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-153457/7/DM

Datum:
Linz, 18. Juli 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des A G, F, L, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Leonfelden vom 28.6.2021, GZ: BPÜ-3/2021, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Die Erfüllungsfrist wird neu festgesetzt mit 4 Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Leonfelden (= belangte Behörde) vom 28.6.2021 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) aufgetragen, die konsenslos errichteten baulichen Anlagen „fünf Gebäude (Objekt 1-5) lt. Niederschrift“ auf der Parzelle x, KG L, laut beiliegendem Lageplan, der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bilde, binnen einer Frist von vier Monaten ab Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen und den konsensgemäßen Zustand herzustellen. Begründet wird dies mit der konsenslosen Errichtung der gegenständlichen baulichen Anlagen in der Widmung Grünland.

2. Dagegen erhob der Bf die als „Berufung“ bezeichnete Beschwerde und brachte im Wesentlichen vor, man brauche für landwirtschaftliche Zwecke (Fischzucht) im Grünland keine Bauplatzerklärung mehr. Die Gemeinde habe ihm in dem Schreiben vom 7.5.1974 eine Hütte zugesagt. Für die Betreuung der Forellenzuchtanlage seien Unterstände notwendig. Nach genauer Durchsicht sei festgestellt worden, dass alles verjährt sei. Nach 50 Jahren sei von der Gemeinde noch immer keine Lösung gefunden worden. Von den fünf Hütten seien vier unter 12 m^2 und rein zur Bewirtschaftung der Fischzucht.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 19.5.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Der Bf ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. x, KG L. Dieses Grundstück ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen.

2.1. Auf diesem Grundstück befinden sich fünf Gebäude in Holzbauweise:

<u>Gebäude 1:</u> Das Gebäude befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks. Nördlich davon liegt die Zufahrt zur Parzelle. Das Gebäude hält zum westlich verlaufenden Zaun einen Abstand von ca. 2,0 m ein. Das Gebäude wurde mit den Hauptabmessungen 5,85 x 6,10 m ausgeführt. Das Gebäude ist in einfacher Holzbauweise gefertigt und hat als oberen Abschluss eine Pultdachkonstruktion mit Eterniteindeckung. Die Traufe westseitig verläuft in einer Höhe von 2,35 m über

dem Geländeanschluss. An der Nordseite ist ein Schutzdach mit den Abmessungen 3,10 x 2,35 m vorgesetzt. Auch dieses ist mit einem Pultdach abgedeckt. Das Gebäude verfügt über eine massive Teilunterkellerung, welche an der Ostseite von außen zugänglich ist. Im Zugangsbereich wurde eine Stützmauerkonstruktion ausgebildet, welche dem Geländeverlauf folgt. Augenscheinlich wird das Gebäude derzeit für Lagerzwecke verwendet.

Gebäude 2: Das Gebäude und das angebaute Schutzdach befinden sich im südlichen Anschluss an das Gebäude 1. Auf einem massiven Sockel wurde ein Gebäude mit den Hauptabmessungen 3,4 x 1,2 m ausgebildet. Diese ist überwiegend umschlossen und wird von einem Pultdach abgedeckt, dessen Halbfirst eine Höhe von 2,3 m aufweist. Im östlichen Anschluss ist ein Schutzdach mit den Abmessungen 2,0 x 1,2 m angebaut. Dieses ist ebenfalls aus Holz hergestellt und hat eine Halbfirsthöhe von 2,0 m. Das Schutzdach und das anschließende Gebäude werden für Lager- und Abstellzwecke verwendet. Zum westlich verlaufenden Maschendrahtzaun bzw. Sichtschutz ergibt sich ein Abstand von rund 3,5 m.

Gebäude 3: Das gegenständliche Gebäude befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks in etwa parallel zur Einfriedung. Zu dieser besteht ein Abstand von ca. 3,0 m. Das Gebäude ist mit den Hauptabmessungen von 9,9 x 3,2 m ausgeführt. Aufgrund des Geländeverlaufes ist der Baukörper westseitig teilweise eingeschüttet. Es handelt sich um ein Holzgebäude mit Pultdach, wobei der Halbfirst ostseitig eine Höhe von 2,5 m aufweist. Im südlichen Anschluss befindet sich ein Zubau mit den Abmessungen 4,7 x 3,2 m, welcher an drei Seiten umschlossen ist. Auch dieser wurde aus Holz gefertigt und die Bedachung ist an das nördliche Objekt angepasst. Diese baulichen Anlagen werden als Gartenhütte und offener Sitz- und Kochbereich verwendet.

