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-154094/5/JS

Datum:
Linz, 6. März 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des K-H G, vertreten durch D H H W Rechtsanwälte GmbH, x, vom 18.12.2023 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde K vom 27.11.2023, Zahl: Bau-34/2023, betreffend die Untersagung eines Bauvorhabens

zu Recht:

I. Aus Anlass der Entscheidung wird der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde K vom 27.11.2023, Zahl: Bau-34/2023, aufgehoben.

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

1. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

1.1. Mit Eingabe vom 2.10.2023 zeigte der Beschwerdeführer dem Bürgermeister der Gemeinde K als Baubehörde (in der Folge: belangte Behörde) die beabsichtigte Ausführung eines Bauvorhabens gemäß § 25 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), nämlich „Errichtung einer Gerätehütte aus Stahlblech“, auf dem als unspezifiziertes Grünland (Land- und Forstwirtschaft, Ödland) gewidmeten Grundstück Nr. x, Grundbuch x K, an.

1.2. Der Bauanzeige lagen zwei Pläne und eine Projekterklärung bei, wonach die Gerätehütte „zur Einstellung diverser landwirtschaftlicher Geräte in Zuordnung zur Liegenschaft in K“ diene: Der Beschwerdeführer bewirtschafte Grundflächen im Ausmaß von ca. 1,2 ha. Es handle sich dabei um geneigte Grünlandflächen mit Wiesen und Obstbäumen sowie um Waldflächen. Die Gerätehütte sei errichtet worden, um [näher genannte] Maschinen, Geräte und Werkzeuge zur Bewirtschaftung unterzustellen. Es sei ihm nicht möglich, diese ständig aus seinem etwa 20 km entfernten Wohnort zu transportieren.

1.3. Der Bauanzeige lag kein Betriebskonzept eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes des Beschwerdeführers bei.

1.4. Im von der belangten Behörde eingeholten agrar- und imkereifachlichen Gutachten vom 24.11.2023 kam der Amtssachverständige u. a. zu dem Ergebnis, dass der Beschwerdeführer an seinem Wohnsitz keinen landwirtschaftlichen Betrieb führe. Die vorliegenden Eigenflächen würden nach der Oö. Landwirtschaftsverordnung nicht ausreichen, um einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb neu zu gründen. Die Errichtung einer Gerätehütte im gewidmeten Grünland zur pfleglichen Bewirtschaftung von Flächen sei ohne einen solchen Betrieb nicht nötig im Sinn des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994).

1.5. Mit dem am 27.11.2023 per RSb-Brief versandten Bescheid vom selben Tag untersagte die belangte Behörde die Ausführung des Bauvorhabens, da es (zusammengefasst) den zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes widerspreche.

1.6. In der dagegen erhobenen verfahrensgegenständlichen Beschwerde vom 18.12.2023 wandte der Beschwerdeführer (soweit entscheidungswesentlich) ein, er sei Landwirt (LFBIS-Nummer x) und bewirtschafte Grünlandflächen im Ausmaß von ca. 1,2 ha. Zudem betreibe er auf der Liegenschaft eine widmungskonforme Bienenzucht bzw. Imkerei. Für die Bewirtschaftung des Waldbestandes auf der Liegenschaft, das Grünland und für die Bienenzucht bzw. Imkerei benötige er diverse Gerätschaften, die in der Gerätehütte (3 m x 3,16 m) untergebracht seien. Die Voraussetzungen des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 würden vorliegen.

2. Beweiswürdigung:
Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt sowie Beischaffung von Auszügen aus dem Grundbuch, DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) und Google Maps. Die unstrittigen Feststellungen beruhen zwanglos auf den erwähnten unbedenklichen Urkunden im Verfahrensakt, welche auch mit den beigeschafften Auszügen korrespondieren. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen.

3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:
3.1. 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 VwGVG hat das Verwaltungsgericht 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.
3.2. Die Errichtung einer rund 10 m² großen Gerätehütte im Grünland stellt ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994 dar. Nach der Bestimmung des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde die Ausführung eines angezeigten Bauvorhabens bei Vorliegen von Abweisungsgründen innerhalb einer Frist von acht Wochen „ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige“ zu untersagen. Nur für den Fall einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Anzeige sieht der Gesetzgeber daher nach dieser Bestimmung vor, dass das Bauvorhaben innerhalb einer Frist von acht Wochen aus näher genannten inhaltlichen Gründen untersagt werden kann. Eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige liegt dabei nach der Rechtsprechung des Höchstgerichts vor, wenn die Bauanzeige die in § 25 Abs. 1a, 3 und 4 Oö. BauO 1994 aufgestellten Anforderungen (betreffend erforderliche Angaben und anzuschließende Unterlagen) erfüllt (vgl. VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016).
3.3. Danach sind der Bauanzeige u.a. eine nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung anzuschließen (§ 25 Abs. 4 Z 3 Oö. BauO 1994). Im Hinblick auf die restriktive Bebaubarkeit von Grünland (vgl. § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994) wäre vom Beschwerdeführer daher schon mit der Bauanzeige ein Betriebskonzept über seinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zur Beurteilung der Notwendigkeit der Gartenhütte für die bestimmungsgemäße Nutzung des im Grünland befindlichen Grundstückes als unumgänglicher Bestandteil der Beschreibung des Projekt zwingend vorzulegen gewesen.
3.4. Ein solches Betriebskonzept stellt nach der Rechtsprechung des Höchstgerichts gerade die entscheidende Grundlage für die Beurteilung der

Notwendigkeit der Errichtung von Bauwerken und Anlagen im Grünland im Sinn des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 durch die Baubehörde dar, ist doch das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung streng an Hand des erforderlichen Betriebskonzeptes zu prüfen (vgl. VwGH 23.2.2010, 2009/05/0234):

3.4.1. Zu beachten ist dabei, dass unter einer „land- und forstwirtschaftlichen Nutzung“ im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinn der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen - anders als etwa im Sozialversicherungsrecht - nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne zu verstehen ist. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, ist daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, das heißt eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit wesentlich, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (d.h. der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigt. Ob zumindest ein solcher land- und/oder forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab (vgl. VwGH 19.1.2010, 2009/05/0079).

3.4.2. Um beurteilen zu können, ob wenigstens eine auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichtete Tätigkeit des Beschwerdeführers vorliegt, hätte das von ihm mit der Bauanzeige vorzulegende Betriebskonzept zunächst konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art seines Land- und Forstwirtschaftsbetriebes dahingehend enthalten müssen, dass vom beigezogenen Amtssachverständigen beurteilt werden hätte können, ob sich aus der (beabsichtigten) Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn für den Beschwerdeführer erzielen lässt (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2021/05/0036).

3.4.3. Das mit der Bauanzeige vorzulegende Betriebskonzept hätte weiters aber auch konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Land- und Forstwirtschaftsbetriebes des Beschwerdeführers dahingehend enthalten müssen, dass vom beigezogenen Amtssachverständigen beurteilt werden hätte können, ob die Gerätehütte nach ihrem beabsichtigten Verwendungszweck in der geplanten Dimension notwendig ist (vgl. VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216).

3.4.4. Zu beachten ist dabei, dass sich die Baumaßnahme im Grünland auf die erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung zu beschränken hat. Ein Sachverständiger hat daher zu beurteilen, ob ein landwirtschaftlicher Zweckbau üblicherweise im Hinblick auf die gesetzlich vorgesehene Beschränkung auf das erforderliche Mindestmaß in einfacher Form geplant ist. Dabei darf auch nicht außer Acht gelassen werden, ob die angezeigte Baumaßnahme in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Antragstellers steht, und ob nicht eine andere Möglichkeit eine gleichartige oder bessere betriebswirtschaftliche Voraussetzung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bietet (vgl. VwGH 23.2.2010, 2009/05/0234).

3.5. Das Vorliegen eines Betriebskonzept des Beschwerdeführers im Sinn der Punkte 3.4.2. und 3.4.3. wäre daher – wie dargetan - die entscheidende Grundlage

für die Beurteilung der belangten Behörde gewesen, ob die Errichtung der geplanten Gerätehütte zur bestimmungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes Nr. x des Beschwerdeführers notwendig im Sinn des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 ist.

3.6. Dazu wird ergänzend darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes "bestimmungsgemäß" bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes notwendig ist. An dem Begriff der „Notwendigkeit“ ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil – wie bereits ausgeführt - verhindert werden soll, dass die Bestimmungen der Flächenwidmung umgangen und auf diese Weise die für die Land- und Forstwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt werden können. Eine bloße "Nützlichkeit" der Gerätehütte für die Bewirtschaftung des Grundstückes Nr. x des Beschwerdeführers wäre daher nicht ausreichend (vgl. VwGH 20.10.2015, 2013/05/0172; nochmals VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216).

3.7. Da der Bauanzeige des Beschwerdeführers – wie festgestellt - kein Betriebskonzept zugrunde lag, erwies sich die Bauanzeige des Beschwerdeführers vom 2.10.2024 noch nicht als „vollständig und ordnungsgemäß belegt“ im Sinn des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994, weshalb nach der oben dargelegten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Frist für die achtwöchige Untersagungsmöglichkeit des Bauvorhabens durch die belangte Behörde noch nicht zu laufen begann. Damit lagen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens durch die belangte Behörde im Entscheidungszeitpunkt noch nicht vor. Der angefochtene Bescheid war daher - mangels einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige im maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung durch die belangte Behörde - aufzuheben.

3.8. Der bloßen Vollständigkeit halber wird aus Gründen der Verfahrensökonomie für das weitere Verfahren vor der belangten Behörde darauf hingewiesen, dass der Beschwerdeführer im Rahmen eines Verbesserungsauftrages nach § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) aufzufordern sein wird, ein entsprechendes Betriebskonzept im Sinn der Punkte 3.4.2. und 3.4.3. vorzulegen. Das Betriebskonzept wäre vom beigezogenen Amtssachverständigen – unter Berücksichtiung der übrigen Verfahrensergebnisse – für die Ergänzung seines Gutachtens vom 24.11.2023 heranzuziehen. Das Betriebskonzept wäre auch allenfalls, sollte es die belangte Behörde oder der beigezogene Amtssachverständige für erforderlich erachten, vom Beschwerdeführer zu ergänzen (vgl. nochmals VwGH 19.1.2010, 2009/05/0079).

4. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes 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.

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. Steinschnack