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-154095/9/JS

Datum:
Linz, 22. März 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des K G, vertreten durch x, vom 18.12.2023 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kirchham vom 27.11.2023, Zahl: Bau-33/2023, betreffend die Untersagung eines Bauvorhabens

zu Recht:

I. Aus Anlass der Entscheidung wird der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kirchham vom 27.11.2023, Zahl: Bau-33/2023, 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 stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

1.1. Die Vorgängerin des Beschwerdeführers im Grundeigentum des Grundstückes Nr. x, Grundbuch x K, beabsichtigte geringfügige bauliche Änderungen (Herstellung von Flugöffnungen) an der dort bereits situierten Holzhütte. Aufgrund ihres Bauansuchens vom 8.4.2021 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Kirchham (in der Folge: belangte Behörde) mit Bescheid 9.11.2021 die Baubewilligung für die „Errichtung einer Bienenhütte“ (7,11 m x 4,08 m zuzüglich 4,19 m² überdachter Eingangsbereich) auf diesem Grundstück. Bereits Anfang Dezember 2021 zeigte die Bauherrin der belangten Behörde die Fertigstellung des Bauvorhabens nach § 42 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) an. Ende Dezember 2021 kaufte der Beschwerdeführer das Grundstück und wurde dessen grundbücherlicher Eigentümer.

1.2. Mit Eingabe vom 2.10.2023 zeigte der Beschwerdeführer der belangten Behörden die beabsichtigte Ausführung eines Bauvorhabens gemäß § 25 Abs. 1 Oö. BauO 1994, nämlich „Änderungen bei der bewilligten Bienenhütte“, auf dem Grundstück, das als unspezifiziertes Grünland (Land- und Forstwirtschaft, Ödland) gewidmet ist, an.

1.3. Dieser Bauanzeige lagen drei Pläne und eine Projekterklärung bei, wonach (zusammengefasst) das Ausmaß der bewilligten Bienenhütte nicht verändert werde: Im Inneren werde eine Raumteilung vorgenommen und ein WC eingebaut, wobei die Abwässer in einer 2,65 m³ großen Senkgrube (unterirdischer Betonbehälter) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden würden. Die Einflugschneisen würden von der Nordseite auf die Südseite der Hütte verlegt werden. Die östliche Terrasse (ca. 4 x 3 m) werde für die Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte (Honig, Säfte und Most der Obstbäume) und als Lagerfläche genutzt. Zur Erschließung werde ein geschotterter Weg mit einer Breite von ca. 1,20 m angelegt. Zur Stromversorgung diene eine PV-Anlage am Dach, wobei die Firsthöhe der Bienenhütte mit den Modulen nicht überragt werde.

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

1.5. Im von der belangten Behörde eingeholten agrar- und imkereifachlichen Gutachten vom 24.11.2023 kam der Amtssachverständige u. a. zu dem Ergebnis, dass die vom Beschwerdeführer geplante Imkerei als nicht erwerbsorientierte landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform der Hobbyhaltung zuzurechnen sei, da der Beschwerdeführer daraus kein maßgebliches Einkommen erzielen werde. Allfällige Baumaßnahmen an der gegenständlichen Hütte seien daher aus agrar- und imkereifachlicher Sicht als nicht nötig im Sinn des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) anzusehen.

1.6. 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.

1.7. In der dagegen erhobenen verfahrensgegenständlichen Beschwerde vom 18.12.2023 wandte der Beschwerdeführer (soweit entscheidungswesentlich) ein, er sei Landwirt (LFBIS-Nummer xx) und bewirtschafte Grünlandflächen im Ausmaß von ca. 1,2 ha. Die Bienenzucht stelle einen Teil der Landwirtschaft dar und diene bei einem jährlichen Gesamtertrag aus 16 Bienenstöcken von 480 kg bis 800 kg Honig auch der Erzielung von Einnahmen. Der Beschwerdeführer habe die bewilligte Bienenhütte nach den Vorgaben bzw. Empfehlungen des Institut für Bienenkunde und Imkerei adaptiert. Die Adaptierung habe sich im Wesentlichen auf bewilligungs- und anzeigefreie Maßnahmen beschränkt und würde nichts am rechtmäßigen bzw. widmungskonformen Bestand der Bienenhütte ändern. Die Bauanzeige sei aufgrund einer unrichtigen Rechtsauskunft der belangten Behörde erfolgt und nicht notwendig.

2. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie Beischaffung von Auszügen aus dem Grundbuch und DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend das Grundstück des Beschwerdeführers. Die unstrittigen Feststellungen beruhen zwanglos auf den erwähnten unbedenklichen Urkunden im Verfahrensakt, welche auch mit den beigeschafften Auszügen korrespondierenden. 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 Durchführung eines Anzeigeverfahrens nach § 25a BauO 1994 setzt zunächst das Vorliegen eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens nach den §§ 24a, 25 leg. cit. voraus (vgl. VwGH 15.5.2014, 2012/05/0089): Das gegenständliche Bauvorhaben sieht dabei u. a. den Einbau eines Toilettenraums („WC“) samt Entsorgung der anfallenden Abwässer in einer unterirdischen Senkgrube vor. Mag

der Einbau eines Sanitärraumes unter bestimmten Umständen keiner Baubewilligung oder Bauanzeige bedürfen (vgl. dazu die – nur subsidiär zu den §§ 24 Abs. 1 Z 1, 24 a oder 25 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 geltende – Bestimmung des § 26 Z 1 Oö. BauO 1994), so stellt die Errichtung einer Senkgrube jedenfalls ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 4 lit. c Oö. BauO 1994 dar.

3.3. 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).

3.4. 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; vgl. auch § 4 Oö. Landwirtschaftsverordnung - Raumordnung 2021 zur Notwendigkeit des Vorliegens eines aktiven land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs für Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden und Anlagen) wäre vom Beschwerdeführer daher schon mit der Bauanzeige ein Betriebskonzept über seinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zur Beurteilung der Notwendigkeit des angezeigten Bauvorhabens für die bestimmungsgemäße Nutzung des im Grünland befindlichen Grundstückes als unumgänglicher Bestandteil der Beschreibung des Projektes zwingend vorzulegen gewesen.

3.5. Ein solches Betriebskonzept stellt nach der Rechtsprechung des Höchstgerichts gerade die entscheidende Grundlage für die Beurteilung der Notwendigkeit der Baumaßnahmen im Grünland durch die Baubehörde dar, ist doch das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung streng anhand des erforderlichen Betriebskonzeptes zu prüfen (vgl. VwGH 23.2.2010, 2009/05/0234):

3.5.1. 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).

3.5.2. 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).

3.5.3. 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 angezeigten Baumaßnahmen nach ihrem beabsichtigten Verwendungszweck in der geplanten Dimension notwendig sind (vgl. VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216).

3.5.4. 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).

3.6. Das Vorliegen eines Betriebskonzept des Beschwerdeführers im Sinn der Punkte 3.5.2. und 3.5.3. wäre daher – wie dargetan - die entscheidende Grundlage für die Beurteilung der belangten Behörde gewesen, ob die angezeigten „Änderungen bei der bewilligten Bienenhütte“ zur bestimmungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes Nr. 102 des Beschwerdeführers notwendig im Sinn des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 sind.

3.7. 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 angezeigten Baumaßnahmen für die Bewirtschaftung des Grundstückes Nr. 102 des

Beschwerdeführers wäre daher nicht ausreichend (vgl. VwGH 20.10.2015, 2013/05/0172; nochmals VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216).

3.8. 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.

3.9. Der bloßen Vollständigkeit halber wird aus Gründen der Verfahrensökonomie für das weitere Verfahren vor der belangten Behörde darauf hingewiesen, dass

3.9.1. der Beschwerdeführer im Rahmen eines Verbesserungsauftrages nach § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) aufzufordern sein wird, ein entsprechendes Betriebskonzept im Sinn der Punkte 3.5.2. und 3.5.3. vorzulegen. Das Betriebskonzept wäre vom beigezogenen Amtssachverständigen – unter Berücksichtigung 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).

3.9.2. unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen von der belangten Behörde hinsichtlich jeder vom Beschwerdeführer in seinen Projektunterlagen dargestellten Baumaßnahme im Einzelnen zu beurteilen sein wird, ob damit – insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen der § 25 Abs. 1 Z 3 und Z 9 Oö. BauO 1994 – ein bauanzeigepflichtiges Bauvorhaben (allenfalls bewilligungspflichtiges nach § 24 Abs. 1 Z 2 leg. cit.) vom Beschwerdeführer angezeigt wurde.

3.9.3. die gegenständliche Bauanzeige das Bestehen eines aufrechten Baukonsenses für das zu ändernde Gebäude begrifflich voraussetzt, was im Hinblick auf die im Verfahrensakt der belangten Behörde erliegenden Baustellenbilder von der belangten Behörde im Sinn des § 38 Abs. 7 Oö. BauO 1994 zu prüfen sein wird (vgl. VwGH 22.6.2023, Ra 2022/05/0030).

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