Grundstück) nötig sind. Die Widmungswidrigkeit der in Rede stehenden Baulichkeiten liegt somit auf der Hand, sodass ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu erteilen war.

2.6. Soweit der Bf moniert, der Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides sei unklar und sei weder durch Spruch noch Begründung „geklärt […], in welchem Umfang hier Anlagen zu beseitigen“ seien, so ist dem zunächst entgegenzuhalten, dass die belangte Behörde durch Bezeichnung des Grundstückes, die verbale Beschreibung der Baulichkeiten im Spruch sowie die Beifügung von Lichtbildern im Rahmen der Begründung ihres Bescheides dem notwendigen Konkretisierungsgebot im Wesentlichen entsprochen hat. Aus Anlass der detaillierten Befundaufnahme durch den beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen sah sich das Verwaltungsgericht allerdings veranlasst, diesem Einwand durch eine weitere Spruchkonkretisierung, die sich unstrittig innerhalb des Gegenstandes des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bewegt, zu entsprechen.

2.7. Was die Anpassung der gleichzeitig festzusetzenden Erfüllungsfrist anbelangt, wurde diese – im Einverständnis mit der belangten Behörde – im Lichte der Berücksichtigung insbesondere auch wirtschaftlicher Umstände, antragsgemäß verlängert.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu lösenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnten. Insbesondere die Beurteilung des Vorliegens einer baulichen Anlage ist ausschließlich von den Umständen des Einzelfalls abhängig und stellt schon aus diesem Grund keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dar.

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 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil