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-152476/12/AL – 152477/2

Datum:
Linz, 8. April 2020

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Lukas über die Beschwerde 1. der M H und 2. des G H, beide vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. K / Dr. M (Rechtsanwaltssocietät), x, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach vom 30.8.2019, Z 031-B-36-030-01/2019, betreffend mehrere baupolizeiliche Beseitigungsaufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Den Beschwerden wird hinsichtlich Spruchpunkt 2 („Schwimmteich") stattgegeben und der Bescheid insofern ersatzlos behoben.

II. Die Beschwerden hinsichtlich Spruchpunkt 1 („Wohngebäude"), 3 („Wintergarten im Westen der Garage") und 4 („Gartenhütte an der südwestlichen Grundgrenze") werden als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass hinsichtlich Spruchpunkt 3 („Wintergarten im Westen der Garage") und Spruchpunkt 4 (Gartenhütte an der südwestlichen Grundgrenze") die aufgetragene Frist zur Beseitigung auf jeweils 9 Monate ab Zustellung dieses Erkenntnisses geändert wird sowie die erforderlichen Fristen hinsichtlich Spruchpunkt 1 („Wohngebäude") wie folgt festzusetzen sind:
Ihnen wird als Eigentümern aufgetragen, nachträglich innerhalb einer Frist von 5 Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses die

baurechtlich notwendigen Bauanzeigen oder Baubewilligungs-anträge einzubringen oder die baulichen Anlagen innerhalb einer Frist von 9 Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses zu beseitigen.

III. 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:

I.1. Am 11.4.2017 fand auf dem Grundstück Nr. x, KG x, das im grundbücherlichen Eigentum der beiden Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) steht, eine baubehördliche Überprüfung unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen statt. Am 26.11.2018 fand unter Zugrundelegung dieser Erhebungen sowie unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen und unter Anwesenheit des Zweitbeschwerdeführers sowie Behördenvertretern eine niederschriftliche Erörterung der auf dem in Rede stehenden Grundstück gegebenen Situation statt.

I.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach (im Folgenden: belangte Behörde) vom 30.8.2019, Z 031-B-36-030-01/2019, wurde den Bf mit folgendem baupolizeilichen Auftrag die Beseitigung mehrerer baulichen Anlagen erteilt:

„1. Es wird Ihnen als Miteigentümer/in aufgetragen, binnen einer Frist von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides für das Wohngebäude, welches ein rechtliches aliud darstellt und an welchem von der Bewilligung abweichende bewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen und somit bewilligungslos auf der Liegenschaft x, EZ X, Gst. x, KG x, errichtet wurden, ein nachträgliches Ansuchen um Baubewilligung samt entsprechender Unterlagen binnen sechs Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides bei der zuständigen Baubehörde einzubringen oder
die bauliche Anlage binnen einer Frist von vier Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen.

2. Es wird Ihnen als Miteigentümer/in aufgetragen, binnen einer Frist von vier Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides den Schwimmteich, welcher bewilligungslos auf der Liegenschaft x, EZ X, Gst. x, KG x, errichtet wurde, zu entfernen und hiedurch den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen.

3. Es wird Ihnen als Miteigentümer/in aufgetragen, binnen einer Frist von vier Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides den Wintergarten im Westen der Garage, welcher bewilligungslos auf der Liegenschaft x, EZ X, Gst. x, KGx, errichtet wurde, zu entfernen und hiedurch den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen.

4. Es wird Ihnen als Miteigentümer/in aufgetragen, binnen einer Frist von vier Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides die Gartenhütte an der südwestlichen Grundgrenze, welche bewilligungslos auf der Liegenschaft x, EZ X, Gst. x, KG x, errichtet wurde, zu entfernen und hiedurch den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen."

I.3. Dagegen richtet sich die rechtzeitig durch die Bf im Wege ihrer rechtsfreundlichen Vertretung erhobene Beschwerde vom 26.9.2019.

I.4. Mit Vorlageschreiben vom 6.11.2019 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsakt sowie unter Beilage einer anwaltlichen Gegenäußerung zur Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

Mit Schreiben vom 17.1.2020 erstatteten die Bf eine Stellungnahme zur anwaltlichen Gegenäußerung zur Beschwerde und mit Schreiben vom 26.2.2020 wurden von den Bf Fotos von den Glasverbauungen auf dem Grundstück als „Urkundenvorlage" übermittelt.

I.5. Am 4.3.2020 fand – nach Vertagung aufgrund eines Vertagungsantrages der Bf – schließlich eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der die beiden rechtsfreundlich vertretenen Bf, Vertreter der belangten Behörde sowie der mit der gegenständlichen Sache bislang befasste bautechnische Amtssachverständige teilnahmen.

I.6. Mit Eingabe vom 17.3.2020 stellten die Bf durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter einen „Antrag auf Fortsetzung und Wiederaufnahme des Verfahrens". In diesem Zusammenhang wurden historische Fotos des „Biotops", der Gartenhütte sowie des Glasanbaus an die Garage sowie des Flächenwidmungsplanes Nr. 5, bezüglich welchem Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit vorgebracht werden, vorgelegt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den bezughabenden vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde sowie die von den Bf vorgelegten Unterlagen. Weiters wurde ein aktueller Grundbuchsauszug zum verfahrensgegenständlichen Grundstück eingeholt. Auch wurden aktuelle Auszüge aus dem Intramap-DORIS, insbesondere auch historische Orthofotos aus den Jahren 1997, 2001, 2006, 2010, 2014 und 2017 erhoben. Zudem wurde am 4.3.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung unter Beiziehung eines Amtssachverständigen durchgeführt.

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht fest:

Die Bf sind grundbücherliche Eigentümer des Grundstücks Nr. x, KG x, und sind diese dort mit Hauptwohnsitz wohnhaft. Dieses Grundstück war im Zeitpunkt des Bauverfahrens betreffend das dort errichtete Wohnhaus im Dezember 1984 als Dorfgebiet gewidmet. Nunmehr weist dieses Grundstück entsprechend dem Flächenwidmungsplan Nr. 5 vom 6.6.2005, mit angebrachtem Genehmigungsvermerk der Oö. Landesregierung vom 7.11.2005, eine Widmung

„Sternchenbau" mit im Norden und Süden an diese „Sternchenbau"-Widmung angrenzenden ausgewiesenen Grünlandbereichen auf.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude. Die Lage dieses Wohngebäudes war laut Einreichplan vom 3.12.1984 mit einem Abstand von 4 m zur Nachbargrundgrenze im Westen und von 13 m zur Grundgrenze im Osten festgelegt. Mit Befund des Amtssachverständigen in der Bauverhandlungsschrift vom 19.12.1984 wurden diese Abstände auf 9 m zur westlichen und auf 8 m zur östlichen Grundgrenze verändert. Dem Baubewilligungsbescheid vom 19.12.1984 wurden diese veränderten Abstände zugrunde gelegt und auch explizit darin angeführt: *„Dabei sind folgende Mindestabstände einzuhalten: ... zu den Nachbargrundstücken: zu Parzelle Nr. x – 9,00 m; zu Parzelle Nr. x – 8,00 m*" (vgl. Seite 2 des zitierten Bescheides). Ein betreffend diese veränderten Abstände geänderter Plan wurde nicht vorgelegt. Dies wurde auch in der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich von beiden Parteien nicht in Zweifel gezogen.

Weiters sind folgende baukonsenslose Änderungen am Wohngebäude vorgenommen worden, die von dem damaligen Einreichplan abweichen – diese wurden im Rahmen der Niederschrift vom 26.11.2018 ausführlich fotografisch dokumentiert und von der belangten Behörde wie folgt bezeichnet:
Ein „Dachgeschossausbau" im Norden, zwei über diesem „Dachgeschossausbau" im Norden befindliche „Schleppgaupen", zwei weitere kleinere „Gaupen" im Süden sowie ein zweigeschossiger „Wintergarten Hauptgebäude" im Süden des Hauptgebäudes.
Diese baulichen Änderungen wurden in der durchgeführten Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ausführlich erörtert und wurde auch seitens der Bf außer Zweifel gestellt, dass diese baukonsenslos erfolgt sind.

Weiters befindet sich auf der Liegenschaft ein – von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid so bezeichneter – „Wintergarten im Westen der Garage", ein „Schwimmteich/Biotop" sowie eine „Gartenhütte" an der südwestlichen Grundgrenze.
Dieser „Wintergarten im Westen der Garage" wurde – wie in der mündlichen Verhandlung erörtert – im Zeitraum zwischen 2001 und 2006 errichtet. Dieser war nicht Gegenstand des Einreichplans zum Neubau der Garage im August 1990 und auch sonst bestehen diesbezüglich keine baurechtlichen Genehmigungs- oder Einreichunterlagen.
Die „Gartenhütte" wurde – wie die Bf glaubwürdig ausführen und auch von der belangten Behörde nicht in Zweifel gezogen wird – vor etwa 50 bis 70 Jahren errichtet und existieren diesbezüglich ebenfalls keine baurechtlichen Genehmigungs- oder Einreichunterlagen.
Der „Schwimmteich/Biotop" wurde durch Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Grieskirchen vom 22.8.1989 naturschutzbehördlich positiv geprüft. Auch der

Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 9.6.1989 mit dem Biotop/Teich befasst; dieser wurde mit einer „Größe von ca. 11 m x 8 m bei unregelmäßigem Uferverlauf", einer „Tiefe von 1 m auslaufend mit überwiegend Flachwasserzonen", einer „Bepflanzung ... mit standortüblichen Bäumen und Sträuchern", einer „Wasserspeisung ... vom hauseigenen Brunnen" und einer verlegten „Teichfolie" ohne „Überlauf und Fischbesatz" umschrieben und wurde diesem aus „naturschutzbehördlicher Sicht im Sinne des vorgelegten Projektes die Zustimmung" gegeben. Dieser Teich wurde im Jahr 1989 errichtet. Er ist mit einer Folie ausgelegt und diese ist mit Kies bedeckt. Die Folie wurde aufgrund witterungsbedingter Abnutzung mehrmals erneuert. Die Wasserfläche des Teichs wurde seit seiner Errichtung nicht vergrößert. Es wurde um das Jahr 2006 herum lediglich in Richtung zur nördlichen und westlichen Grundgrenze hin der Rasen mit Vliesplatten überdeckt, was die unterschiedlich wahrzunehmende Optik auf den vorliegenden historischen Orthofotos erklärt. Dass sich die Größe oder der Aufbau der Teichanlage verändert hätte, wird aber in der mündlichen Verhandlung nach ausführlicher Erörterung auch seitens der belangten Behörde nicht mehr behauptet. Auch durch den Amtssachverständigen wurde dies nicht widerlegt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl 66/1994, idF LGBl 44/2019, lauten auszugsweise wie folgt:

„§ 1
Geltungsbereich

(1) Dieses Landesgesetz regelt das Bauwesen im Land Oberösterreich, soweit es sich nicht um technische Anforderungen an Bauwerke handelt."

