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-152262/36/EW - 152263/3

Datum: Linz, 23. Dezember 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerden des A__, und der B__, vertreten durch Rechtsanwalt C__, D-Straße gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Marien vom 10.06.2019, GZ: B-2018-1125-00135, wegen eines baupolizeilichen Auftrages hinsichtlich Pultdach, Gewächshaus und Swimmingpool nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht:

I. Der Beschwerde gegen den baupolizeilichen Auftrag hinsichtlich Pultdach, Gewächshaus und Swimmingpool wird teilweise stattgegeben und

a) der Beseitigungsauftrag hinsichtlich Pultdach und Swimmingpool aufgehoben,

b) wird der erste Satz des Spruches wie folgt geändert:

„Gemäß § 49 Abs 6 Oö. Bauordnung 1994, LGBl. 66/1994, in der Fassung LGBl. 14/2024, wird Ihnen aufgetragen, das im südlichen Teil des Grundstückes Nr. bbb, KG G__, errichtete Gewächshaus mit den Abmessungen 3,23 m x 2,24 m binnen 6 Monaten ab Rechtskraft dieser Entscheidung zu beseitigen.“

II. Die Beschwerdeführer haben binnen 2 Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung Kommissionsgebühren in Höhe von 22 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:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Marien (in der Folge: belangte Behörde) vom 10.06.2019, GZ: B-2018-1125-00135, wurde den Beschwerdeführern (kurz: Bf) gemäß § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 aufgetragen, die auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG G__, errichteten Nebengebäude und Nebenbauwerke Pultdachkonstruktion an der Ostseite des Wohngebäudes, Gewächshaus und Swimmingpool im südlichen Teil der Grundstücke binnen 6 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Pultdachkonstruktion im Bauwich liege und das Gewächshaus und der Swimmingpool in der als Schutz- und Pufferzone im Bauland ausgewiesenen Fläche liege, in welcher keine baulichen Anlagen zulässig seien.

2. Dagegen erhoben die Bf Beschwerde und brachten darin zusammengefasst vor, dass auf Nachfrage bei der belangten Behörde vor Errichtung des Swimmingpools diese ausgeführt habe, dass keine behördlichen Schritte für die Errichtung notwendig seien. Die Voraussetzungen für die Beziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen, welcher die Vermessung durchführte, seien nicht vorgelegen. Die Feststellungen im bekämpften Bescheid zu Swimmingpool, Gewächshaus und Pultdach seien mangelhaft. Es liege weder ein Widerspruch zum Bebauungsplan noch zum Flächenwidmungsplan zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. zum jetzigen Zeitpunkt vor. Ein Verbot der Bebauung im südlichen Bereich der Grundstücke ist sachlich auch nicht notwendig, da auch Nebengebäude auf anderen Grundstücken in Waldnähe stünden.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die rechtzeitigen Beschwerden samt Verwaltungsakten zur Entscheidung vor.

4. Am 23.11.2023 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Beiziehung eines vermessungstechnischen Amtssachverständigen eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an welcher der rechtsfreundliche Vertreter und die Bf sowie der rechtsfreundliche Vertreter der belangten Behörde und ein Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

5. Mit Erkenntnis vom 19.12.2023, GZ: LVwG-152262/19/EW – 152263/2 und LVwG-152264/20/EW – 152265/2, Spruchpunkt I., hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich der Beschwerde gegen den baupolizeilichen Auftrag Pultdach, Gewächshaus und Swimmingpool teilweise stattgegeben und nur den Beseitigungsauftrag hinsichtlich Gewächshaus und Swimmingpool aufrecht erhalten.

6. Aufgrund der gegen das Erkenntnis vom 19.12.2023 erhobenen Beschwerde der Bf an den Verfassungsgerichtshofes hat dieser ein Verordnungsprüfungsverfahren amtswegig eingeleitet:

Der VfGH erkannte in seiner Entscheidung vom 27.02.2025, V-92-93/2024-8:

- dass der Flächenwidmungsplan Nr. 3, südlicher Teil, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde St. Marien am 22.03.1985 und 20.03.1986, soweit er sich auf Grundstück Nr. ddd, KG G__, bezog, gesetzwidrig war, und

- dass der Bebauungsplan Nr. eee „E__“, Änderung Nr. 1, beschlossen vom Gemeinderat am 05.09.1986, soweit er sich auf Grundstück Nr. ddd, KG G__, bezog, bis zum Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes Nr. 4, Blatt Südost (beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde St. Marien am 26.04.2001, kundgemacht vom 07.02.2002 bis 18.02.2002) gesetzwidrig war.

Da bei der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 19.12.2023 in den gegenständlichen Verfahren sowohl der gesetzwidrige Flächenwidmungsplan als auch der gesetzwidrige Bebauungsplan angewendet worden ist, wodurch die Bf in ihren Rechten verletzt wurden, hat der VfGH die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich mit Entscheidung vom 04.03.2025, GZ: E 404/2024-18, aufgehoben.

