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-153510/5/DM

Datum:
Linz, 21. Dezember 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des A__, vertreten durch Anwälte B__, X-Strasse gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde M vom 19.5.2022, ohne GZ, betreffend ein Verfahren nach § 49a Oö. BauO 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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 Eingabe vom 18.11.2021 beantragte A__ (im Folgenden: Antragsteller) die Feststellung gemäß § 49a Oö. BauO 1994 bezüglich seines auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, befindlichen Objekts. Dem Antrag ist ein Bestandsplan (datiert mit 2.11.2021) angeschlossen.

2. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde M vom 19.5.2022 wurde der Antrag vom 18.11.2021 abgewiesen. Zusammengefasst wird dies damit begründet, dass gegenständlich kein von § 49a Oö. BauO 1994 vorausgesetztes „Gebäude im Hofbereich“ einer (ehemaligen) Landwirtschaft vorliege, da schlicht kein Hof und kein Hofbereich vorhanden sei.

3. Mit Vorlageschreiben vom 13.6.2022 legte die belangte Behörde die dagegen erhobene Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Anschluss des bezughabenden Aktes zur Entscheidung vor.

4. Die öffentliche mündliche Verhandlung fand am 1.12.2022 statt.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 18.11.2021 stellte der Beschwerdeführer einen Antrag auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gemäß § 49a Oö. BauO 1994 bezüglich seiner Liegenschaft Grundstück Nr. aaa, KG C__. Die im Jahr 1973 errichtete Wirtschaftshütte für Fischerei sei mit Bescheid vom 25.6.1976 bewilligt worden. Nach einem Lokalaugenschein mit der Agrarbehörde sei im Jahr 1976 der Dachstuhl angehoben, die Ausrichtung geändert und im Jahr 1977 zu einem Schlafraum ausgebaut worden, weiters seien im Jahr 1976 Sanitärräume angebaut worden, welche laut Protokoll vom 4.12.1975 sogar von der Agrarbehörde als erforderlich angesehen worden seien.
[Antrag vom 18.11.2021, Beilage ./A zur Niederschrift vom 1.12.2022, Gerichtsakt ON 4]

2. Das beschwerdegegenständliche Grundstück ist als „Grünland“ gewidmet.

3. Der Bf legte einen mit 2.11.2021 datierten Bestandsplan „Fischerhütte“ vor [ON 16 des Behördenaktes]. Dieses Gebäude ist laut Plan teilunterkellert, im Erdgeschoß befinden sich ein Raum „Kochen-Wohnen“, ein Essraum, ein Bad, ein als „AR“ bezeichneter Raum und eine Speis. Im Obergeschoß befinden sich das Schlafzimmer und der Dachboden. Weiters gibt es auch einen Balkon. Das Gebäude weist einen Grundriss von 12,5 m x 5,0 m (bzw. 6,0 m) auf. Der Bf

bewohnt dieses Gebäude ganzjährig. [Aktenvermerk vom 18.11.2021, Behördenakt]

4. Zur Historie des gegenständlichen Gebäudes wird Folgendes festgehalten:

4.1. Bereits in einer Stellungnahme vom 2.10.1973 führte der Beauftragte für Naturschutz aus:

„Das Gemeindeamt M hat das Ansuchen des A__, E-Strasse, bezüglich der Errichtung einer Fischerhütte auf der Parz. aaa, KG. C__, den Beauftragten für Natur- und Landschaftsschutz für den Bezirk Ried i.I. zur Stellungnahme vorgelegt.
Ein am 7.9.1973 durchgeführter Lokalaugenschein an Ort und Stelle ergab, daß die geplante Fischerhütte in einem völlig unverbautem Gebiet nahe den vom Bauwerber angelegten Fischteichen zu liegen kommt.
Von seiten des Natur- und Landschaftsschutzes werden gegen die Errichtung dieser Hütte größte Bedenken geäußert, da durch dieses Objekt, wenn auch landschaftsbezogen errichtet, ein störender Eingriff in das bisher unberührte Landschaftsgefüge entstehen würde und zudem durch die Schaffung diese Bauobjektes einer Verhüttelung der Landschaft Vorschub geleistet werden würde.
Außerdem wären Folgewirkungen, welche sicherlich nicht im öffentlichen Interesse und schon gar nicht im Sinne des Naturschutzes gelegen sind, nicht abzusehen.“ [ON 5 des Behördenaktes]

In einem Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Mühlheim am Inn vom 29.10.1973 wurde dem Bf diese Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten übermittelt und mitgeteilt, dass sich die Gemeinde den in diesem Schreiben vorgebrachten Argumenten vorbehaltlos anschließt.

4.2. Mit Kundmachung des Bürgermeisters der Gemeinde M vom 7.4.1975 wurde in weiterer Folge betreffend Erteilung der Baubewilligung zur „Errichtung einer Fischerhütte“ auf Grundstück Nr. aaa, KG C__, eine Bauverhandlung für den 18.4.1975 ausgeschrieben. [ON 2 des Behördenaktes]

Der Beauftragte für Naturschutz gab, da er bei der Bauverhandlung nicht teilnehmen konnte, zur Errichtung der Fischerhütte folgende Stellungnahme ab:

„Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Ried i.I., Zl. Agrar-106-1974 v. 21.10.1974, wurde dem Besitzer der Parz. aaa, KG. C__, weder die Aufstellung eines Wohnwagens noch die Errichtung eines Wochenendhauses gemäß § 1 Abs. 1 des oö.Naturschutzgesetzes 1964, bewilligt. Dies deswegen auch, weil durch die Errichtung einer Baulichkeit mit einem Flächenausmaß von ca.40 m2 – laut Lageplan – nicht mehr von einem Geräteschuppen sondern bereits von einem getarnten Wochenendhaus gesprochen werden kann.
Der Bezirksbeauftragte für Naturschutz weist nach Akteneinsicht am 14.4.1975 darauf hin, daß der Bauwerber bis jetzt, wie die Planunterlagen zeigen, kein neues Projekt vorgelegt hat, sodaß bei der Verhandlung die alte Blockhütte mit einem Flächenausmaß von ca.40 m2, wieder Gegenstand der Verhandlung sein wird.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Hütte dieses Flächenausmasses, da der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Ried i.I., Agrar-106-1974 v. 21.10.1974, Rechtskraft hat, auf der gegenständlichen Parzelle nicht errichtet werden kann, sondern höchstens ein solches mit einem Flächenausmaß von ca.25 m2, da man hier gerade noch von einem Geräteschuppen mit Aufenthaltsraum zur Betreuung der Fischteiche sprechen kann.
Wird das ca.25 m2 große Objekt landschaftsbezogen errichtet, so bestehen von seiten des Natur- und Landschaftsschutzes gegen die Errichtung einer Fischerhütte keine Bedenken." [ON 3 des Behördenaktes]

4.3. Im Zuge des naturschutzrechtlichen Verfahrens bei der Bezirkshauptmannschaft Ried im Innkreis wurde ein fischereifachliches Gutachten (datiert mit 4.12.1975) eingeholt. Im Befund wird (soweit hier relevant) Folgendes ausgeführt:

„Der am 4. Dezember 1975 vorgenommene Lokalaugenschein führte zu nachstehenden Feststellungen:

Die Teichanlage A__ besteht aus insgesamt 3 Teichen mit den Ausmaßen von 20 x 10, 20 x 10 und 10 x 8 m und liegt etwa 4 km vom Wohnsitz von F__ entfernt. [...]
Bezüglich der am Tage der Besichtigung bereits im Rohbau fertiggestellten Fischerhütte führte A__ aus, daß an gleicher Stelle im Jahre 1971 eine Holzhütte errichtet wurde, die jedoch im Jahre 1973 einem Brand zum Opfer fiel. Die Fischerhütte hat ein Grundrißausmaß von ca. 35 m2 und soll neben einem Aufenthaltsraum zur Unterbringung der Fischereigeräte bzw. Futtervorräte und einer Fischräucheranlage dienen." [ON 2 des Behördenaktes]

4.4. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde M vom 25.6.1976, GZ: 153/9-5/1976, wurde „über das Ansuchen vom 3.6.1975 und auf Grund des Ergebnisses der am 23.4.1976 abgehaltenen Bauverhandlung" die Baubewilligung erteilt zur „Errichtung einer Bewirtschaftungshütte" auf Grundstück Nr. aaa, KG C__. Diese Bewirtschaftungshütte weist einen Grundriss von ca. 35 m^2 auf. [ON 1 des Behördenaktes]

5. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde M (im Folgenden: belangte Behörde) vom 19.5.2022 wurde der beschwerdegegenständliche Antrag auf Feststellung gemäß § 49a Oö. BauO 1994 abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, es gäbe eine Baubewilligung vom 25.6.1976, mit der seinerzeit eine „Bewirtschaftungshütte" genehmigt worden sei. Die Fischzucht bzw. die Fischerei stelle zwar grundsätzlich einen Teil der Land- und Forstwirtschaft dar. Einerseits bleibe anhand der Unterlagen jedoch ungeklärt, ob mit diesen Tätigkeiten tatsächlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit maßgeblichen Einkünften geführt worden sei bzw. werde, und andererseits setze § 49a Abs. 1 leg.cit. nicht einen landwirtschaftlichen Betrieb schlechthin voraus, sondern, dass es sich um ein bestehendes Gebäude im Bauland, mit + Signatur oder bestehendes Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes handle. Gegenständlich

liege nun kein von § 49a Oö. BauO 1994 vorausgesetztes „Gebäude im Hofbereich“ einer (ehemaligen) Landwirtschaft vor, da schlicht kein Hof und kein Hofbereich vorliege. Die Abweichung vom ursprünglichen Baukonsens aus 1976 werde daher nicht als rechtmäßig anerkannt und sei somit der Antrag auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes nach § 49a Oö. BauO 1994 abzulehnen.

6. Im vorgelegten Behördenakt befinden sich auch zwei Fotos betreffend das gegenständliche Objekt, wie es vorgeblich im Jahr 1973 bzw. 1980 ausgesehen hat. [ON 13 des Behördenaktes] Ob die angegebenen Jahre tatsächlich das Aufnahmedatum der Fotos darstellen, konnte nicht festgestellt werden. [Niederschrift 1.12.2022, Gerichtsakt ON 4]

III. Beweiswürdigung

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 1.12.2022. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt. Den im Zuge der Verhandlung gestellten Beweisanträgen seitens des Bf war mangels rechtlicher Relevanz (siehe dazu die rechtliche Beurteilung unter Punkt IV.) nicht nachzukommen.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. BauO 1994 lautet wie folgt:

„§ 49a
Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und
2. die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.
(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist

die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 46 gilt sinngemäß. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens."

2. Die belangte Behörde argumentiert im angefochtenen Bescheid, dass schon aufgrund des Fehlens des Tatbestandsmerkmals „bestehendes Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs" gemäß Abs. 1 par.cit. die Anwendung des § 49a Oö. BauO 1994 ausscheidet. Es gebe keinen Hof und keinen Hofbereich.

Der Bf setzt diesem Argument – nämlich dem Fehlen eines Hofbereichs – in der Beschwerde nichts entgegen. Er argumentiert lediglich, dass sehr wohl ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliege. Damit geht er auf das Argument der belangten Behörde jedoch nicht ein. Selbst wenn ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegen würde bzw. vorgelegen hat (was hier dahingestellt bleiben kann), ist noch nicht beantwortet, ob das hier zu beurteilende Gebäude als „im Hofbereich" bezeichnet werden kann.

Entsprechend der Diktion in § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 ist davon auszugehen, dass dieser Hofbereich zumindest teilweise aus konsertierten Gebäuden bestehen muss. Einen Hofbereich aus gänzlich konsenslosen Gebäuden (bzw. im konkreten Fall: einem konsenslosen Gebäude) zu kreieren, würde dem Ansatz in der Bestimmung zuwiderlaufen, wonach § 49a leg. cit. lediglich hinsichtlich Grundstücken mit einer Flächenwidmung Bauland bzw. Widmungen anwendbar ist, in denen Gebäude im Grünland legitimiert sein können (+-Signatur sowie im „Hofbereich" eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes). Bestehende Gebäude im Grünland (ohne „Hofbereich") fallen explizit nicht unter die Regelung des § 49a leg.cit. Das ist auch konsequent und führt die jahrzehntelange restriktive Handhabung der ganz eingeschränkt möglichen Bebauung im Grünland (siehe § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994) fort.

3. In den Beilagen zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 (Beilage 1571/2021 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXVIII. GP), mit der die Bestimmung des § 49a Oö. BauO 1994 neu eingeführt wurde, wurde betreffend dem Tatbestandsmerkmal „Hofbereich" in Abs. 1 par.cit. auch Folgendes festgehalten:
„Mit ‚Hofbereich' ist im Übrigen das land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude gemeint, das nicht selten einen ganzen Gebäudekomplex darstellt und diesfalls eben am treffendsten mit ‚Hofbereich' bezeichnet wird. Diese Bezeichnung soll also sicherstellen, dass sich die Rechtswohltat des § 49a Abs. 1 gegebenenfalls auf alle

(Haupt- und Neben-)Gebäude bezieht, die zum ‚Hofbereich' gehören (vgl. den Ausschussbericht zu § 21 Abs. 1 Z 4 in der Fassung der Oö. Bauordnungs-Novelle 1998, Beilage 208/1998 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXV. GP). [...]"

Schon anhand dieser Ausführungen ist zu sehen, dass der Gesetzgeber von einem rechtmäßig bestehenden Hofbereich ausgegangen ist, im Bereich dessen ein konsensloses Gebäude allenfalls in den Anwendungsbereich des § 49a Oö. BauO 1994 fallen könnte.

4. Das Landesverwaltungsgericht teilt daher die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach im Beschwerdefall kein „Hofbereich" vorliegt, weil lediglich das nun zu beurteilende konsenslose Gebäude (im Grünland) besteht. Ohne die übrigen Voraussetzungen des § 49a Oö. BauO 1994 abschließend zu prüfen, fällt das gegenständliche Gebäude schon aus diesem Grund nicht in den Anwendungsbereich der hier maßgeblichen Bestimmung des § 49a Oö. BauO 1994.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt. Zwar gibt es noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur neuen Bestimmung des § 49a Oö. BauO 1994, doch ist die Rechtslage bei der im konkreten Fall in Betracht kommenden Norm hinsichtlich des Tatbestandmerkmals „Hofbereich" in § 49a Abs. 1 leg.cit. klar und daher nicht revisibel (vgl. VwGH 19.10.2021, Ra 2021/06/0130 u.a.).

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