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-151407/35/JS

Datum:
Linz, 11. September 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der M W, x, x, vom 17.10.2017, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Eberstalzell vom 15.9.2017 GZ: Bau-2224-2017, betreffend Versagung einer Baubewilligung und einen Bauauftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat:
„1. Der Baubewilligungsantrag vom 15.7.2016/24.10.2016 betreffend das als ‚Errichtung einer freizeiterw. Anlage' bezeichnete baubewilligungspflichtige Bauvorhaben des Neubaus einer Hütte aus Holz (6,00 m x 3,59 m; samt Holzvorplatz und Vorplatz aus Platten) wird gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführerin M W wird gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 als Eigentümerin aufgetragen, die auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x E, errichtete Gartenhütte aus Holz (6,08 m x 3,53 m; Satteldach: ca. 7,60 m x 4,5 m, Firsthöhe: 4,00 m) samt Pflastervorplatz und Holzvorplatz, welche auf dem Lichtbild (Beilage ./A) ersichtlich ist, bis 31. März 2021 zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Die Beilage ./A bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Entscheidung."

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Im Rahmen einer naturschutzbehördlichen Begehung des als Grünland gewidmeten Grundstückes der Beschwerdeführerin Nr. x, Grundbuch x E, durch die Bezirkshauptmannschaft Wels-Land im Mai 2016 stellte der beigezogene bautechnische Amtssachverständige (zusammengefasst) fest, dass auf diesem Grundstück u.a. eine Gartenhütte aus Holz mit einem Flächenausmaß von rund 22 m² zu offensichtlichen Freizeitzwecken und eine Gerätehütte mit einem Flächenausmaß von rund 7 m² errichtet wurden.

1.2. Mit Schreiben vom 15.7.2016 sowie Formularansuchen vom 24.10.2016 (samt Baubeschreibung und Einreichplan) beantragte die Beschwerdeführerin in der Folge die (nachträgliche) Baubewilligung für die Errichtung der beiden Hütten als Neubau von freizeiterweiternden Anlagen zur wohnumfeldergänzenden Nutzung. Die Hütten würden bereits seit ca. 40 Jahren auf dem rund 20 ha großen landwirtschaftlichen Anwesen, welches sie im Jahr 2010 von ihren Eltern übernommen habe, neben einem jahrhundertealten Naturteich bestehen. Sie würden sich ca. 100 m entfernt von der Hofstatt, welche allein ein Flächenausmaß von 1.500 m² habe, befinden und zu Freizeit- und Erholungszwecken der am Bauernhof ansässigen Großfamilie verwendet werden.

1.3. Nach Einholung von divergierenden Stellungnahmen des Amtes der Oö. Landesregierung und einer Stellungnahme eines Ingenieurbüros für Raumplanung zur Auslegung des (durch die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 neu geschaffenen) Terminus „das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen“ des § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) wies der Bürgermeister mit Bescheid vom 19.6.2017 das Bauansuchen der Beschwerdeführerin wegen Widmungswidrigkeit ab. Die beantragten Hüttenbauwerke würden nicht der Begriffsbestimmung „dem Wohnumfeld land- und forstwirtschaftliche Gebäude dienend“ gemäß § 30 Oö. OG 1994 entsprechen, da sie die „fachlich festgestellte Maximalentfernung von 30 m“ zum Wohntrakt des Vierkanthofes um ein Vielfaches überschreiten würden. Das Baubewilligungsansuchen sei daher gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung abzuweisen, da das beantragte Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplans widerspreche. Gleichzeitig trug der Bürgermeister der Beschwerdeführerin gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 auf, die beiden konsenslos errichteten Hütten innerhalb von 8 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

1.4. Die von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberstalzell (im Folgenden: belangte Behörde) vom 15.9.2017 abgewiesen und der

Bescheid des Bürgermeisters ohne Durchführung eines weiteren Ermittlungsverfahrens bestätigt.

