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-152767/36/JS

Datum:
Linz, 4. Mai 2021

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des G H, vertreten durch x, vom 18.6.2020 gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet vom 19.5.2020, AZ: 131-9/15-2017/2020, betreffend Bauauftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung durch mündliche Verkündung am 13. April 2021

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid zu Spruchpunkt I. mit der Maßgabe bestätigt, dass das Hüttenbauwerk bis spätestens 30.9.2021 zu beseitigen ist. Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides wird zur Gänze bestätigt.

II. Der Beschwerdeführer hat Kommissionsgebühren für den am 27.10.2020 an Ort und Stelle stattgefundenen Lokalaugenschein des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich in Höhe von gesamt 40,80 Euro zu zahlen.

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 19.5.2020 erließ die Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet (in der Folge: belangte Behörde) folgende baupolizeiliche Bauaufträge gegen den Beschwerdeführer:

„[…]

I.

Es wird Ihnen als Eigentümer des Grundstücks Nr. [redacted], KG [redacted] die Beseitigung des auf diesem Grundstück errichteten großteils hölzernen Hüttenbauwerkes im Ausmaß von ca. 59,16 m² innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides aufgetragen.

Rechtsgrundlage: § 49/1 OÖ BauO, § 40/8 OÖ ROG

II.

Es wird Ihnen als Eigentümer des Grundstücks Nr. [redacted] KG [redacted] die dem Oö Raumordnungsgesetzes widersprechende Verwendung und Benützung des Hüttenbauwerks auf dem genannten Grundstück [redacted], KG [redacted], untersagt.

Rechtsgrundlage: § 40/8 OÖ ROG, § 50 OÖ BauO

[…]“

Die belangte Behörde begründete die Bauaufträge (zusammengefasst) damit, dass im Oktober 2016 im Beisein des Bausachverständigen ein Baugebrechen am Hüttenbauwerk auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x, gemäß § 48 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) festgestellt worden sei. Im Mai 2017 sei vom Beschwerdeführer ein Gutachten für Sanierungsmaßnahmen am Hüttenbauwerk vorgelegt und deren Bauausführung im Juli 2017 angezeigt worden, die von der belangten Behörde nicht untersagt worden seien. Erst ab Juni 2019 seien in der Folge Sanierungsmaßnahmen festgestellt worden. Weiters sei festgestellt worden, dass die Höhe des Hüttenbauwerks vergrößert wurde. Im Oktober 2019 habe die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass entgegen den Angaben ein Neubau des Hüttenbauwerks stattgefunden habe: Es sei im Rahmen der baubehördlichen Überprüfung festgestellt worden, dass die gesamte Dach-, Fassaden- und Tragkonstruktion – entgegen dem Sanierungskonzept und der Bauanzeige – zur Gänze entfernt und durch neue Konstruktionen ersetzt sowie das Objekt verlängert worden sei. Da ein Neubau in der Widmung „Grünland“ und wegen Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen nicht genehmigt werden könne, habe die belangte Behörde gemäß §§ 49 und 50 Oö. BauO 1994 vorzugehen.

1.2. In der dagegen erhobenen verfahrensgegenständlichen Beschwerde (und im weiteren hg. Verfahren) brachte der Beschwerdeführer (zusammengefasst) vor, er habe im Jahr 2003 die als „Dorfgebiet“ ausgewiesene Liegenschaft u. a. mit dem darauf befindlichen Hüttenbauwerk erworben, für das ein vermuteter Baukonsens bestehe. Bereits vor dem Einschreiten der belangten Behörde aufgrund des baugebrechlich gewordenen Hüttenbauwerks seien die nördlichen und südlichen Bereiche abgetragen und die Gesamtfläche auf ca. 59 m² verkleinert worden. Die Sanierung sei – mit Ausnahme von einigen Verbesserungen (Erneuerung der Sparren des Dachstuhls) - nach dem Sanierungsgutachten vom Mai 2017 durchgeführt und das Hüttenbauwerk nicht abgetragen worden: Sämtliche Elemente seien einzeln herausgenommen, auf deren Zustand und Tragfähigkeit überprüft, bearbeitet und dann wieder eingebaut worden. Die Außenmaße des Hüttenbauwerks seien unverändert geblieben, die Dachneigung sei auf 8 Grad verringert, die Dachtraufe auf 1,97 m verlängert und die südliche Außenwand auf 3,72 m erhöht worden. Die bestehenden Fundamente seien auf eine Höhe von 85 cm hochgezogen und der Innen- und Außenbereich mit Kies auf das Umgebungsniveau angeglichen worden, um einer Vernässung vorzubeugen. Die schadhaften, nicht tragenden Zwischenelemente der Seitenwände seien mit den vom Dachstuhl noch verwertbaren Pfetten erneuert worden. Die Ecksäulen seien Zug um Zug einzeln herausgenommen, zugeschnitten und sogleich wieder eingebaut worden. Der Dachstuhl sei im Juli 2019 abgetragen worden. Die Sanierung sei im Mai 2020 mit dem Aufstellen des neuen Dachstuhls abgeschlossen und die nicht mehr tragfähige Zwischendecke mit einer neuen Decke verstärkt worden. Die ost-, süd- und westlichen Seitenwände seien wieder verschalt worden. Es seien im Wesentlichen alle tragenden Elemente verblieben und seien nicht erneuert worden, weshalb kein „neues“ Gebäude hergestellt worden sei und liege auch kein Zubau vor, da die relative Höhe des Gebäudes nicht vergrößert worden sei. Es sei nicht festgestellt worden, welche Verwendung und Benützung des Hüttenbauwerks überhaupt durch den Beschwerdeführer stattgefunden habe. Die Sonderausweisung GZ 2 umfasse nicht das Hüttenbauwerk, im Übrigen seien neue Zubauten aufgrund der Sonderwidmung GZ 2 nicht ausgeschlossen.

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

2.1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer u. a. des Grundstückes Nr. x, Grundbuch x, samt dem darauf errichteten Hüttenbauwerk.

2.2. Das Grundstück weist nach dem aktuellen Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Gemeinde Tollet eine Grünlandsonderausweisung „Grünzug" (GZ_2 = Freihalten von jeglicher Bebauung und Erhaltung des Angerfreiraumes um die Kirche) auf.

2.3. Das ursprünglich auf dem Grundstück (vor unbestimmter Zeit) errichtete Hüttenbauwerk wurde vom Beschwerdeführer zurückgebaut und in der Folge im

Juni 2013 von einem Geometer vermessen (u.a. Länge der nördlichen Außenwand: 11,35 m). Das Hüttenbauwerk wies ein Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 19 Grad und eine südliche Traufenhöhe von ca. 2,80 m auf.

2.4. Da das Dach, die Fassade, die Tragekonstruktion und die Zwischendecke des Hüttenbauwerks schadhaft waren, wurde der Beschwerdeführer von der belangten Behörde zur Sanierung aufgefordert. Auf Basis eines Sanierungsgutachtens vom Mai 2017 zeigte der Beschwerdeführer der belangten Behörde im Juli 2017 die Ausführung von Sanierungsmaßnahmen am Hüttenbauwerk (ohne Bauplan) gemäß § 25 Oö. BauO 1994 an, die von der belangten Behörde nicht untersagt wurde. Das Gutachten sieht dabei im Wesentlichen folgende Sanierungsmaßnahmen vor:

- Dachkonstruktion: Demontage der alten Dachkonstruktion und Neuerrichtung der Dachkonstruktion durch Austausch schadhafter Dachsparren sowie durch Aufbringung zusätzlicher Dachsparren und darauf neuer Dachlatten sowie einer Blechdacheindeckung.
- Fassade: Demontage der alten Fichtenbretter und Aufbringung einer geschlossenen Fassadenschalung an die Tragkonstruktion.
- Tragkonstruktion: Verstärkung der bestehenden Traghölzer und Sanierung bzw. Austausch von schadhaften Knotenpunkten

2.5. Im Zuge der Arbeiten wurden alle vier Außenwände (auf der Nordseite: ab der Zwischendecke) nacheinander demontiert und anschließend erneuert wiederaufgebaut. Gleiches gilt für die Ecksäulen, wobei die im nördlichen Bereich bestehende Ecksäule abgeschnitten wurde. Die neue östliche Außenwand wurde um ca. 25 cm weiter östlich versetzt errichtet. Das Tragwerk dieser drei Außenwände (Schwellen und Pfosten) wurde neu hergestellt und wurden auch bei der nordseitigen Außenwand wesentliche Tragwerkhölzer ausgetauscht.

Über die Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsgutachtens vom Mai 2017 hinaus wurden folgende Arbeiten am Hüttenbauwerk vorgenommen:

- Sowohl das Fundament und das Bodenniveau im Hüttenbauwerk als auch das angrenzende Gelände wurden um 85 cm erhöht.
- Die (nördlichen und südlichen) Außenwände des Hüttenbauwerks wurden auf jeweils 11,6 m verlängert.
- Die südliche Außenwand wurde erhöht auf eine Traufenhöhe (geländebedingt) von 3,7 m bis 4,0 m. Die Neigung der Dachkonstruktion wurde auf ca. 8 Grad verringert.
- Es wurde eine neue Zwischendecke in einer Höhe von ca. 2,7 m (zusätzlich zur teilweise noch vorhandenen funktionslosen ursprünglichen Zwischendecke von ca. 1,90 m) über dem Boden des Hüttenbauwerks errichtet.

Das Hüttenbauwerk weist aktuell eine Länge von 11,60 m, eine Breite von 5,05 m und eine Traufenhöhe von mindestens 3,70 m auf. Der Abstand des Hüttenbauwerks zur östlichen Nachbargrundstücksgrenze beträgt weniger als zwei Meter.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt der belangten Behörde, Auszüge aus dem Grundbuch und dem digitalen oberösterreichischen Rauminformationssystem (DORIS), den aktuellen Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Gemeinde Tollet und in die von den Parteien vorgelegten Urkunden. Es wurde ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen und ein Lokalaugenschein des Hüttenbauwerks sowie eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellung zu Punkt 2.1. gründet zwanglos auf das eingesehene aktuelle Grundbuch, dem auch keine widerstreitenden Parteierklärungen oder Urkunden entgegenstanden.

3.2.2. Die festgestellte Grundstückswidmung (Punkt 2.2.) basiert auf dem unbedenklichen aktuellen Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Gemeinde Tollet, nach welchem (entgegen einem späteren begründungslosen Vorbringen des Beschwerdeführers im hg. Verfahren) das Hüttenbauwerk in einem Grünzug (neu) errichtet wurde.

3.2.3. Die Feststellungen zu den Maßen des ursprünglichen Hüttenbauwerks auf dem Grundstück des Beschwerdeführers vor Beginn der Sanierung (Punkt 2.3.) basieren auf den vom Beschwerdeführer vorgelegten Plänen, nämlich der Vermessungsurkunde vom Juni 2013 sowie dem Baubestands- und Ausführungsplan vom Juni 2020 zeigend u. a. die (abgebrochene) ursprüngliche Dachkonstruktion, und den gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung (ON 33ad, Seite 3).

3.2.4. Der festgestellte Umfang der der belangten Behörde angezeigten Sanierung des ursprünglichen Hüttenbauwerks auf dem Grundstück des Beschwerdeführers (Punkt 2.4.) basiert auf dem der belangten Behörde als Beilage zur Bauanzeige vorgelegten Sanierungsgutachten vom Mai 2017.