Gebäude 4: Das Gebäude befindet sich im südwestlichen Teil des Grundstücks. Zum Zaun an der westlichen Grundgrenze ergibt sich ein Abstand von rund 4,0 m. Das Gebäude hat die Hauptabmessungen von 3,8 x 2,5 m, ist aus Holz gefertigt und den oberen Abschluss bildet ein Satteldach. Südseitig wurde ein Holzverschlag angebaut, welcher von der Hauptbedachung überdeckt wird und die Abmessungen von 2,10 x 1,5 m aufweist. Das Gebäude und der Holzverschlag werden auch für Lagerzwecke verwendet.

Gebäude 5: Dieses Gebäude befindet sich im östlichen Teil der Parzelle in einem Abstand von rund 1,0 m zum östlich verlaufenden Einfriedungszaun. Das Gebäude weist die Hauptabmessungen von 2,0 x 1,8 m auf, ist in Holzbauweise gefertigt und hat als oberen Abschluss ein Satteldach. Die Traufenhöhe weist 2,0 m über dem Fußboden auf. Dieser liegt ca. 40 cm unter dem anschließenden Gelände. Innerhalb des Objekts befindet sich eine Wasserkraftanlage für die Stromerzeugung.

2.2. Für die Errichtung sämtlicher Objekte sind fachtechnische Kenntnisse erforderlich. Es handelt sich daher um Bauwerke. Diese Bauwerke sind aufgrund der erhobenen Größen und Höhen begehbar. Sie sind alle mit Bedachungen ausgestattet und überwiegend umschlossen. Es handelt sich somit um Gebäude.

3. Alle fünf Gebäude wurden in den 1970er Jahren errichtet. Einen Baukonsens gibt es nicht.

4. Zur näheren Veranschaulichung und Situierung der gegenständlichen Gebäude wird auf die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen der baupolizeilichen Überprüfung am 11.12.2020 samt Fotodokumentation, Skizzen und Lagedarstellung verwiesen (siehe Behördenakt, ON 2).

5. Die auf dem Grundstück Nr. x, KG L, befindliche Fischteichanlage hat keine wasserrechtliche Bewilligung.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt, das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19.5.2022. Hinsichtlich der Frage des rechtmäßigen Bestehens der Fischteichanlage (was in Bezug auf die Prüfung einer Nötigkeit der Gebäude iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 eine Rolle spielen könnte) wurde Einsicht genommen in diverse – den Bf betreffende - Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreichs und des Verwaltungsgerichtshofes (siehe etwa LVwG Oö. vom 2.8.2018, LVwG-500369/20/Wg und LVwG-551319/13/Wg; 22.3.2019, LVwG-551323/3/Wim/AK; 3.2.2021, LVwG-590020/4/BZ/AHo sowie des VwGH vom 30.9.2010, 2009/07/0178; 17.2.2011, 2010/07/0128; 16.10.2019, Ra 2019/07/0095). Aus diesen ergibt sich, dass die Fischteichanlage wasserrechtlich nicht bewilligt ist. Aus den angeführten Beweismitteln ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie 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. Die Möglichkeit, nachträglich die

Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039). Diese Bestimmung gilt sinngemäß auch für anzeigepflichte Bauvorhaben (siehe § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994).

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

3. Gegenständlich bestehen fünf Gebäude (und daher bauliche Anlagen). Für Gebäude muss seit jeher, d.h. seit der Oö. BauO 1875, ein Baukonsens erwirkt werden. Ein Baukonsens liegt für keines der fünf Gebäude vor.

Wenn der Bf vorbringt, er habe diese Hütten für die Bewirtschaftung der am gegenständlichen Grundstück befindlichen Fischteiche benötigt und dazu auf ein Schreiben des Bürgermeisters der damaligen „Marktgemeinde“ Bad Leonfelden vom 21.5.1974 verweist, wird ausgeführt, dass in diesem Schreiben mit Verweis auf die erteilte wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung von Fischteichen lediglich mitgeteilt wurde, dass seitens der Marktgemeinde Bad Leonfelden keine Einwendungen oder Bedenken zur Errichtung von Fischteichen und „einer“ Hütte bestünden. Hingewiesen wurde explizit, dass die bau- und wasserrechtlichen Vorschriften einzuhalten seien.