„§ 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;
2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
[...]"

„§ 25

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:
[...]
2. unter der Voraussetzung nach Z 1 lit. b und wenn die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:
[...]
b) der Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden;
[...]
3. die nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 fallende
a) größere Renovierung von Gebäuden;
b) sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert;
[...]
5. die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten;
6. die Herstellung von Schwimmteichen, Schwimm- und sonstigen Wasserbecken mit einer Tiefe von mehr als 1,50 Meter oder mit einer Wasserfläche von mehr als 35 m²;
[...]
9. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m²;
[...]"

„§ 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) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.
(5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen.
(6) Stellt die Baubehörde fest, daß eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß."

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

„§ 30
Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.
[...]
(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). [...]"

Die Bestimmung der Oö. Bauordnung 1976 (Oö. BauO 1976), LGBl 35/1976 idF 82/1983 lautete auszugsweise wie folgt:

„§ 41
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
(1) Einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung) bedürfen:
a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
[...]
d) die nicht unter lit. a fallende Änderung oder die Instandsetzung von Gebäuden sowie die Änderung oder die Instandsetzung von Bauten, deren Errichtung gemäß lit. b bewilligungspflichtig ist; in diesen Fällen ist eine Bewilligung jedoch nur erforderlich, wenn die Änderung oder die Instandsetzung von Einfluß auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Baues wesentlich verändert;
[...]"

Die maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994, LGBl 66/1994 idF 70/1998, lautete auszugsweise wie folgt:

„§ 25
Anzeigepflichtige Bauvorhaben
(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:
[...]
5. die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten;
[...]"

Die maßgebliche Bestimmung der Bauordnung für Oberösterreich, Landesgesetz vom 13. März 1875, GuVBl 15, LGBl 5/1947 (in der Folge: Oö. BauO 1875) lautete auszugsweise wie folgt [*Hinweis: diese wurde auch durch die Bauordnungsnovelle 1950, LGBl 53/1950, die Bauordnungsnovelle 1958, LGBl 27/1958 und die Bauordnungsnovelle 1966, LGBl 24/1966 nicht abgeändert*]:

„§ 1
Baulichkeiten, wozu die Baubewilligung erforderlich ist.

Zur Führung von Neu-, Zu- oder Umbauten, dann zur Vornahme von wesentlichen Ausbesserungen und Umänderungen an bestehenden Gebäuden ist die Bewilligung der nach dem Gesetz kompetenten Behörde erforderlich [...]"

III.2. **Allgemeine Voraussetzungen für einen Beseitigungsauftrag:**

Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn 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. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist jedoch dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

§ 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 regelt den Fall, dass eine baubewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder wurde, wobei diese Bestimmung gemäß § 25a Abs. 5 Oö. BauO 1994 auch für anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß gilt (Hinweis auf VwGH 26.09.2017, Ro 2015/05/0016; 22.11.2005, 2003/05/0130). Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 setzt 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 (anzeigepflichtig) war bzw. ist. 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 (Hinweis auf VwGH 30.01.2014, 2013/05/0223).

Unter dem Begriff der „maßgeblichen Rechtslage" in § 49 Abs. 1 letzter Satz Oö. BauO 1994 sind jedenfalls die gemäß Abs. 6 leg. cit. genannten bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen in der im Zeitpunkt der Erlassung des Beseitigungsauftrages geltenden Rechtslage zu verstehen. Wenn ein Widerspruch zu den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen (in ihrer im Zeitpunkt der Erlassung des Beseitigungsauftrages in Geltung stehenden Fassung) besteht, erübrigt sich somit eine Differenzierung dahingehend, ob eine baubewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder baubewilligungs- und anzeigefreie Ausführung vorliegt. Es muss sich nur um eine „bauliche Anlage" handeln (vgl. VwGH 17.4.2012, 2009/05/0063, mwN).

Unzweifelhaft handelt es sich bei den gegenständlichen Objekten um bauliche Anlagen: Nach der langjährigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer „baulichen Anlage" jede Anlage zu verstehen, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (vgl. VwGH 19.3.2015, 2013/06/0019; 6.9.2011, 2011/05/0046 ua). Allein für die Teichanlage kann hier dahinstehen, ob auch diese eine bauliche Anlage darstellt, da der diesbezügliche Beseitigungsauftrag schon aus anderen Gründen nicht rechtmäßig war (vgl. dazu eingehend weiter unten unter III.2.3.).

Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt – wie bereits dargelegt – weiters voraus, dass die betreffende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung, wie auch im Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages nicht den für sie geltenden bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht bzw. eine Bewilligungspflicht gegeben war (vgl. VwGH 30.7.2002, 2002/05/0683; *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014]^{7} § 49 Rz 7 mwN). Dies soll für die in Rede stehenden Objekte nun in der Folge jeweils gesondert im Einzelnen eingehend erörtert werden.

III.3. **Zu den vorliegenden baupolizeilichen Aufträgen im Speziellen:**

III.3.1. **Wohngebäude:**

Das Wohngebäude ist tatsächlich anders als laut Einreichplan vom 3.12.1984 situiert. So sah der Einreichplan einen Abstand von 4 Metern zur Nachbargrundgrenze im Westen und von 13 Metern zur Nachbargrundgrenze im Osten vor. Allerdings wurden diese ursprünglichen Abstände durch den Befund des Amtssachverständigen in der Bauverhandlungsschrift vom 19.12.1984 verändert auf 9 Meter zur westlichen und 8 Meter zur östlichen Grundgrenze. Insbesondere wurde dies auch durch die Baubehörde selbst mit dem Baubewilligungsbescheid vom 19.12.1984 (vgl. auf dessen Seite 2) rechtskräftig ausgesprochen. Es trifft zwar zu, dass Änderungen des Bauvorhabens im Bauplan entsprechend dargestellt werden müssen (vgl. § 34 Oö. BauO 1994 sowie zur damals geltenden Rechtslage schon § 48 Oö. BauO 1976), allerdings kann diese Formvorschrift wohl nicht dazu führen, dass die belangte Behörde eine von ihr selbst ausgesprochene und vollkommen unstreitige Lageänderung des Bauvorhabens durch die bloße Nichtbeibringung eines entsprechenden Planes ungültig werden lässt. Diese Formvorschrift dient wohl dem Zwecke einer nachträglich leichteren Beweisführung. Da aber im vorliegenden Fall unstreitig feststeht, dass die Behörde in ihrem Bewilligungsbescheid selbst von einer Lageänderung des Bauvorhabens unzweifelhaft ausgegangen ist, es also für alle Verfahrensbeteiligten zu jedem Zeitpunkt klar war, was bewilligt werden soll, ist hier ein Widerspruch, der eine entsprechende Beweisführung notwendig machen würde, von vornherein nicht gegeben.

Die Lage des Wohngebäudes ist daher entsprechend der Baubewilligung vom 19.12.1984 und den bezogenen Änderungen im Rahmen der damaligen Bauverhandlung konsensgemäß; ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag nach § 49 Oö. BauO 1994 aus diesem Grund erfolgte daher nicht rechtmäßig.

Allerdings stellt sich in diesem Zusammenhang sehr wohl die Frage einer allfälligen Konsenswidrigkeit und gegebenenfalls Beseitigungspflicht a.) der zwei von der belangten Behörde als „Schleppgaupen" bezeichneten baulichen Anlagen im Norden über dem „Dachgeschossausbau", b.) des „Dachgeschossausbaus" im Norden und zwei weiteren „Gaupen" im Süden sowie c.) des zweigeschossigen „Wintergartens" im Süden des Hauptgebäudes. Dies bedarf daher in der Folge ebenfalls einer Prüfung im Einzelnen:

Wie in der durchgeführten mündlichen Verhandlung vor dem Landes-verwaltungsgericht Oberösterreich ausführlich erörtert und auch von allen Parteien außer Zweifel gestellt wurde, sind alle der genannten baulichen Anlagen nicht vom Baubewilligungsbescheid betreffend das Wohngebäude vom 19.12.1984 gedeckt.

Auch waren diese baulichen Änderungen nicht Gegenstand gesonderter baubehördlicher Bewilligungs- oder Anzeigeverfahren.
Dabei war und ist eine entsprechende Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht hinsichtlich der genannten baulichen Anlagen unzweifelhaft gegeben. So waren sämtliche der in Rede stehenden baulichen Anlagen jedenfalls von der baubehördlichen Bewilligungspflicht gem. § 41 Abs 1 Oö. BauO 1976 erfasst; auch nach der geltenden Rechtslage besteht nach wie vor eine baurechtliche Bewilligungspflicht für Neu-, Zu- oder Umbauten (§ 24 Abs 1 Oö. BauO 1994) bzw. eine Anzeigepflicht für entsprechende Änderungen von Gebäuden (§ 25 Abs 1 lit 3b Oö. BauO 1994) bzw. für die Herstellung von Wintergärten (§ 25 Abs 1 lit 5 Oö. BauO 1994). Allerdings kann im vorliegenden Beseitigungsverfahren dahinstehen, ob es sich bei den in Rede stehenden baulichen Anlagen im Konkreten um bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige Anlagen handelt. Für das gegenständliche Verfahren ist allein maßgeblich, dass ein entsprechender Baukonsens betreffend diese Anlagen nicht vorliegt.

Auch aus der in der Beschwerde vorgebrachten Kollaudierungsbewilligung vom 20.3.1992 kann nicht auf einen entsprechenden Baukonsens geschlossen werden. So kann aus einer Benützungsbewilligung nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs grundsätzlich kein anderes Recht als das auf Benützung abgeleitet werden (siehe z.B. VwGH 7.9.1993, 91/05/0183; 18.1.1971, 1311/70; vgl. zur Oö. BauO 1976 VwGH 25.1.2000, 98/05/0244). Der Umstand, dass eine Benützungsbewilligung erteilt wurde, bedeutet gerade nicht, dass behördlich nicht festgestellte Konsenswidrigkeiten „automatisch" als geheilt anzusehen sind (vgl. z.B. VwGH 24.10.1985, 84/06/0050).
Ist daher aber eine bauliche Anlage – wie im gegenständlichen Fall – nicht bewilligungsgemäß ausgeführt worden, so hindert eine erteilte Benützungsbewilligung nicht die (spätere) Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages. Aus der Benützungsbewilligung kann im Übrigen auch kein Recht auf „Belassung" eines der Baubewilligung widersprechenden Zustandes abgeleitet werden.

III.3.2. **„Wintergarten" im Westen der Garage:**

Auch der Glasverbau im Westen der Garage ist von keinem Baukonsens gedeckt. Dieser wurde im Zeitraum der Jahre 2001 bis 2006 errichtet. Schon in diesem Zeitraum unterlag die „Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten" einer baurechtlichen Anzeigepflicht gem. § 25 Abs 1 Z 5 Oö. BauO 1994 (LGBl 66/1994 idF 70/1998). Für den in Rede stehenden Glasbau liegt weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige vor, obwohl dies nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung als auch nach der geltenden Rechtslage gem. § 25 Abs 1 Z 5 Oö. BauO 1994 erforderlich (gewesen) wäre.

Zum Vorbringen in der Beschwerde, die Zulässigkeit des Glasverbaus im Westen der Garage sei der Baubehörde angezeigt und nicht untersagt worden, ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 28 Abs 1 iVm § 25 Abs 3 Oö. BauO 1994 eine Bauanzeige schriftlich bei der Baubehörde einzubringen ist (vgl. dazu auch *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014]^{7} Oö. BauO 1994 § 25 Rz 12). Eine solche schriftliche Eingabe liegt im gegenständlichen Verfahren aber nicht vor. Auch eine allenfalls erfolgte mündliche „Zusage" seitens der Gemeinde kann das Fehlen dieses Erfordernisses der Schriftlichkeit der Bauanzeige nicht sanieren.

III.3.3. **Teichanlage:**

Die in Rede stehende Teichanlage wurde nach naturschutzbehördlicher positiver Prüfung und Befassung des Gemeinderates im Jahr 1989 errichtet und seit diesem Zeitpunkt wurde deren Wasserfläche nicht verändert. Auch sonst wurden seitens der Bf keine Maßnahmen gesetzt, die einer Neuerrichtung der Teichanlage gleichkämen.

Die Anzeigepflicht für bestimmte „Schwimmteiche, Schwimm- und sonstige Wasserbecken" wurde erst mit den Baurechtsnovellen zur Oö. BauO 1994, LGBl 70/1998 und LGBl 96/2006 eingeführt. Im Zeitpunkt der Errichtung 1989 unterlag die in Rede stehende Teichanlage keiner baubehördlichen Bewilligungspflicht.

Da die in Rede stehende Teichanlage im Jahr 1989 somit zulässigerweise errichtet wurde, braucht auf die im Einzelnen schwierige Frage, ob es sich bei dieser um eine bauliche Anlage, die der Anzeigepflicht nach der geltenden Oö. BauO 1994 unterliegt, handelt, daher im gegenständlichen Verfahren nicht näher eingegangen zu werden (vgl. zu den Schwierigkeiten dieser Abgrenzungsfrage nur die Rechtsauskunft der Oö. Landesregierung vom 2.6.2014, IKD (BauR)-160481/1-2014-Um/Neu uHa weitere Rechtsauskünfte; sowie die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 14.2.2017, LVwG-150976/VG uHa weitere Rechtsauskünfte der Oö. Landesregierung).

Die Teichanlage wurde somit im Jahr 1989 nicht konsenswidrig errichtet, weshalb der diesbezügliche Beseitigungsauftrag nach § 49 Oö. BauO 1994 jedenfalls nicht rechtmäßig ergangen ist und vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich daher aufzuheben war.

III.3.4. **Gartenhütte an der südwestlichen Grundgrenze:**

Die Gartenhütte an der südwestlichen Grundgrenze ist etwa 50 bis 70 Jahre alt; ihr Errichtungszeitpunkt liegt daher in den Jahren zwischen 1950 und 1970. Bei dieser Gartenhütte handelt es sich unzweifelhaft um eine bauliche Anlage, die schon mit Inkrafttreten der Oö. BauO 1875 (§ 1 leg.cit.) der Baubewilligungspflicht

unterworfen war; daran änderte sich auch durch die darauf folgenden Baurechtsnovellen 1950, 1958 und 1966 nichts. Die Gartenhütte wäre demnach schon im Errichtungszeitpunkt jedenfalls bewilligungspflichtig gewesen, es wurde aber zu keinem Zeitpunkt ein Konsens erwirkt.

Die Bf berufen sich darauf, die Hütte „müsste auch baubehördlich bewilligt sein". Entsprechende Unterlagen können aber von der beschwerdeführenden Seite nicht vorgelegt werden und sind auch bei der Behörde keine diesbezüglichen Aufzeichnungen auffindbar (und dies, obwohl für den in Rede stehenden Zeitraum sehr wohl Aktenführungen für andere hier nicht gegenständliche Bauverfahren vorhanden sind).

Zwar geht der Verwaltungsgerichtshof tatsächlich unter bestimmten Umständen hinsichtlich eines seit Jahrzehnten bestehenden Bauwerkes von einem „vermuteten Konsens" aus. Die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit einer alten Baulichkeit kommt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jedoch nur dann in Betracht, wenn der Zeitpunkt der Erbauung des Altbestandes so weit zurückliegt, dass die Erteilung der Baubewilligung fraglich scheint oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz des Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist. Die Rechtmäßigkeit des Bestandes ist nur dann zu vermuten, wenn der Zeitpunkt der Herstellung desselben so weit zurückliegt, dass, von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen, auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht (vgl. jüngst VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058 mit Verweis auf VwGH 11.5.2010, 2009/05/0252 und 0276, mwN). Insofern ist unter anderem die Vollständigkeit der Archive von Bedeutung. Im konkreten Fall bestehen jedoch überhaupt keine Anhaltspunkte für eine Unvollständigkeit der Archive bzw. das Fehlen von behördlichen Unterlagen. Im Übrigen ist das gegenständliche – vor etwa 50 bis 70 Jahre errichtete – Gebäude (Gartenhütte) ohnedies nicht als derartig „alter Bestand" im Sinne der soeben dargelegten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verstehen (siehe dazu etwa VwGH 11.5.2010, 2009/05/0252 und 0276 mwN; 14.10.1986, 86/05/0062; 26.4.1988, 87/05/0199 betreffend Baulichkeiten, die um 1940 errichtet wurden; siehe auch *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014][7] Oö. BauO 1994 § 49 Rz 3, uHa VwGH 27.2.1996, 95/05/0278, wonach die Annahme eines vermuteten Baukonsenses für ein im Jahr 1960 errichtetes Gebäude nicht zulässig ist).

Demzufolge ist daher auch hier festzuhalten, dass für die im Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungspflichtige Gartenhütte zu keiner Zeit ein Konsens erwirkt wurde.

Eine Baubewilligung kann im Übrigen auch weder durch ein konkludentes (stillschweigendes) Verhalten der Bauaufsichtsorgane begründet werden, noch

kann dadurch eine Baubewilligung ersetzt werden (vgl. VwGH 27.8.1996, 96/05/0180; siehe auch VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058): Gerade da das baubehördliche Bewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, also allein entscheidend das insbesondere im Bauplan und der Baubeschreibung dargestellte Projekt ist, kann mit dem Argument der Bf, dass die Gartenhütte bereits im Zeitpunkt der Bauverhandlung betreffend das Wohngebäude im Jahr 1984 bestand und niemals von der Baubehörde beanstandet worden sei, nicht das Vorliegen eines konsensmäßigen, weil projektgemäß ausgeführten Baus dargetan werden. Somit kann auch die bisherige offenbare Untätigkeit der Behörde keine Konsensmäßigkeit bewirken. Die Sanierung der Konsenslosigkeit hätte vielmehr allein durch eine nachträgliche (schriftliche) Baubewilligung – wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu vorliegen – erfolgen können (vgl. dazu bspw. VwGH 7.9.1993, 91/05/0183; VwGH 8.4.2014, 2013/05/0195). Durch etwaige konkludente Akte der Gemeindeorgane kann eine solche nicht erteilt werden, denn eine Baubewilligung kann weder durch langjährigen unbeanstandeten Bestand der baulichen Anlage ersessen werden, noch kann die erforderliche Baubewilligung durch eine Überprüfung nach der Bauführung noch durch (anderweitige) Kenntnis der Behörde von der Bauführung ersetzt werden.

III.3.5. **Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass für sämtliche der in Rede stehenden baulichen Anlagen kein Baukonsens besteht und die Beseitigungsaufträge somit dem Grunde nach zulässig sind. Allein die verfahrensgegenständliche Teichanlage wurde nach der damals geltenden Rechtslage zulässigerweise errichtet, weshalb diesbezüglich der Beseitigungsauftrag nicht rechtmäßig und daher aufzuheben war.

III.4. **Zum Umfang der Aufträge:**

III.4.1. **Allgemeine Ausführungen zum Umfang der Aufträge:**

Hinsichtlich der dem Grunde nach zu Recht von der belangten Behörde ausgesprochenen Beseitigungsaufträge ist schließlich zu prüfen, ob sich diese nur auf Teile der in Rede stehenden baulichen Anlagen beziehen oder ob die baulichen Anlagen jeweils zur Gänze zu beseitigen sind. Darüber hinaus ist zu erörtern, ob die konkreten Beseitigungsaufträge nur bedingt iSd § 49 Oö. BauO 1994 auszusprechen sind, das heißt, ob den Bf nach der maßgeblichen Rechtslage zusätzlich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Möglichkeit der Herstellung eines nachträglichen Baukonsenses in Form einer nachträglichen Baubewilligung bzw. Bauanzeige einzuräumen ist.

III.4.2. **Teilabbruch oder Gesamtabbruch:**

Ein Abbruchauftrag hat sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens bzw. einer baulichen Änderung zu beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile des Bauvorhabens vom übrigen Bauvorhaben trennbar sind (vgl. z.B. VwGH 18.6.1991, 90/05/0246; 26.2.2009, 2006/05/0231; 23.2.2010, 2009/05/0250). Die Einschränkung eines Beseitigungsauftrages auf einen Teil einer baulichen Anlage setzt somit rechtliche und tatsächliche Teilbarkeit voraus.

