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-152462/13/RK

Datum:
Linz, 2. Juli 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des K F, S X, X W, vom 1.10.2019 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Waizenkirchen vom 13. September 2019, GZ: Bau-201/4375 (Ra), betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung vom 1.7.2020

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als die Auflagepunkte 1. bis 8. gemäß Spruchpunkt I. des Bescheides der belangten Behörde vom 13.9.2019, GZ: Bau-201/4375 (Ra) entfallen.

II. Die Beseitigungsfrist von 3 Monaten beginnt ab Erlassung des gegenständlichen Erkenntnisses zu laufen.

III. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

IV. 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 und festgestellter Sachverhalt:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Waizenkirchen (im Folgenden: belangte Behörde) vom 13. September 2019, GZ: Bau-201/4375 (Ra), wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) aufgetragen, die Gartenhütte auf dem Grundstück Nr. X, KG X W, binnen drei Monaten ab Zustellung des Bescheides unter Einhaltung diverser Auflagen abzubrechen und zu beseitigen.
Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Gartenhütte sei konsenslos errichtet worden und befinde sich nach dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan in der Widmung Grünland.
Eine Baulandwidmung habe in diesem Bereich nie bestanden. Eine Umwidmung des Grundstücks sei aufgrund der Lage im Hochwasserabflussbereich raumordnungsrechtlich nicht möglich.
Da eine Baubewilligung für die Hütte nicht erteilt werden könne, sei der Abbruch derselben vorzuschreiben gewesen.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Schreiben vom 1. Oktober 2019 fristgerecht Beschwerde. Er führte kurz zusammengefasst aus, das Grundstück sei in der Vergangenheit sehr wohl als Bauland gewidmet gewesen.
Die Existenz der Gartenhütte sei der belangten Behörde spätestens seit 28. März 1977 bekannt gewesen. Im Kaufvertrag aus dem Jahr 2003 seien dem Bf die gleichen Rechte wie den Vorbesitzern eingeräumt worden. Auch die Grundverkehrskommission habe den Erwerb des Grundstücks nach Durchführung eines Lokalaugenscheins genehmigt. Die Gartenhütte sei von außen fast nicht zu sehen und habe in den letzten vierzig Jahren niemanden gestört.

I.3. Mit Vorlageschreiben vom 28. Oktober 2019 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Das Grundstück Nr. X, KG W, steht im Alleineigentum des Bf und ist als Grünland, Land- und Forstwirtschaft, gewidmet. (Grundbuchsauszug sowie Einsichtnahme in das Rauminformationssystem des Landes Oberösterreich DORIS).
Die gegenständliche Hütte wurde im Jahre 1976 errichtet und wird als Gartenhütte verwendet, welche ca. 25 m² Grundfläche aufweist, in Holzbauweise errichtet ist und einfach, weil ohne Heizung, WC etc., ausgeführt ist.

Umlaufend ist eine Befestigung mit Steinplatten gegeben.
Die aktuelle Flächenwidmung (Flächenwidmungsplan Nr. 4/2012) weist Grünlandwidmung aus, was, seit dem ersten Flächenwidmungsplan Nr. 2/1982, somit seit 1982 gilt.

III. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Sachverhalt angeführten Beweismitteln, sowie dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 1.7.2020.
Die Tatsache des Vorhandenseins der bescheidgegenständlichen Hütte auf dem, dem Bf gehörenden Grundstück blieb im Verfahren unbestritten, was auch für die aktuelle Flächenwidmung gilt.

IV. Rechtliche Beurteilung, weitere Beweiswürdigung:

IV.1. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht (Z 1 leg. cit.) oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist (Z 2 leg. cit.).

Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.
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.
Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer

eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) gilt sinngemäß.

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 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.
Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages setzt obendrein voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung, als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig war bzw. ist (Neuhofer, OÖ Baurecht, Bd. 1, 7. Auflage, S. 399).
Aus der Tatsache des unbeanstandeten Bestandes einer baulichen Anlage ist nur dann die Vermutung des konsensmäßigen Bestandes etwa gerechtfertigt, wenn keine Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorliegen (Neuhofer, OÖ Baurecht,Bd. 1, 7. Auflage, S. 401), wobei eine derartige Vermutung nicht für Bauten gilt, die den gesetzlichen Anforderungen zur Zeit ihrer Herstellung etwa nicht entsprechen, weshalb das diesbezügliche Vorbringen des Bf insoweit zu entkräften ist.
Im Zusammenhang ist festzuhalten, dass laut Akteninhalt ein Bau der Gerätehütte „im Jahre 1976“ durchaus wahrscheinlich sein wird. (Arg.: Beschwerde-ausführungen, S. 2).
Dies würde nämlich auch keinen Widerspruch zur vom Bf beigelegten Finanzamt-erklärung der Rechtsvorgänger des Bf zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke vom – gemäß Eingangsstempel – 28.3.1977 – bilden (Beilage zur Stellungnahme des Bf an die belangte Behörde vom 20.6.2018), wo dort unter „ANr. Wf 11.76“ offenbar als Argument für die dort gewünschte dringende Bearbeitung („Dringend“) angemerkt wird, dass.... „eine Hütte mit Aufenthaltsraum“.... gebaut wird und finden sich im bezughabenden Formular exakte Angaben zur – bestehenden – Baulichkeit.
In diese Richtung deuten auch die Angaben des Bf in dessen Stellungnahme vom 24.9.2018, wobei aber zu seiner dortigen Aussage, wonach die Hütte „nachweislich 1975“, errichtet worden wäre, unmissverständlich auszuführen ist, dass aufgrund der zeitmäßigen Daten im Kaufvertrag zwischen den Rechtsvorgängern des Bf, und zwar, 2.12.1975 und 1.9.1976, eine Errichtung im Jahre 1976 eben anzunehmen ist, ohne dass dies aber von Einfluss auf die rechtliche Beurteilung wäre.
Dies zieht die Geltung des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Erzherzogtum Österreich ob der Enns, LGu. VBl. Nr. 15/1875, vom 6.4.1875, rechtswirksam seit

1.1.1876, (in der anzuwendenden Fassung) für die Beurteilung der (historischen) Bewilligungspflicht des Gebäudes nach sich, da die nachfolgende Oö. Bauordnung 1976, LGBL. Nr. 35/1976, erst am 1.1.1977 in Kraft getreten ist, also unwidersprochen nach Errichtung des Bauwerkes.
Die gegenständliche bauliche Anlage war somit zum Zeitpunkt ihrer Errichtung nach § 1 des Gesetz- und Verordnungsblattes 1875 (in Geltung bis 31.12.1976) bewilligungspflichtig, weil es sich um ein Gebäude handelt, welches nach der genannten Bestimmung der Bewilligungspflicht unterlag.

Betreffend die historische raumordnungsrechtliche Situation ist, - weil aufgrund des seit 1.7.1972 geltenden Oö. Raumordnungsgesetzes (§ 27 Abs. 1 Oö. ROG 1972) von der Verpflichtung aller Gemeinden zur Erlassung von Flächenwidmungsplänen binnen fünf Jahren, somit bis 1.7.1977, auszugehen ist (§ 26 Abs. 1) und laut Stellungnahme des Bf vom 24.9.2018 der erste Flächenwidmungsplan der Gemeinde auch erst ab 1977 (geltend bis 1982) erstellt worden wäre, also nach errichteter baulicher Anlage, - von historischer Grünlandwidmung auszugehen:
Anzufügen ist hierzu, dass die glaubwürdigen Aussagen der belangten Behörde belegen, dass der Flächenwidmungsplan Nr. 1 den gegenständlichen Bereich noch nicht mitumfasst hat und daher von keinem Flächenwidmungsplan erfasst war.

Dazu ist auch auf das Vorbingen des Bf zu verweisen, wonach anlässlich der Schaffung des ersten Flächenwidmungsplanes (1977) das „zu diesem Zeitpunkt eindeutig als Bauland zu sehende Grundstück aber – übersehen – worden wäre“, mit welchem Vorbringen er aber selbst die zum Errichtungszeitpunkt nicht gegebene Baulandwidmung und die Unterlassung der „Umwidmung in Bauland“ konzediert.
Zum Vorbringen des Bf ist aber festzuhalten, dass gemäß der Judikatur es zum einen nicht rechtswidrig wäre, ein bebautes Grundstück als Grünland allfällig (weiter) zu widmen (VfGH, Slg. 6667/1972) bzw. hat auch ein „bestehendes Gebäude im Grünland“ nicht die rechtliche Eigenschaft als Bauland etwa zur Folge (VwGH v. 22.9.1988, Zl. 87/06/0061, Neuhofer, OÖ Baurecht, Bd 1, 7. Auflage, Erl. 3 zu § 30 OÖ ROG).
Auch das Vorbringen des Bf, mit welchem er mit beigebrachten Unterlagen betreffend die Grundsteuererklärung ein bereits historisch gegebenes Bauland herbeiargumentieren will, kann ihm nicht zum Erfolg verhelfen (VwGH v. 29.10.1994, Zl. 91/06/0151), was auch für die Argumentation mit Klauseln in diversen Kaufverträgen gilt, gleichwohl die raumordnungsrechtliche Frage des Bestehens von Bauland nicht an der (bereits ursprünglichen) Bewilligungsplicht nach dem Bauordnungsregime ändert.

Zur weiter zu lösenden rechtlichen Frage, ob allenfalls eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden könnte und damit gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 der Auftrag an den Bf zu ergehen gehabt hätte, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen (lediglich „bedingter Beseitigungsauftrag“ anstatt

unbedingtem, wie vorliegend) ist aber mit der belangten Behörde festzustellen, dass die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung, ohne auf die von der belangten Behörde geäußerten schädlichen Hochwasserabflussaspekte näher einzugehen, – schon daran scheitern wird, dass bis auf das Jahr 1961 zurückreichend, überhaupt nie eine landwirtschaftliche Tätigkeit aufgenommen wurde, was der Stellungnahme des Bf vom 20.6.2018 auch entspricht (Die Erteilung einer – nachträglichen – Baubewilligung wäre bei baulichen Anlagen im Grünland gemäß § 30 Abs. 5 Oö. BauO 1994 grundsätzlich zulässig, wenn diese Anlagen nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen).
Wie festgestellt, ist die gegenständliche Grundfläche im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland, Land- und Forstwirtschaft gewidmet.
Unter land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ist nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne zu verstehen, sondern nur solche Tätigkeiten, die auf Grund ihres Umfangs überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung ist daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, das heißt, eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit wesentlich, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (das heißt der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigt.
Maßgeblich war demnach, ob die bauliche Anlage nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft zur Grünlandnutzung im Rahmen einer allenfalls bestehenden Land- und Forstwirtschaft des Bf geboten scheint. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auf das Erfordernis eines Betriebskonzepts hingewiesen (vgl. VwGH 31.01.2012, 2010/05/0212; 19.01.2010, 2009/05/0079).
Dies liegt aber gegenständlich nicht vor, ja wurde auch nicht behauptet.

Obiter dictum wird festgehalten, dass nach der Novellierung des § 30 Oö. ROG auch weiterhin eine gesonderte Ausweisung von Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land-und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, für bestimmte (dort lediglich demonstrativ aufgezählte – Arg.: „insbesondere“) bauliche Anlagen und sonstige Flächen des Grünlandes möglich ist, wobei jedoch zugleich die durch die Novelle LGBl. Nr. 69 /2015 im bezughabenden Absatz 2 im dortigen Schlusssatz ein unmittelbarer Bezug zur Errichtung baulicher Anlagen auf..... hochwassergefährdeten..... Grundstücken hergestellt wird, welche Errichtung – nach entsprechender Maßgabe dieser natürlichen Gegebenheiten – sodann allenfalls auszuschließen oder einzuschränken ist.

Im Falle ist somit mit der belangten Behörde davon auszugehen, dass sowohl im Errichtungszeitpunkt der Anlage, als auch in jenem der Erlassung des unbedingten baubehördlichen Auftrages baubewilligungspflichtig war bzw. ist.

Angesichts der konkreten Flächenwidmung für das baugegenständliche Grundstück war zutreffend von einer derartigen raumordnungsrechtlichen Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt auszugehen, wonach eine Baubewilligung nicht erteilt werden konnte, weshalb die belangte Behörde auch nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich den unbedingten Beseitigungsauftrag zu Recht erlassen hat.

IV.2. Schlussendlich wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass die Bestimmung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 lediglich Aufträge zur Beseitigung konsensloser Bauten, nicht aber darüber hinausgehende Aufträge – wie etwa zur Entsorgung von Abbruchmaterial – vorsieht. Diesbezüglich kann ein Beseitigungsauftrag allenfalls Hinweise im Begründungsteil enthalten, weshalb die Auflagen rechtens nicht im Spruch bleiben konnten.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

Dr. Kapsammer