1.5. Dagegen richtete sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 17.10.2017, in welcher die Beschwerdeführerin (soweit entscheidungswesentlich) vorbrachte, dass sich die beiden Hütten im näheren Wohnumfeld zu ihrem landwirtschaftlichen Betrieb befinden würden. Die beiden Gartenhütten seien in den 1970er Jahren rund um einen historischen Teich aufgestellt worden. Es würden drei Generationen und vier Familien auf dem Anwesen leben und arbeiten (insgesamt 10 Personen). Zusammen mit dem Mehrfamilienhaus, den Zufahrten und den Gartenflächen ergebe sich eine bebaute Fläche von 4.000 – 5.000 m^2. Alleine der Weg von einem Eck des Bauernhauses zum anderen Eck des Wohnhauses betrage mindestens 150 m. Beziehe man die Gärten mit ein, so betrage der Weg zwischen den beiden Häusern mehr als 300 m. Am Hof werde ein Schlachtbetrieb für Rinder geführt, weshalb aufgrund Geruchsbelästigungen, Hygienenotwendigkeiten und Gefahrensituationen keine Erholungsmöglichkeit am Hof direkt bestehe. Der Teich biete daher den erwünschten Rückzugsort. Auch Fische würden dort für die Selbstversorgung aufgezogen. Es sei denkbar, dass dem Vater als Gemeinderat die Errichtung der beiden Hütten zugesagt, dies jedoch nicht dokumentiert worden sei.

1.6. Mit mündlich verkündetem hg. Erkenntnis vom 6.7.2018 (schriftliche Ausfertigung: 14.1.2019) gab das Landesverwaltungsgericht der Beschwerde statt und hob den angefochtenen Bescheid auf, da die Bestimmung des dritten Satzes des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 weder ausdrücklich noch durch die Verwendung des Begriffs „Wohnumfeld“ eine maximale Entfernungsgrenze von 30 m zum Bauernhof der Beschwerdeführerin normiere, außerhalb der die Errichtung der Hütten auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin unzulässig sei. Die ordentliche Revision wurde für zulässig erklärt, da zu infrastrukturellen Bauten und Anlagen im Grünland im Sinne des § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 noch keine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ersichtlich sei.

1.7. Mit Erkenntnis vom 26.6.2020, Ro 2019/05/0014, hob der Verwaltungsgerichtshof das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts auf. Das Höchstgericht führte darin unter Bezugnahme auf die Materialien zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 zusammengefasst aus:

„[...]

16 Daraus erhellt, dass auch nicht zur widmungsgemäßen Nutzung erforderliche infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen errichtet werden dürfen, sofern sie das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzen, bestimmte Ausmaße an - einzeln und in Summe - bebauter Fläche nicht überschreiten und nicht zweckmäßigerweise im Bestand sichergestellt werden können. Die Unterbringung im Bestand stellt - anders als die Revisionswerberin meint - nicht nur auf das räumliche Angebot des Bestandes, sondern auch darauf ab, ob der Zweck des Bauvorhabens in einem bestehenden Gebäude erreicht werden kann oder nicht. Dies ergibt sich aus den Materialien, die - unter Anführung der Beispiele Gartenhütte, Carport oder Swimmingpool - davon sprechen, dass die Errichtung zulässiger Bauwerke zweckmäßigerweise in der bestehenden Bausubstanz nicht möglich

sei. Als weitere Voraussetzung ist jedoch festgelegt, dass die geplanten Bauwerke das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzen müssen. Von einer solchen Ergänzung des Wohnumfeldes land- und forstwirtschaftlicher Gebäude kann aber - wie sich bereits aus den Begriffen „Wohnumfeld“ und „ergänzen“ ergibt - nur gesprochen werden, wenn Bauvorhaben im funktionellen und räumlichen Zusammenhang mit den land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden stehen. Mit dem Hinweis auf das „Wohnumfeld“ wird dem in den Materialien zum Ausdruck gebrachten Gedanken der Ermöglichung zeitgemäßen Wohnens in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden Rechnung getragen. Die privilegierende Bestimmung soll die Wohnqualität steigern und knüpft somit an das Wohnumfeld an. Die „Ergänzung“ des Wohnumfeldes verbreitert dieses und steht damit ebenfalls mit diesem in unmittelbarem Zusammenhang. Die Zulässigkeit der Errichtung infrastruktureller Bauwerke und Anlagen im Grünland setzt somit auch voraus, dass diese sowohl in räumlicher Hinsicht als auch nach ihrer Funktion das bestehende Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzen.

17 Dem Verwaltungsgericht ist zwar zuzustimmen, dass der Gesetzgeber die Widmungskonformität von Auszugshäusern nach § 30 Abs. 5 vierter Satz Oö. ROG 1994 ausdrücklich an die Voraussetzung der Errichtung im „unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes“ knüpft, was hinsichtlich der Bauwerke im dritten Satz leg. cit. nicht der Fall ist. Dies ändert aber nichts daran, dass letztere das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzen müssen, womit - wie oben dargestellt - der räumliche und funktionelle Zusammenhang mit diesem Wohnumfeld hergestellt sein muss. Dass der Gesetzgeber in § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 Beispiele für Bauwerke und Anlagen anführt, ohne gleichzeitig deren Errichtung im „unmittelbaren Nahbereich“ anzuordnen, erklärt sich schon daraus, dass ein räumliches Naheverhältnis bereits dem Begriff „Wohnumfeld“ innewohnt. Dabei ist jedoch zu betonen, dass es nicht nur auf das räumliche Naheverhältnis ankommt, sondern auch auf ein funktionelles, sodass ausgehend von dem konkreten Bestand in jedem Einzelfall zu beurteilen ist, ob ein solches vorhanden ist.

18 Fallbezogen ergibt sich daraus, dass die zu beurteilenden Hütten als Garten- und Gerätehütten mit Ausmaßen von jeweils deutlich unter 50 m2 grundsätzlich aufgrund ihres Zweckes und ihrer Größe geeignet wären, die Privilegierung des § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 in Anspruch zu nehmen. Allerdings spricht die festgestellte Entfernung der Hütten von rund 120 m von der Hofstatt der Landwirtschaft ohne weitere Feststellungen zur Situierung dieser Hütten in Bezug auf die konkret gegebene Bestandssituation, die im Einzelfall die Annahme eines ausreichenden räumlichen und funktionellen Zusammenhangs rechtfertigen könnten, nicht für das Vorliegen dieser Voraussetzungen.

[...]“

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Zum Baubewilligungsantrag:

Das Ansuchen der Beschwerdeführerin vom 15.7.2016 und 24.10.2016 (samt Baubeschreibung und Einreichplan) um die nachträgliche Baubewilligung für die „Errichtung einer freizeiterw. Anlage“ östlich des Natur-Schwimmteichs auf dem Grundstück Nr. x beinhaltet den projektierten Neubau

- einer Hütte aus Holz (6,00 m x 3,59 m) samt Holzvorplatz und Vorplatz aus Pflaster sowie, südlich davon,
- einer als „Lager“ bezeichneten eingeschossigen Hütte aus Holz (2,10 m x 3,10 m).

2.2. Zur Landwirtschaft „T-gut“:

Die Landwirtschaft „T-gut“ der Beschwerdeführerin (Liegenschaft EZ x, Grundbuch x E) hat eine Gesamtfläche von rund 20 ha und besteht u.a. aus den Grundstücken Nr. x sowie Nr. 3097. Der land- und forstwirtschaftliche Grund wird dabei zu etwa einem Drittel selbst bewirtschaftet, im Übrigen ist er verpachtet. Auf dem Grundstück Nr. x befindet sich die Hofstatt der Landwirtschaft. Im Osten grenzt an dieses Grundstück, getrennt durch eine öffentliche Gemeindestraße (Grundstück Nr. x1, Grundbuch x E), das Grundstück Nr. x samt den darauf befindlichen Teichanlagen und verfahrensgegenständlichen Hütten an.

2.2.1. Zum Grundstück Nr. x2 im Detail:

Die Hofstatt der Landwirtschaft, ein 30 x 50 m großer Vierkanthof, befindet sich im östlichen Randbereich dieses rund 13,5 ha großen Grundstückes. Der nördliche Gebäudetrakt der Hofstatt wird dabei vom Sohn der Beschwerdeführerin und dessen Familie (Lebensgefährtin, Kind) als Hauptwohnsitz sowie von der Beschwerdeführerin und ihrer weiteren Familie (Ehegatte, zweiter Sohn) als Nebenwohnsitz, sohin von sechs Personen, bewohnt. In den übrigen Gebäudetrakten befinden sich Schlacht- , Lager- und sonstige Wirtschaftsräume.

Nördlich, westlich und südlich der Hofstatt verläuft - in einem (zum Teil begrünten) Abstand von 5 m bis 20 m - ein Privatweg mit mehreren Zufahrten zum Vierkanthof. Westlich der Hofstatt ist im Bereich dieses Privatwegs eine Hütte mit land- und forstwirtschaftlichen Geräten situiert. An die Hofstatt schließt im Norden ein etwa 60 m x 60 m großer Wiesenbereich mit Bäumen (darunter geförderte Obstbäume) unmittelbar an, der vom erwähnten Privatweg gekreuzt wird. In der Folge befindet sich im Norden und Westen dieses Wiesenbereichs (mit Baumbewuchs) ein bewirtschaftetes Feld. Der nördliche Restbereich des Grundstückes ist Wiese.

2.2.2. Zum Grundstück Nr. x im Detail:

Das Grundstück Nr. x hat eine Fläche von rund 4,6 ha und ist nach dem aktuellen Flächenwidmungsplan Nr. 5 der Gemeinde Eberstalzell als Grünland (Land- und Forstwirtschaft) gewidmet. Der nördliche Teil des Grundstückes stellt eine Wiese und der südliche Teil ein bewirtschaftetes Feld und dar. Im Wiesenbereich ist (von der Hofstatt durch die Gemeindestraße getrennt) ein Ponyunterstand und - etwas nördlich davon - eine landwirtschaftliche Wagenhütte situiert. Der etwa 2,7 ha große Wiesenbereich, der zwei Mal im Jahr zur Futtergewinnung gemäht wird, weist im Norden zwei Teichanlagen mit natürlichem Baum- und Strauchbewuchs auf. Bei der nordwestlichen (verfahrensgegenständlichen) Teichanlage, die als Natur-Schwimmteich genutzt wird, ist eine Holzgartenhütte (6,08 m x 3,53 m; Satteldach: ca. 7,60 m x 4,5 m, Firsthöhe: 4,00 m) samt Holz- und Pflastervorplatz situiert. Südlich davon, in einem Abstand von ca. 2 m, befindet sich eine Gerätehütte aus Holz (3,03 m x 2,14 m). Die beiden Hütten, die in den

siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurden, sind etwa 120 m von der Hofstatt der Landwirtschaft situiert und dienen der Freizeit bzw. der Erholung am Natur-Schwimmteich.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verfahrensakt sowie in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden (Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ x der Beschwerdeführerin sowie des öffentlichen Gutes, Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan Nr. 5 der Gemeinde Eberstalzell, Auszüge aus dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System [DORIS] zeigend die örtlichen Gegebenheiten). Das Landesverwaltungsgericht hat weiters an Ort und Stelle eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich unstrittig aus den widerspruchsfrei vorliegenden Urkunden und Ergebnissen des Lokalaugenscheines und es stehen diesen auch keine widersprechenden Parteierklärungen gegenüber. Beschwerdegegenständlich ist primär die rechtlich zu beurteilende Frage, ob die beiden verfahrensgegenständlichen Hütten „das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen“ darstellen, deren Errichtung im Grünland nach der Bestimmung des § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 seit Juli 2015 zulässig ist (siehe dazu Punkt 4.). Hingegen war im Verfahren vor der belangten Behörde und auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren weiters unstrittig, dass auf dem Baugrundstück keine weiteren derartigen infrastrukturellen Bauwerke und Anlagen baubehördlich genehmigt, allenfalls rechtmäßig errichtet, wurden.