3.2.5. Die Feststellungen (Punkt 2.5.) zu den Ist-Maßen des Hüttenbauwerks auf dem Grundstück des Beschwerdeführers gründen auf den Abmessungen durch den bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen des Lokalaugenscheins am 27.10.2020 (dargestellt in der gutachterlichen Stellungnahme ON 17), jene zur Situierung des Hüttenbauwerks auch auf der Befundung des bautechnischen Amtssachverständigen im Verfahren der belangten Behörde vom 9.8.2019 sowie dem Baubestands- und Ausführungsplan vom Juni 2020. Die Feststellungen zu den Arbeiten aus Anlass der Sanierung gründen auf den schlüssigen und anhand von Lichtbildern gut nachvollziehbaren gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen (ON 17). Auch das Vorbringen des Beschwerdeführers zu den Arbeiten am Hüttenbauwerk deckt sich im Wesentlichen mit den fachlichen Ausführungen. Soweit jedoch der Beschwerdeführer behauptet, das Hüttenbauwerk sei im Zuge der Arbeiten nicht verlängert worden, steht diesem Vorbringen sowohl die eindeutige fachliche Darlegung durch den bautechnischen Amtssachverständigen (zu Punkt 5.) im Verfahren vor der belangten Behörde vom

9.8.2019 und die damit korrespondierenden fachlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der fachlichen gutachterlichen Stellungnahme (ON 17) sowie in der öffentlichen mündlichen Verhandlung (ON 33ad) entgegen, wonach die ursprünglichen Konstruktionshölzer abgeschnitten und die östliche Außenwand um ca. 25 cm nach außen versetzt neu errichtet wurde, wodurch das neu errichtete Hüttenbauwerk (gegenüber dem ursprünglichen Bestand) länger wurde. Dies konnte vom bautechnischen Amtssachverständigen auch anhand eines Lichtbildes nachvollziehbar dargetan werden.

3.3. Zum Vertagungsantrag vom 6.4.2021:

Der Beschwerdeführer nahm im Verfahren vor der belangten Behörde und im Beschwerdeverfahren ausführlich zum ursprünglich bestehenden Hüttenbauwerk, zu den Arbeiten an diesem aus Anlass der Sanierung sowie zum aktuell auf dem Baugrundstück bestehenden Hüttenbauwerk Stellung und legte dazu mehrere Pläne (u. a. Vermessungsurkunde vom Juni 2013, Baubestands- und Ausführungsplan vom Juni 2020) vor. Es liegen zahlreiche Lichtbilder (2014 bis dato) vor, die das ursprüngliche Hüttenbauwerk sowie den Zeitraum während und nach den Arbeiten aus Anlass der Sanierung umfassend bildlich dokumentieren. Der Beschwerdeführer konnte zu dem auf Basis des Lokalaugenscheins, an welchem der Beschwerdeführer mit seinem Rechtsvertreter auch teilnahm, erstatteten gutachterlichen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen Stellung nehmen. Der Beschwerdeführer war ebenso in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vertreten und konnte der Beschwerdeführervertreter Fragen an den bautechnischen Amtssachverständigen gestellt werden. Hingegen war es sowohl aus bautechnischer als auch aus rechtlicher Sicht nicht relevant, woher die Baumaterialien zum Neubau des Hüttenbauwerks stammten, insbesondere ob es sich um Baumaterialien des ursprünglichen Hüttenbauwerks handelte, das nach einer Aufbereitung zum Wiederaufbau verwendet wurde. Eine (nochmalige) Vertagung der öffentlichen mündlichen Verhandlung zur Einvernahme des Beschwerdeführers, der auf unbestimmte Zeit nicht in Österreich aufhältig ist, war daher zur Wahrung des Parteiengehörs und zur Vorlage allfälliger weiterer Lichtbilder zum „Altbestand“ nicht notwendig.

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. BauO 1994 (LGBl. Nr. 66/1994 in der Fassung LGBl. Nr. 44/2019; Nach Art. V Abs. 8 der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021, LGBl. Nr. 125/2020, sind die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle am 1.1.2021 anhängigen baubehördlichen Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.):

„[...]

„§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

[...]

(2) Im übrigen gelten die Begriffsbestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 2013.

[...]

§ 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:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m oder einer allseitigen Traufenhöhe von mehr als 25 m über dem angrenzenden künftigen Gelände, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen, wenn

a) ein Bebauungsplan rechtswirksam ist,

b) die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben und

c) die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde;

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:

a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden - einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft - mit einer bebauten Fläche bis zu 300 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens neun Meter, bei Zubauten jedoch bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes, wenn diese nicht zur Tierhaltung bestimmt sind;

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;
[...]
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.
[...]
(5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen.
[...]
§ 50
Benützung baulicher Anlagen
(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. [...]
[...]
(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.
[...]“

4.2.2. Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013, LGBl. Nr. 35/2013 in der Fassung LGBl. Nr. 112/2019; Nach Art. V Abs. 8 der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021, LGBl. Nr. 125/2020, sind die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle am 1.1.2021 anhängigen baubehördliche Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.):

„[...]
§ 2
Begriffsbestimmungen
[...]
Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:
8. Nebengebäude: ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur

gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; [...]
19. Neubau: die Herstellung von neuen Gebäuden sowie von Gebäuden, bei denen nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden;
[...]
28. Umbau: eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (zB hinsichtlich eines Geschosses) als ein anderes anzusehen ist;
[...]
32. Zubau: die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen.
[...]
§ 40
Abstandsbestimmungen für Gebäude und Schutzdächer
Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden und Schutzdächern:
1. Beim Neu- und Zubau von Gebäuden ist, sofern sich aus den folgenden Ziffern nichts anderes ergibt, zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen Außenwand, von 3 m einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.
[...]
§ 41
Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen
(1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für:
[...]
5. Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind, unter folgenden Voraussetzungen:
[...]
d) die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon darf 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten;
[...]“

4.2.3. Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2015; Nach Art. V Abs. 8 der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021, LGBl. Nr. 125/2020, sind die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle am 1.1.2021 anhängigen baubehördliche Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.):

„[...]
§ 30
Grünland
(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.
(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. sonstige Flächen des Grünlandes wie Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Rohstoffgewinnungs- und Rohstoffaufbereitungsstätten, Ablagerungsplätze, Grünzüge oder Trenngrün.
Nach Maßgabe der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) ist die Errichtung von Bauwerken einzuschränken oder auszuschließen. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden.
[...]
(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). [...]
[...]“

4.3. Es ist zunächst unstrittig, dass der Beschwerdeführer Eigentümer des Grundstückes Nr. x und damit des darauf errichteten Hüttenbauwerks ist, weshalb er als Adressat der angefochtenen Bauaufträge in Betracht kommt.

4.4. Zum unbedingten Beseitigungsauftrag nach § 49 Oö. BauO 1994 (Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides):

Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 setzt 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.).

4.4.1. Damit stellt sich zunächst die entscheidungswesentliche Frage, ob die Arbeiten am ursprünglichen Hüttenbauwerk aus Anlass der im Juli 2017 angezeigten Sanierung einen Neubau eines Gebäudes im Sinne des § 2 Z 19 Oö. BauTG 2013 und damit ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben nach der Bestimmung des § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 darstellen. Dies ist im Ergebnis zu bejahen, da aufgrund der Arbeiten am Hüttenbauwerk

- die gesamte Dachkonstruktion,
- die gesamte Außenfassade (mit Ausnahme eines Teils der Nordseite) und
- das wesentliche Tragwerk des Hüttenbauwerks samt den Ecksäulen,

wenn auch in einzelnen Schritten, abgetragen sowie neu aufgebaut wurde, sowie,

- eine neue (höhere) Zwischendecke errichtet wurde und
- auch das bisherige Fundament nicht mehr in der bestehenden Form verwendet werden konnte, sondern erhöht wurde. Dabei wurde das Hüttenbauwerk – im Vergleich zum ursprünglich bestehenden Hüttenbauwerk auf dem Grundstück – nicht nur der Länge nach, sondern auch hinsichtlich der südlichen Traufe vergrößert. Diesem Ergebnis schadet nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dabei nicht, dass der Beschwerdeführer bei der Errichtung Teile des früher bestandenen Hüttenbauwerks wieder verwendete (vgl. VwGH 6.7.1981, 1645/79).

Da der Beschwerdeführer das Hüttenbauwerk neu errichtete, ging ein allenfalls historisch zu vermutender Baukonsens des ursprünglichen Hüttenbauwerks unter (vgl. VwGH 15.5.2014, 2012/05/0089), weshalb das neu errichtete Hüttenbauwerk als konsenslos zu beurteilen ist. Der Beschwerdeführer hätte in Anbetracht des Umfangs der Arbeiten nicht die Bauausführung der Sanierung des Hüttenbauwerks nach § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 anzeigen, sondern vor Beginn der Arbeiten die Baubewilligung für einen Neubau eines Hüttenbauwerks nach § 24 Abs. 1 Z 1 leg. cit beantragen müssen.

4.4.2. Selbst wenn man mit dem Beschwerdeführer von keinem Neubau ausgehen würde, so wären die Arbeiten am Hüttenbauwerk aus Anlass der Sanierung als baubewilligungspflichtiger Zubau im Sinne des § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013 iVm § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 zu beurteilen, zumal die Arbeiten eine wesentliche Vergrößerung des ursprünglichen Hüttenbauwerks in Längsrichtung (ca. + 25 cm) und im südlichen Traufenbereich (ca. + 1 m) bewirkten. Durch den konsenslosen (unstrittig unteilbaren) Zubau wäre auch in diesem Fall ein historisch zu vermutender Baukonsens des ursprünglichen Hüttenbauwerks verloren gegangen (vgl. VwGH 6.11.2013, 2011/05/0149).

4.4.3. 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“).

Die Möglichkeit der nachträglichen Bewilligung des konsenslosen Hüttenbauwerks (bedingter Beseitigungsauftrag) wurde dem Beschwerdeführer von der belangten Behörde zu Recht nicht eingeräumt, zumal weder vom Beschwerdeführer behauptet wurde noch ein Indiz vorliegt, dass die Errichtung des Hüttenbauwerks zu Zwecken der Grünzug-Nutzung im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 notwendig sei (vgl. VwGH 30.10.2018, Ra 2016/05/0139). Im Hinblick auf die – schon aus diesem Grund bestehende - Widmungswidrigkeit des konsenslosen Hüttenbauwerks und in Anbetracht der auch bautechnischen Unzulässigkeit der Errichtung des Hüttenbauwerks mit einer Traufenhöhe von mehr als drei Meter im seitlichen Bauwich (Der Abstand zur östlichen Nachbargrundgrenze beträgt – wie festgestellt - weniger als zwei Meter; vgl. § 40 Z 1 iVm § 41 Abs. 1 Z 5 lit d Oö. BauTG 2013) hat die belangte Behörde die unbedingte Beseitigung des Hüttenbauwerks zu Recht gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 baupolizeilich angeordnet. Die Beseitigungsfrist war aus Anlass der Entscheidung angemessen festzusetzen.

4.5. Zum Benützungsverbot gemäß § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 (Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides):

4.5.1. Nach der Bestimmung des § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden, wozu nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes zählen (vgl. VwGH 20.10.2009, 2008/05/0265).

4.5.2. Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bauliche Anlage – wie gegenständlich das Hüttenbauwerk - nicht widmungskonform benützt wird, so hat sie dem Eigentümer gemäß § 50 Abs. 1 und 3 Oö. BauO 1994 mit Bescheid eine rechtmäßige Benützung des Grundstückes aufzutragen. Die belangte Behörde hat damit im Ergebnis zu Recht die dem Oö. Raumordnungsgesetz widersprechende Benützung des Hüttenbauwerks auf dem Grundstück Nr. x untersagt (vgl. VwGH 16.10.2017, Ra 2017/05/0112), zumal – wie dargestellt - weder vom Beschwerdeführer behauptet wurde noch ein Indiz vorliegt, dass die Errichtung des Hüttenbauwerks zu Zwecken der Grünzug-Nutzung im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 notwendig sei.

Zu Punkt II.:

5.1. Nach der Bestimmung des § 77 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), welche gemäß § 17 VwGVG auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Anwendung findet, können für Amtshandlungen der Behörden außerhalb des Amtes, wie in concreto für die Durchführung eines Lokalaugenscheins, Kommissionsgebühren eingehoben werden. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Entrichtung dieser Gebühr ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Bestimmung des § 76 AVG sinngemäß anzuwenden (vgl. VwGH 28.3.2018, Ra 2017/07/0123).

5.2. Da der Lokalaugenschein am 27.10.2020 im Rahmen der Beschwerde im von Amts wegen eingeleiteten baupolizeilichen Verfahren notwendig wurde, trifft den Beschwerdeführer eine Kostentragungspflicht gemäß § 76 Abs. 2 AVG: Diese setzt voraus, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen dem schuldhaften Verhalten des Beschwerdeführers und des mit Kosten verbundenen Lokalaugenscheins bestand und der Lokalaugenschein zur Feststellung des maßgebenden Sachverhalts erforderlich war. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Verschulden im Sinne des § 76 Abs. 2 AVG vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vom Verschuldensbegriff des § 1294 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) auszugehen. Ein solches Verschulden fällt jemandem nur zur Last, wenn ihn zumindest der Vorwurf trifft, er habe es an der gehörigen Aufmerksamkeit oder dem gehörigen Fleiß fehlen lassen (vgl. VwGH 29.1.2020, Ro 2019/05/0001).

Der Beschwerdeführer hatte in concreto die Durchführung des Lokalaugenscheins verschuldet, weil er das Hüttenbauwerk konsenslos neu errichtete. Aus diesem Grund musste die belangte Behörde von Amts wegen baupolizeiliche Aufträge

erteilen, welche aufgrund der gegenständlichen Beschwerde Sache des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich sind. Da der Augenschein des Hüttenbauwerks durch das Landesverwaltungsgericht und den bautechnischen Amtssachverständigen zur Beurteilung der Konsenslosigkeit des Hüttenbauwerks und damit der Rechtmäßigkeit der ergangenen baupolizeilichen Aufträge notwendig war, hat der Beschwerdeführer die mit dem Lokalaugenschein verbundenen Kosten zu tragen.

5.3. Zur Höhe der Kommissionsgebühren:

Gemäß § 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013 sind die Kommissionsgebühren in Pauschalbeträgen nach den Tarifen des § 3 festzusetzen. Nach § 3 Abs. 1 leg. cit. beträgt der Tarif der Kommissionsgebühren für Amtshandlungen des Landesverwaltungsgerichtes für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan der Behörde außerhalb der Amtsräume 20,40 Euro. Dabei ist die zur Vornahme der Amtshandlung selbst einschließlich etwaiger Begehungen und Besichtigungen notwendig aufgewendete Zeit, nicht aber der Zeitaufwand zugrunde zu legen, der mit der Zurücklegung des Hin- und Rückweges zwischen dem Amt und dem Ort der Amtshandlung verbunden ist (§ 2 leg. cit.).

Danach errechnen sich Kommissionsgebühren für den am 27.10.2020 von 9.00 Uhr bis 10.00 Uhr gemeinsam mit dem bautechnischen Amtssachverständigen durchgeführten Lokalaugenschein in Höhe von 81,60 Euro (2 halbe Stunden x 20,40 Euro x 2 Amtsorgane).

Zu Punkt III.:

6. 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 zu Bauaufträgen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Rechtsmittelbelehrung

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