Bei einem einheitlichen Bauwerk bzw. einer einheitlichen baulichen Anlage ist grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags. Ein Abbruchauftrag darf sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich dabei – abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit – nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrages (vgl. VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025).

Unter Zugrundelegung dieser ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist hinsichtlich des Wohngebäudes festzuhalten, dass weder die a.) zwei von der belangten Behörde als „Schleppgaupen" bezeichneten baulichen Anlagen im Norden über dem „Dachgeschossausbau", noch der b.) „Dachgeschossausbau" im Norden und zwei weitere „Gaupen" im Süden, noch der c.) zweigeschossige „Wintergarten" im Süden des Hauptgebäudes – mangels Trennbarkeit vom Hauptgebäude – als teilbare Anlagen zu werten sind. Es handelt sich demnach dabei jeweils um untrennbar mit dem Wohngebäude verbundene Einheiten, weshalb hier ein umfassender Abbruchauftrag das gesamte Wohngebäude betreffend auszusprechen war. Diese Ansicht wurde im Übrigen auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ausführlich erörtert und von allen Beteiligten geteilt.

Hinsichtlich der als „Wintergarten im Westen der Garage" bezeichneten baulichen Anlage ist von einer Trennbarkeit vom bezogenen Bauvorhaben (Garage) auszugehen. Ein Beseitigungsauftrag hinsichtlich der Garage wäre daher überschießend. Für sich betrachtet stellt dieser Glasverbau allerdings ein unteilbares, einheitliches Bauwerk dar und muss für diesen daher – entsprechend der höchstgerichtlichen Rechtsprechung – Gegenstand des baupolizeilichen Beseitigungsauftrages der gesamte Glasverbau sein und darf nicht nur für jene Teile erlassen werden, die unzulässig im Grünland liegen (vgl. dazu *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014]^{7} § 49 Rz 10 mN aus der Rechtsprechung).

Auch die Gartenhütte stellt naturgemäß ein für sich betrachtet unteilbares, einheitliches Bauwerk dar, weshalb auch in diesem Zusammenhang Gegenstand des baupolizeilichen Beseitigungsauftrages die gesamte Gartenhütte ist.

III.4.3. **unbedingter/bedingter Beseitigungsauftrag:**

Ein unbedingter Beseitigungsauftrag nach § 49 Oö. BauO 1994 darf jedenfalls nur dann erlassen werden, wenn die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung bzw. eine nachträgliche rechtskonforme Bauanzeige nach der maßgeblichen Rechtslage – worunter die zum Zeitpunkt der Erlassung des Beseitigungsauftrages geltende Rechtslage zu verstehen ist – ausgeschlossen ist, wobei auch auf Ausnahmebestimmungen zurückzugreifen ist (*Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014]^{7} Oö. BauO 1994 § 49 Rz 7 mN aus der Rechtsprechung).

Wie hinsichtlich der a.) zwei von der belangten Behörde als „Schleppgaupen" bezeichneten baulichen Anlagen im Norden über dem „Dachgeschossausbau", sowie des b.) „Dachgeschossausbaus" im Norden und zwei weiteren „Gaupen" im Süden sowie c.) des zweigeschossigen „Wintergartens" im Süden des Hauptgebäudes bereits oben (vgl. unter Punkt III.2.1.) festgestellt wurde, kann hier im Beseitigungsverfahren dahinstehen, ob diese anzeigepflichtig oder baubewilligungspflichtig sind. Maßgeblich ist hier lediglich, dass eine nachträgliche Konsenserwirkung dem Grunde nach nicht ausgeschlossen ist. Insbesondere liegen die betreffenden Anlagen auch nach dem geltenden Flächenwidmungsplan unstreitig in der als „Sternchenbau" ausgewiesenen Fläche und nicht im Grünlandbereich, weshalb die Bestimmung des § 30 Abs 5 Oö. ROG einem nachträglichen Baukonsens in diesem Zusammenhang nicht entgegensteht. Dass eine nachträgliche Konsenserwirkung dem Grunde nach nicht ausgeschlossen ist, wird im Übrigen schon durch die Ausführungen der belangten Behörde im in Rede stehenden Bescheid (Anzeige- und Bewilligungsfähigkeit der in Rede stehenden baulichen Anlagen) bestätigt. Es war daher bezüglich dieser baulichen Änderungen das Wohngebäude betreffend nur ein bedingter Beseitigungsauftrag auszusprechen.

Anders verhält es sich bzgl. der Gartenhütte und dem Glasverbau im Westen der Garage. Hier ist nach der maßgeblichen geltenden Rechtslage eine Bewilligungs- bzw. Anzeigefähigkeit nicht gegeben. So dürfen gemäß § 30 Abs 5 Oö. ROG im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Dabei legt der Verwaltungsgerichtshof einen strengen Maßstab an: „Bestimmungsgemäß" bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks „notwendig" ist; eine bloße „Nützlichkeit" der Bauten und Anlagen ist nicht ausreichend (*Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014]^{7} Oö. BauO 1994 § 49 Rz 7 mN aus der Rechtsprechung). Eine solche „Notwendigkeit" ist im vorliegenden Fall aber unzweifelhaft nicht gegeben. Da es sich bei dem in Rede stehenden Glasverbau im Westen der Garage und bei der Gartenhütte – wie unter Punkt III.2.2. dargelegt – jeweils um für sich betrachtet untrennbare Einheiten handelt, die nach dem geltenden Flächenwidmungsplan zur Gänze (Gartenhütte) bzw. teilweise

(Glasverbau im Westen der Garage) im Grünland liegen, waren diese keiner nachträglichen Konsensfähigkeit zugänglich. So ist eine Bewilligungs- bzw. Anzeigefähigkeit im Grünland nach § 30 Abs 5 Oö. ROG in den konkreten Fällen jedenfalls ausgeschlossen. Daher war hinsichtlich des Glasverbaus im Westen der Garage und hinsichtlich der Gartenhütte jeweils ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu verhängen.

Abschließend ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass die in der nachträglichen Eingabe der rechtsfreundlich vertretenen Bf vom 17.3.2020 vorgebrachten, allgemein gehaltenen Ausführungen nicht geeignet waren, Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 5 vom 6.6.2005 zu begründen. So wurde dieser Flächenwidmungsplan entsprechend dem Genehmigungsvermerk vom 7.11.2005 von der Oö. Landesregierung auf seine Rechtmäßigkeit hin geprüft und für rechtmäßig befunden. Die Rechtmäßigkeit dieses oberbehördlichen Genehmigungsverfahrens kann durch das unsubstanziierte Vorbringen der Bf aber nicht nachvollziehbar in Zweifel gezogen werden.

Auch aus dem Einwand, dass für die gesamte Liegenschaft eine Bauplatzbewilligung vom 5.12.1984 bestehe, kann für das gegenständliche Verfahren nichts gewonnen werden. So ist diese Bauplatzbewilligung nach § 7 Oö. BauO 1994 jedenfalls erloschen und im Rahmen allfälliger neuer Baubewilligungsverfahren eine neue Bauplatzbewilligung erforderlich. Die von der beschwerdeführenden Seite offenbar vertretene Auffassung, dass durch diese Bauplatzbewilligung aus dem Jahr 1984 die geltende Flächenwidmung der in Rede stehenden Liegenschaft für allfällige neue Bauverfahren „überlagert" sein könnte, ist für die erkennende Richterin nicht nachvollziehbar.

III.4.4. **Erfüllungsfrist:**

Hinsichtlich des bedingten Beseitigungsauftrages betreffend die baulichen Änderungen am Wohngebäude – konkret a.) der zwei von der belangten Behörde als „Schleppgaupen" bezeichneten baulichen Anlagen im Norden über dem „Dachgeschossausbau", b.) des „Dachgeschossausbaus" im Norden und zwei weiteren „Gaupen" im Süden sowie c.) des zweigeschossigen „Wintergartens" im Süden des Hauptgebäudes – war den Bf gem. § 49 Abs 1 iVm § 25a Abs 5 Oö. BauO 1994 aufzutragen, nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen bzw. die Bauanzeige einzubringen oder die baulichen Anlagen innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen. Anders als noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich von der erkennenden Richterin angenommen, ist aufgrund der aktuellen schwierigen Situation in Zusammenhang mit dem Corona-Virus und den damit verbundenen gravierenden wirtschaftlichen Einschränkungen, die auch die Baubranche in erheblichem Maße beeinträchtigen,

sowie der staatlich verhängten Ausgangssperre eine diesbezügliche Frist von 2 Monaten für die Einbringung der baurechtlich notwendigen Bauanzeigen oder Baubewilligungsanträge bzw. eine Frist von 6 Monaten zur Beseitigung nun nicht mehr als angemessen zu werten. Vielmehr ist die Frist, um die baurechtlich notwendigen Bauanzeigen oder Baubewilligungsanträge einzubringen, vor dem Hintergrund der noch länger anhaltenden Einschränkungen aufgrund des Corona-Virus mit nunmehr 5 Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses und die Frist zur Beseitigung mit 9 Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festzusetzen. Somit handelt es sich jedenfalls um angemessene Fristen, da diese Fristen geeignet sind, den Bf als Leistungspflichtigen unter Anspannung aller ihrer Kräfte nach der Lage des konkreten Falles die Erfüllung der aufgetragenen Leistung zu ermöglichen (vgl. VwGH 27.5.2004, 2003/07/0074 ua). Im Übrigen war bei der Bemessung der Beseitigungsfrist auch zu berücksichtigen, dass es sich beim Wohnhaus um die Ehewohnung der Bf handelt und aufgrund der vorliegenden Entscheidung doch einige bauliche Maßnahmen vorzunehmen sind, die wohl zweckmäßigerweise gemeinsam durchgeführt werden.

Die Frist zur unbedingten Beseitigung des Glasverbaus im Westen der Garage und der Gartenhütte war vor diesem Hintergrund ebenfalls mit 9 Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festzusetzen.

IV. 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, in der rechtlichen Beurteilung der vorliegenden Entscheidung angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer 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 Rechtsfragen 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. Erfolgt die Zustellung bis zum 30.04.2020, beginnt die

Frist mit 01.05.2020 neu zu laufen. 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. Lukas