Für diese „eine“ Hütte gibt es jedoch keine Baubewilligung. Der Bf gibt an, er habe sich auf dieses Schreiben des Bürgermeisters verlassen und geglaubt, dass er somit eine Hütte errichten dürfe. Das Baubewilligungsverfahren ist jedoch ein Projektgenehmigungsverfahren. Dies bedeutet, dass sich die Baubewilligung auf ein konkret eingereichtes Bauprojekt bezieht, wobei davon auch die jeweils bewilligte Lage dieses Projektes umfasst ist (vgl. etwa VwGH 21.2.2022, Ra 2022/06/0013 uva). Ein derartiges Bauprojekt hat es nie gegeben. Von einer

Bewilligung für die restlichen vier Hütten ist ohnedies nicht die Rede. Wenn der Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung mitteilt, es sei ihm im Jahr 2000 von Seiten der Gemeinde zugesichert worden, dass er diese Hütten stehenlassen könne, so kann daraus nicht auf einen Baukonsens geschlossen werden.

4.1. Das gegenständliche Grundstück Nr. x, KG L, ist im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet. Im Grünland dürfen gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 kommt im Beschwerdefall nur eine Nutzung für die Land- bzw. Forstwirtschaft (hier im Sinne einer Fischzucht) in Frage, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet ist.

4.2. Die Fischteichanlage auf dem beschwerdegegenständlichen Grundstück ist wasserrechtlich nicht bewilligt. Es ist daher auch nicht weiter zu prüfen, ob – für eine allfällige Möglichkeit einer nachträglichen Erteilung der baurechtlichen Bewilligung der beschwerdegegenständlichen Hütten - allenfalls eine Nötigkeit für eine (oder mehrere) Hütten iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 gegeben sein könnte. Der Bf bestätigt im Rahmen der mündlichen Verhandlung das Fehlen einer wasserrechtlichen Bewilligung der Fischteichanlage. Er meint jedoch, seine Bewilligung aus „grundbücherlichen Rechten“ ableiten zu können. Er verweist dazu auf den Grundbuchsauszug zu Grundstück Nr. x, wo die Grunddienstbarkeit des Belassungsrechtes des Wassergrabens sowie die Grunddienstbarkeit des Wasserleitungsrechtes am Grundstück Nr. x usw. festgehalten seien. Daraus kann jedoch nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts keine wasserrechtliche Bewilligung für die Fischteichanlage begründet werden. Diesbezüglich wird auch auf die unter Punkt III. angeführten - die konkreten Fischteiche des Bf betreffenden - Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich und des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen. Inwiefern der Bf von der im Rahmen der mündlichen Verhandlung zitierten Entscheidung des VwGH vom 29.1.2015, Ro 2014/07/0058, wo „in seiner Sache und zu seinen Gunsten entschieden“ worden sei, etwas für sich ableiten möchte, ist für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht nachvollziehbar, bezieht sich diese Entscheidung doch offensichtlich nicht auf das beschwerdegegenständliche Grundstück, sondern betrifft einen Fall in Kärnten.

4.3. Der Bf betreibt demnach keine Land- und/oder Forstwirtschaft, weshalb es hier schon an der Grundvoraussetzung für allenfalls zulässige Baulichkeiten im Grünland fehlt.

5. Für keines der fünf Gebäude (Hütten) gibt es einen Baukonsens. Der Errichtung dieser baulichen Anlagen steht die Widmung „Grünland“ des Grundstücks Nr. x, KG L, entgegen. Ein nachträglicher Baukonsens für die fünf Gebäude ist daher nicht

möglich. Die belangte Behörde hat zu Recht einen unbedingten Beseitigungsauftrag erteilt.

6. Die Erfüllungsfrist wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festgelegt um klarzustellen, dass diese erst mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich an den Bf zu laufen beginnt. Die neu festgelegte Erfüllungsfrist ist nach Ansicht der erkennenden Richterin jedenfalls auch angemessen, um die aufgetragene Leistung zu erfüllen.

Es ist 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 die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Die einzelfallbezogene Anwendung warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

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

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

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter