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-153895/7/EW

Datum:
Linz, 11. Jänner 2024

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der F F gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr vom 21.6.2023, GZ: BR-SR-2023-116937/5-GRMI, wegen eines baupolizeilichen Beseitigungsauftrages nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Erfüllungsfrist wird mit 6 Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung neu festgesetzt.

II. Die Beschwerdeführerin hat hat binnen 2 Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung Kommissionsgebühren in Höhe von 61,20 Euro zu entrichten.

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:

Mit dem Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr vom 21.06.2023, GZ: BR-SR-2023-116937/5-GRMI, wurde der Bf gemäß § 49 Oö. BauO 1994 aufgetragen, den konsenslos errichteten Pavillon und die Gartenhütte im Grünland auf dem Grundstück Nr. x, KG G, zu beseitigen.

Gegen den Bescheid erhob die Bf rechtzeitig Beschwerde. Diese wurde dem Verwaltungsgericht mit Vorlageschreiben vom 28.07.2023 samt dem bezughabenden Verwaltungsakt zur Entscheidung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 24.10.2023 beauftragte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die bautechnische Amtssachverständige mit einer Befunderhebung vor Ort.

Am 14.12.2023 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Beiziehung der bautechnischen Amtssachverständigen eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an welcher die Bf und Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

II. Feststellungen:

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. x, KG G. Dieses ist nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Steyr (Teil A: Flächenwidmungsteil Nr. 3) als Grünland (für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland) gewidmet. Die Grünlandwidmung besteht seit 1977 [siehe Verhandlungsschrift ON6]. Das Grundstück weist eine Fläche von 823 m² auf.

2. Die Gartenhütte im Gesamtausmaß von ca. 3,54 m x 5,05 m (Außenwände) befindet sich mittig, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und wurde in Holzbauweise errichtet. Die Hütte ist allseits mit einer Holzverschalung umschlossen und ein Satteldach bildet den oberen Abschluss. Aufgrund einer Traufenhöhe von ca. 2,10 m und einer Firsthöhe von ca. 3,65 m kann die Hütte betreten werden. Die Hütte wurde auf fertige Betonsteine gesetzt, welche in das Erdreich verlegt wurden. Unabhängig davon, wie diese Steine verlegt wurden, können die Betonsteine als Fundament der Hütte bezeichnet werden und stehen durch die Verlegung im Erdreich mit dem Untergrund in Verbindung.

3. In einem Abstand von ca. 1,40 m westlich der Gartenhütte wurde ein Schutzdach (Pavillon) im Gesamtausmaß von ca. 2,67 m x 3,28 m (Außenmaß Säulen) situiert. Dieses besteht aus einer Tragkonstruktion aus Metall und die Dachhaut wurde mittels Kunststoffplatten hergestellt. Die Traufenhöhe des flach geneigten Walmdaches beträgt ca. 2,13 m. Die Säulen des Schutzdaches wurden mittels Schrauben auf den Betonplatten, welche laut Angaben der Bf in Kies verlegt wurden, befestigt. Zur Errichtung des Schutzdaches sind bautechnische Kenntnisse (zumindest des Herstellers) hinsichtlich der Dimensionierung der Tragkonstruktion (Wind- und Schneelast) und der Verankerung mit dem Untergrund notwendig.

4. Die Gerätehütte wird zur Lagerung von Werkzeugen und Geräten (wie etwa den Rasenmäher) verwendet, welche zur Betreuung des gegenständlichen Grundstücks, welches in Richtung Osten stark abfällt, benötigt werden. Der Pavillon dient dem Rastplatz als Sonnenschutz.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die vorgelegten Verwaltungsakten der belangten Behörde, in den Flächenwidmungsplan, in das digitale Oberösterreichische Rauminformations-system (DORIS) und in das offene Grundbuch sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, zu welcher die bautechnische Amtssachverständige beigezogen wurde. Diese wurde mit der Befunderhebung vor Ort beauftragt. Aus den erhobenen Beweisen ergibt sich der festgestellte Sachverhalt schlüssig und nachvollziehbar. Die Feststellungen zur Nutzung des Grundstücks stützen sich auf die Ausführungen der Bf in der mündlichen Verhandlung.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

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 raumordnungsrechtlichen 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. Einleitend wird festgehalten, dass der bekämpfte Beseitigungsauftrag nur die Gartenhütte sowie den Pavillon umfasst und diese daher die Sache des Beschwerdeverfahrens bilden.

4. Die verfahrensgegenständliche Gerätehütte, welche nach Angabe der Bf im Mai 1995 errichtet wurde, im Ausmaß von ca. 17 m² (3,54 m x 5,05 m), ist allseitig umschlossen, steht mit dem Boden in Verbindung und kann von Personen betreten werden. Sie erfüllt den Gebäudebegriff gemäß § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 und stellt daher unzweifelhaft eine bauliche Anlage dar.

Auch beim Pavillon im Ausmaß von ca. 8 m² (2,67 m x 3,28 m) handelt es sich entgegen der Ansicht der Bf um eine bauliche Anlage. Dieser erfüllt die Definition des Schutzdaches gemäß § 2 Z 23 Oö. BauTG 2013: ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient. Da zur Herstellung des Pavillons hinsichtlich der Dimensionierung der Tragkonstruktion (Wind- und Schneelast) und der Verankerung mit dem Untergrund zumindest von Seiten des Herstellers bautechnische Kenntnisse notwendig sind, handelt es sich ebenfalls um eine bauliche Anlage.

5. Einen Baukonsens gibt es weder für die Gerätehütte noch für den Pavillon:
Schon zum Errichtungszeitpunkt im Mai 1995 normierte § 24 Oö. BauO 1994 eine Bewilligungspflicht für Gebäude und sieht das Oö. ROG 1993 bereits mit In-Kraft-Treten in dessen § 30 Abs. 5 vor, dass im Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, welche nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Aus dem Schreiben des Magistrats Steyr vom 13.05.1980 und der

Auskunft der belangten Behörde, welche die Bf vor Errichtung der Gerätehütte eingeholt hat, geht kein Konsens für die bestehenden baulichen Anlagen hervor.

Die belangte Behörde ist daher zu Recht mittels Beseitigungsauftrag vorgegangen.

6. Bei diesem Ergebnis ist anschließend zu klären, ob ein bedingter oder ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu ergehen hat. Diese Frage ist anhand der im Entscheidungszeitpunkt maßgeblichen Rechtslage zu beurteilen (vgl. u.a. VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, mwN):

Gegenständlich befinden sich die Gartenhütte und der Pavillon im Grünland. Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung im Sinne dieser Bestimmung kommt nur eine Land- bzw. Forstwirtschaft in Frage, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet ist.

„Zum Begriff der ‚land- und forstwirtschaftlichen Nutzung' im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinn der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgeführt, dass nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, das heißt eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (das heißt der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (vgl. VwGH 3.7.2001, 2001/05/0003, mwN)." (VwGH 15.3.2021, Ra 2021/05/0036)

Von der Bf wird im gesamten Verfahren nicht behauptet, einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne dieser Rechtsprechung zu führen. Die Gerätehütte und der Pavillon dienen lediglich zum Aufbewahren der Geräte, welche zur Pflege des 823 m² großen Gartengrundstückes notwendig sind und der Pavillon zu Rastzwecken. Es liegt somit keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung vor.

Da die gegenständlichen baulichen Anlagen mit der für das Grundstück geltenden Flächenwidmung somit nicht vereinbar sind, ist eine nähere Zuordnung unter die Tatbestände der §§ 24 bis 26 BauO 1994 nicht erforderlich; nach § 49 Abs. 6 BauO 1994 ist ja auch eine bewilligungsfreie Anlage Gegenstand eines Bauauftrages, wenn sie den für sie geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht entspricht. Entscheidend ist allein, dass eine bauliche Anlage vorliegt (vgl. VwGH 11.12.2001, 2001/05/0919).

7. Die belangte Behörde hat somit zu Recht einen unbedingten Beseitigungsauftrag ausgesprochen. Die von der belangten Behörde festgelegte Frist bis 31.12.2023 musste angepasst werden, da die Entscheidung zu einem späteren Zeitpunkt ergangen ist.

8. Kommissionsgebühren:

Da der Lokalaugenschein der vom verwaltungsgerichtlich bestellten bautechnischen Amtssachverständigen am 27.10.2023 im von Amts wegen eingeleiteten baupolizeilichen Verfahren nach § 49 Oö. BauO 1994 notwendig wurde, trifft die Bf eine Kostentragungspflicht gemäß § 76 Abs. 2 AVG: Diese setzt voraus, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen dem schuldhaften Verhalten der Bf 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). Die Bf hat in concreto die Durchführung des Lokalaugenscheins verschuldet, weil auf ihrem Grundstück eine bauliche Anlage entgegen den baurechtlichen Vorschriften errichtet wurde. Da der Lokalaugenschein für die bautechnische Befundung der baulichen Anlage notwendig war, hat die Bf die mit dem Lokalaugenschein verbundenen Kosten zu tragen. Ein Amtsorgan führte einen Lokalaugenschein in der Dauer von insgesamt drei halben Stunden durch. Der Tarif von 20,40 Euro je angefangener halber Stunde ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebühren-verordnung 2013.

Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu lösenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung beantwortet werden konnten. Da diese Rechtsprechung auch nicht als uneinheitlich zu bewerten ist, liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim

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

## H i n w e i s

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

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

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Wiesbauer