Im zweiten Rechtsgang wurde das ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.6.2020, Ro 2019/05/0014, mit den Parteien in einer weiteren öffentlichen mündlichen Verhandlung rechtlich erörtert. Im Rahmen dieser Verhandlung wurde auch die Beschwerdeführerin ausführlich zur Nutzung der Hofstatt und ihrer übrigen Landwirtschaft „T-gut“ befragt.

3.2. Zur Beweiswürdigung im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zum Bauansuchen (Punkt 2.1.) basieren auf den Einreichunterlagen der Beschwerdeführerin im Verfahrensakt der belangten Behörde, insbesondere auf den Bezeichnungen und Maßangaben im Einreichplan, welche leicht von der Befundung der bereits in natura errichteten Hütten durch den bautechnischen Amtssachverständigen im naturschutzbehördlichen Verfahren abweichen.

3.2.2. Die Feststellungen zur Landwirtschaft „T-gut“ (Punkt 2.2.) und zu den Hütten gründen auf den glaubhaften Angaben der Beschwerdeführer, welche gut mit dem eingesehenen Grundbuch, den DORIS-Auszügen und den im Rahmen des Lokalaugenscheins unmittelbar gewonnenen Eindrücken in Übereinstimmung gebracht werden können. Es stehen den Feststellungen auch keine widerstreitenden Urkunden oder Parteierklärungen entgegen. Art und Umfang der

tatsächlichen Bebauung durch die beiden Hütten können dem fachlichen bautechnischen Befund entnommen werden, welcher im Rahmen des vom Landesverwaltungsgericht durchgeführten Lokalaugenscheins vom Juli 2018 gut nachvollzogen werden konnte. Da sich die Verhältnisse seit diesem Zeitpunkt nicht mehr verändert haben, wurde von den Parteien auf eine nochmalige Durchführung eines Lokalaugenscheins im zweiten Rechtsgang verzichtet.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen des Landesverwaltungsgerichtes gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG durch Beschluss.

4.2. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

4.2.1. Oö. ROG 1994 (LGBl. Nr. 114/1993 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 69/2015):

„[...]
§ 30
Grünland
[...]
(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). Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) mit jeweils höchstens 50 m² bebauter Fläche, insgesamt jedoch höchstens 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. [...]
[...]“

4.2.2. Oö. BauO 1994 (LGBl. Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 44/2019):

„[...]
§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

[...]

§ 25

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:

[...]

9. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m²;

[...]

(1a) Bei den im Abs. 1 Z 3 bis 15 angeführten Bauvorhaben entfällt eine eigene Bauanzeige, wenn sie in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäß § 24 erfolgen und im Bauplan gemäß § 29 dargestellt sind.

[...]

(4) Der Bauanzeige sind anzuschließen:

[...]

3. bei allen anderen Bauvorhaben nach Abs. 1 ein allgemeiner Grundbuchsauszug im Sinn des § 28 Abs. 2 Z 1 sowie eine je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Plan, Skizze und dgl.), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muß; [...]

§ 28 Abs. 3 gilt in allen Fällen sinngemäß.

[...]

§ 25a

Anzeigeverfahren

(1) Die Baubehörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 1 oder des § 35 Abs. 1 Z 3 vorliegen oder

[...]

(5) Im Übrigen gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben Folgendes:

[...]

2. für alle anderen Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 gelten die Vorschriften der §§ 36, 38, 39, 41 und 45 bis 49 sinngemäß, für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b zusätzlich § 40;

[...]

§ 28

Baubewilligungsantrag

[...]

(3) Die Baubehörde kann auf die Vorlage eines Grundbuchsauszuges (Abs. 2 Z 1) verzichten, wenn der Nachweis des Eigentums an den Grundstücken, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll, der Baubehörde bereits vorliegt oder vom Bauwerber auf andere Weise erbracht wird.

[...]

§ 30
Vorprüfung
[...]
(6) Der Baubewilligungsantrag ist von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben
1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder [...]
[...]
§ 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.
[...]“

4.3. Zur (größeren) Gartenhütte aus Holz:

4.3.1. Zu Spruchpunkt I. 1. (Abweisung des Baubewilligungsantrags):

Im Verfahren vor der belangten Behörde und im abgeführten Beschwerdeverfahren war – wie dargestellt - zwischen den Parteien ausschließlich rechtlich strittig, ob die Holzgartenhütte ein „das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude“ ergänzendes infrastrukturelles Bauwerk gemäß § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 darstellt, deren Errichtung im Grünland jedenfalls zulässig ist. Dies ist unter Berücksichtigung der (unter Punkt 1.7. dargestellten) rechtlichen Erwägungen des Verwaltungsgerichtshofes im ergangenen Erkenntnis vom 26.6.2020, Ro 2019/05/0014, aus folgenden Gründen im zweiten Rechtsgang zu verneinen:

4.3.1.1. So ist die Gartenhütte - auch nach höchstgerichtlicher Ansicht - mit einem Ausmaß von rund 22 m² zwar grundsätzlich aufgrund ihres Zweckes und ihrer Größe geeignet, die Privilegierung des § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 in Anspruch zu nehmen.

Fraglich ist jedoch im Hinblick auf die – nach höchstgerichtlicher Ansicht - große Entfernung der Gartenhütte zur Hofstatt der Landwirtschaft (rund 120 m), ob die Gartenhütte in räumlicher Hinsicht als auch nach ihrer Funktion das bestehende Wohnumfeld der Hofstatt der Landwirtschaft im Sinne dieser Bestimmung ergänzt, ob also die Gartenhütte in einem ausreichenden räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit diesem Wohnumfeld steht. Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes soll diese privilegierende Bestimmung des § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 das zeitgemäße Wohnen zur Steigerung der

Wohnqualität in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden ermöglichen und deren Wohnumfeld verbreitern.
Dabei geht der Landesgesetzgeber zunächst selbst davon aus, dass etwa auch ein Carport, eine Gartenhütte, eine Gerätehütte oder ein Schwimmbecken funktionell zur Steigerung der Wohnqualität beitragen können. Betrachtet man jedoch unter dem Aspekt des vom Höchstgericht erwogenen notwendigen räumlichen Zusammenhang zwischen der Gartenhütte und der Hofstatt den dort in natura befindlichen Gutsbereich näher, so zeigt sich, dass dieser durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Hütten, Hofwege, Wiesen, Felder, geförderte Obstbäume) geprägt ist, nicht jedoch durch Aspekte des Wohnens. Zwischen der Gartenhütte, die aufgrund ihres Erholungszweckes beim Natur-Schwimmteich errichtet wurde, und der Hofstatt befindet sich demnach nicht nur die öffentliche Straße sondern auch ein rund 120 m breiter landwirtschaftlich genutzter Gutsbereich, der einem ausreichenden räumlichen Zusammenhang zwischen der Gartenhütte einerseits und dem Wohnumfeld der Hofstatt der Landwirtschaft der Beschwerdeführerin andererseits im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtes entgegen steht.
4.3.1.2. Da das projektierte Bauvorhaben des als „Errichtung einer freizeiterw. Anlage“ eingereichten Neubaus einer Hütte aus Holz (6,00 m x 3,59 m; samt Holzvorplatz und Vorplatz aus Pflaster) sohin kein nach § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 privilegiertes infrastrukturelles Gebäude darstellt, wurde der Baubewilligungsantrag in diesem Umfang (zur kleineren Gerätehütte siehe unter Punkt 4.4.1.) zu Recht von der belangten Behörde als widmungswidrig im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 abgewiesen: Das Grundstück Nr. 3097, auf welchem u.a. die Gartenhütte in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts zu Freizeit- und Erholungszwecken beim Natur-Schwimmteich errichtet wurde, ist nach seiner Widmung der Land- und Forstwirtschaft (Grünland) im Sinne des § 30 Abs. 2 Oö. ROG 1994 vorbehalten. Aus diesem Grund darf es daher auch lediglich mit Bauwerken und Anlagen bebaut werden, die im Sinne des § 30 Abs. 5 leg. cit. nötig sind, um das Grundstück bestimmungsgemäß für die Land- und Forstwirtschaft zu nutzen. An den Begriff der bestimmungsgemäßen Nutzung von Grünland im Sinne dieser Bestimmung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein strenger Maßstab anzulegen. "Bestimmungsgemäß" bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes notwendig ist. Eine bloße "Nützlichkeit" von Bauten und Anlagen im Grünland ist hierfür nicht ausreichend (vgl. VwGH 3.10.2019, Ra 2019/05/0283). Die Verwendung der Gartenhütte zum bloßen Zeitvertreib stellt daher keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes im hier maßgebenden Sinne nach § 30 Abs. 2 und 5 leg. cit. dar (vgl. VwGH 29.1.2010, 2007/10/0107). Auch die von der Beschwerdeführerin erwähnte Fischhaltung im Natur-Schwimmteich zum bloßen Eigenverbrauch stellt keinen Teil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs dar, der die Errichtung der Gartenhütte im Grünland allenfalls als notwendig rechtfertigen könnte (vgl. VwGH 29.1.2020, Ra 2020/05/0004).

4.3.2. Zu Spruchpunkt I. 2. (Bauauftrag):

Es ist zunächst unstrittig, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin des Grundstückes Nr. x und damit der darauf errichteten Gartenhütte ist, weshalb sie als Adressatin des angefochtenen Bauauftrages im Sinne des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 in Betracht kommt.

4.3.2.1. Weiters setzt die Erlassung eines derartigen baupolizeilichen Auftrages nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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 war bzw. ist. Für die Klärung der Frage, ob die Erlassung einer nachträglichen Baubewilligung im Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgebend (vgl. VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025; VwGH 26.3.2019, Ra 2018/05/0165; u.a.). Dazu ist im gegenständlichen Verfahren ebenfalls unstrittig, dass der Neubau eines Gebäudes in dieser Größe nicht nur nach der aktuellen Oö. BauO 1994 (vgl. § 24 Abs. 1 Z 1 leg. cit.) sondern bereits nach der Bauordnung aus dem Jahr 1875 (vgl. § 1 der „Bauordnung für Oberösterreich mit Ausnahme jener Orte, welche eine eigene Bauordnung besitzen, erlassen wird“; GuVBl. Nr. 15/1875) bewilligungspflichtig ist bzw. war. So bedurfte etwa auch nach § 41 Abs. 1 lit. a. der Oö. Bauordnung aus dem Jahr 1976 (LGBl. Nr. 35/1976) der Neubau eines Gebäudes einer Baubewilligung.

Die Gartenhütte wurde damit in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts konsenslos errichtet und wird damit von der Beschwerdeführerin ohne Baubewilligung benützt. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt dargelegt hat, kann eine Baubewilligung nicht ersessen werden. Auch der Umstand, dass Baulichkeiten seit langer Zeit ohne entsprechende Bewilligung bestehen, vermag keine Rechtswidrigkeit eines baupolizeilichen Auftrages zu begründen (vgl. VwGH 25.6.2019, Ra 2019/05/0085). Im Übrigen vermögen selbst das Wissen der Behörde über den baulichen Istzustand oder mögliche mündliche Zusagen baubehördlicher Organe einen erforderlichen Baukonsens nicht zu ersetzen (vgl. VwGH 30.10.2018, Ra 2018/05/0251; VwGH 17.12.2018, Ra 2018/05/0264). Auch ein „rechtmäßiger Altbestand“ im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt im Hinblick auf den Errichtungszeitpunkt der gegenständlichen Gartenhütte nicht in Betracht (vgl. etwa VwGH 17.12.2018, Ra 2018/05/0264, wonach etwa auch ein Anfang der 1960er Jahre errichtetes Gebäude nicht als alter Bestand im Sinne dieser Rechtsprechung anzusehen ist).

4.3.2.2. Nach der Bestimmung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die belangte Behörde, wenn sie – wie gegenständlich – feststellt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, 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 (sog. „bedingter Beseitigungsauftrag“). Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann (sog. „unbedingter Beseitigungsauftrag“). Da die Gartenhütte – wie dargestellt – zu Freizeitzwecken und damit widmungswidrig im Grünland im Sinne des § 30 Abs. 2 und 5 Oö. ROG 1994 verwendet wird, kommt eine Baubewilligung für das Gebäude nicht in Betracht. Der Beseitigungsauftrag wurde in diesem Umfang (zur kleineren Gerätehütte siehe unter Punkt 4.4.2.) daher zu Recht unbedingt erlassen. Aus Anlass der Entscheidung ist die Beseitigungsfrist neu angemessen festzusetzen.

4.4. Zur kleineren Gerätehütte aus Holz:

4.4.1. Zu Spruchpunkt I. 1. (Abweisung des Baubewilligungsantrags):

Die Errichtung einer eingeschossigen Hütte zu Lagerzwecken stellt mit einer projektierten bebauten Fläche von rund 7 m² ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben im Sinne des § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994 dar. Es war daher mit Spruchpunkt I. 1., welcher den Baubewilligungsantrag der Beschwerdeführerin zum Gegenstand hat, nicht auch über dieses (lediglich) anzeigepflichtige Bauvorhaben mit abzusprechen.

4.4.2. Zu Spruchpunkt I. 2. (Bauauftrag):

Das projektierte Bauvorhaben der (anzeigepflichtigen) Errichtung der kleineren Hütte wurde von der Beschwerdeführerin im Rahmen des Baubewilligungsantrags vom Oktober 2016 unter Vorlage einer Baubeschreibung und eines Einreichplanes, gemeinsam mit dem gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben des projektierten Neubaus der größeren Holzhütte miteingereicht. Eine eigene Bauanzeige konnte daher für das projektierte Bauvorhaben der anzeigepflichtigen Errichtung der kleineren Hütte nach der Bestimmung des § 25 Abs. 1a leg. cit. entfallen.

Trotz Einreichens der anzuschließenden Urkunden im Sinne des § 25 Abs. 4 Z 3 Oö. BauO 1994 (Baubeschreibung und Einreichplan; die Vorlage eines eigenen Grundbuchauszugs erwies sich in Anbetracht des aufgrund des baupolizeilichen Beseitigungsverfahrens ohnedies bekannten Grundbuchsstand als nicht notwendig im Sinne des § 28 Abs. 3 leg. cit.) durch die Bauwerberin im Oktober 2016, hat die Baubehörde die Ausführung dieses anzeigepflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb der achtwöchigen Frist gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 untersagt. Infolge des Verstreichens der Untersagungsfrist war die Erlassung eines baupolizeilichen Beseitigungsauftrags hinsichtlich der errichteten kleineren Gerätehütte in sinngemäßer Anwendung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sohin rechtlich nicht zulässig (vgl. VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016 und Ro 2015/05/0018). Der baupolizeiliche Bauauftrag ist daher in Spruchpunkt I. 2. auf die errichtete größere Gartenhütte zu beschränken (vgl. Punkt 4.3.2.).

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da zu der durch die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 geschaffene vereinfachte Möglichkeit der Errichtung von infrastrukturellen Bauten und Anlagen im Grünland im Sinne des § 30 Abs. 5 dritter Satz Oö. ROG 1994 zur Ergänzung des Wohnumfelds land- und forstwirtschaftlicher Gebäude nunmehr mit der Entscheidung vom 26.6.2020, Ro 2019/05/0014, eine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vorliegt, nach welcher ausgehend von dem konkreten Bestand in jedem Einzelfall zu beurteilen ist, ob ein räumliches und funktionelles Naheverhältnis zum Wohnumfeld des land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes vorhanden ist.

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. Steinschnack