7. Am 09.09.2025 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neuerlich eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an welcher der rechtsfreundliche Vertreter und die Bf sowie der rechtsfreundliche Vertreter der belangten Behörde und ein Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

8. Mit Eingabe vom 15.09.2025 beantragten die Bf die Trennung der beiden Rechtssachen LVwG-152262-152263 und LVwG-152264-152265 und ergänzten ihr Vorbringen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Die Bf sind Miteigentümer der Grundstücke Nr. aaa und bbb, KG G__.

2. Nach dem aufsichtsbehördlich genehmigten und derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan Teil A, Flächenwidmungsteil Nr. 5, Teil Süd (Gemeinderatsbeschluss vom 18.09.2014; in der Folge kurz: Flächenwidmungsplan 2015) sind diese Grundstücke als Bauland - Wohngebiet gewidmet. Im südlichen Bereich der

Grundstücke ist eine Schutz- und Pufferzone im Bauland (Ff2) eingezeichnet, welche laut Legende wie folgt definiert wird:

"Frei- und Grünflächen als Schutzabstand zum Bach und/oder Wald, die mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Keine neuen baulichen Anlagen zulässig."

Der VfGH erkannte in seiner Entscheidung vom 27.02.2025, V-92-93/2024-8:

- dass der Flächenwidmungsplan Nr. 3, südlicher Teil, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde St. Marien am 22.03.1985 und 20.03.1986, soweit er sich auf Grundstück Nr. ddd, KG G__, bezog, gesetzwidrig war, und

- dass der Bebauungsplan Nr. eee „E__“, Änderung Nr. 1, beschlossen vom Gemeinderat am 05.09.1986, soweit er sich auf Grundstück Nr. ddd, KG G__, bezog, bis zum Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes Nr. 4, Blatt Südost (beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde St. Marien am 26.04.2001, kundgemacht vom 07.02.2002 bis 18.02.2002) gesetzwidrig war.

3. Aus dem vermessungstechnischen Gutachten vom 08.11.2023 und dem diesem zugrunde liegenden Vermessungsplan sowie den Ausführungen des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung am 23.11.2023 ergeben sich folgende Feststellungen zu den gegenständlichen baulichen Anlagen:

3.1. Pultdachkonstruktion:

Die Pultdachkonstruktion (Holzlagerplatz) ist im nordöstlichen Teil des Grundstücks Nr. aaa situiert und liegt daher nicht in der Schutz- und Pufferzone des nach dem derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 2015 als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstücks. Die Länge der Pultdachkonstruktion beträgt 5,92 m (Abstand zwischen den Punkten 97 und 98 bzw. zwischen den Punkten 99 und 105). Die Breite beträgt zwischen 1,87 und 1,88 m (Abstand zwischen den Punkten 98 und 99 bzw. zwischen den Punkten 97 und 105). Die Firsthöhe auf Seite des Wohnhauses beträgt 2,28 m (Differenz zwischen Punkt 114 zu Bodenpunkt 104). Die Traufenhöhe Richtung Grundstück Nr. ddd beträgt zwischen 2,07 und 2,11 m (Differenz zwischen den Traufenpunkten 100 und 101 zu Bodenpunkten 102 bzw. 103). Der Abstand zur Grundgrenze zu Grundstück Nr. ddd beträgt bei Punkt 97 1,09 m und bei Punkt 98 1,04 m.

3.2. Swimmingpool:

Im Süden der Grundstücke Nr. aaa und bbb wurde ein Swimmingpool errichtet, der mit Pflastersteinen umfasst ist. Der Swimmingpool liegt in der Schutz- und Pufferzone des derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes 2015.

Die Länge des Swimmingpools mit Umrandung beträgt 11,09 m (Abstand zwischen den Punkten 78 und 79 bzw. zwischen den Punkten 81 und 83). Die Breite beträgt 5,88 m (Abstand zwischen den Punkten 78 und 83 bzw. zwischen den Punkten 79 und 81). Der höchste Punkt der Pooldachkonstruktion beträgt 2,61 m (Differenz zwischen dem Punkt 92 zum Bodenpunkt 80). Die Punkte 85 bis 91 stellen den obersten Beckenrand des Pools dar. Der Abstand des Swimmingpools mit Umrandung zur Grundgrenze zu Grundstück Nr. hhh beträgt bei Punkt 81 6,24 m und bei Punkt 83 5,18 m.

Die Länge des Swimmingpools ohne Umrandung beträgt ca. 6,9 m und die Breite ca. 3,7 m. Die Wasserfläche beträgt daher ca. 25,53 m². Auch wenn man die abgerundete Einstiegsstelle in den Swimmingpool mitberücksichtigt, werden 35 m² nicht überschritten. [gemessen aus dem Vermessungsplan des Gutachtens]

Der Swimmingpool wurde im Jahr 2000 errichtet und hat eine Tiefe von höchstens 1,50 m. [Angabe der Bf in der Beschwerde in den mündlichen Verhandlungen]

3.3. Gewächshaus:

Im südlichen Teil des Grundstücks bbb ist ein Gewächshaus. Das Gewächshaus wurde mit Formrohren errichtet. Diese wurden auf Rasenbegrenzungsplatten, welche einbetoniert sind, befestigt. Das Gewächshaus besitzt ansonsten kein betoniertes Fundament. Auch bei der Dachkonstruktion handelt es sich um eine Formrohrkonstruktion.

Die Länge des Gewächshauses beträgt 3,23 m (Abstand zwischen den Punkten 64 und 65). Die Breite beträgt zwischen den Punkten 65 und 66 2,24 m. Die Firsthöhe beträgt 2,49 m (Differenz zwischen Punkten 68 zum Bodenpunkt 72). Die Fläche beträgt daher rund 7,24 m². Die Traufenhöhe beträgt 2,03 m (Differenz zwischen den Traufenpunkten 67 und 69 zum Bodenpunkt 72). Der Abstand zur Grundgrenze zu Grundstück Nr. hhh beträgt 7,95 m und zu Grundstück Nr. ddd zwischen 4,81 und 5,82 m.

Das Gewächshaus liegt nach dem Flächenwidmungsplan 2015 in der Schutz- und Pufferzone im Bauland (Ff2). [Vermessungsplan]

Das Gewächshaus wurde im Zuge der Errichtung des Swimmingpools im Jahr 2000 miterrichtet. [Angabe der Bf in der Beschwerde in den mündlichen Verhandlungen]

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten (baupolizeiliche Verfahren, Baubewilligungsverfahren, aufsichtsbehördliches Verfahren der Oö. Landesregierung), in die Flächenwidmungspläne aus den Jahren 1986, 2002 und 2015, in den rechtsgültigen Bebauungsplan, in das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und in das offene Grundbuch sowie durch Einholung eines Gutachtens des vermessungstechnischen Amtssachverständigen. Es wurde am 23.11.2023 und am 09.09.2025 eine öffentliche mündlichen Verhandlung in Anwesenheit aller Parteien durchgeführt, in welchen der Sachverhalt erörtert wurde.

Das vermessungstechnische Gutachten vom 08.11.2023 und der diesem zugrunde liegenden Vermessungsplan wurde eingehend mit den Parteien erörtert. Aus dem Vermessungsplan des Gutachtens konnten die Abmessungen des Swimmingpools ohne Umrandung herausgemessen und somit die Wasserfläche ermittelt werden. Im Vermessungsplan ist neben den baulichen Anlagen und den Abständen auch die Schutz- und Pufferzone (Ff2) auf den gegenständlichen Grundstücken entsprechend des Flächenwidmungsplanes 2015 eingezeichnet und weist diese nach den Ausführungen des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung eine Breite von 10 m auf. Das Gewächshaus liegt nach diesem Plan zum überwiegenden Teil in der Schutz- und Pufferzone. Es fand dazu am 23.10.2023 eine Messung vor Ort statt und wurden die Ergebnisse in den Vermessungsplan eingetragen und mit der digitalen Katastralmappe überlagert. Die Messgenauigkeit beträgt in der Lage nach den Ausführungen des Amtssachverständigen in seinem Gutachten +/- 2 cm. Die von den Bf ins Treffen gebrachten Ausführungen des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung am 23.11.2023, dass bei Flächenwidmungsplänen mit einem Maßstab M = 1:5000 eine Abweichung von +/- 1 m bis 1,5 m angenommen werden kann, bezogen sich aber auf eine durch den Amtssachverständigen während der Verhandlung vorgenommene Messung aus dem aufliegenden Flächenwidmungsplan 2002 (der vor dem Flächen-widmungsplan 2015 galt). Diese Aussage des Amtssachverständigen bezieht sich nicht auf die Darstellung im Vermessungsplan des Gutachtens. Mit diesem Vorbringen konnten die Bf die im Vermessungsplan auch unter Verwendung der digitalen Katastralmappe dargestellten Lage des Gewächshauses in der Schutz- und Pufferzone im Bauland nach dem Flächenwidmungsplan 2015 nicht in Zweifel ziehen. Dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten wurde auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Selbst wenn man die von den Bf behauptete Messungenauigkeiten berücksichtigen würde, würde das Gewächshaus aufgrund seiner Breite von 2,24 m (die nach dem Vermessungsplan nahezu zur Gänze in der Schutz- und Pufferzone liegt) noch immer zu einem Teil in der Schutz- und Pufferzone liegen.

Der Zeitpunkt der Errichtung des Swimmingpools und des Gewächshauses ergibt sich aufgrund der Aussagen der Bf. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. 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). Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten gemäß § 49 Abs 4 Oö. BauO - vorbehaltlich des § 49a - die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.

Gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

1.2. 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 29.04.2015, 2013/05/0025, VwGH 30.01.2014, 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 30.01.2014, 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 17.04.2012, 2009/05/0063; VwGH 24.04.2007, 2006/05/0054; VwGH 31.07.2006, 2005/05/0240; VwGH 22.11.2005, 2003/05/0130).

2. Sowohl bei der Pultdachkonstruktion, beim Swimmingpool und beim Gewächshaus handelt es sich um bauliche Anlagen: Zur Errichtung des eingegrabenen Swimmingpools bedarf es bautechnischer Kenntnisse. Das allseits umschlossene und überdeckte Gewächshaus erfüllt aufgrund seiner Abmessungen und Höhe den Begriff des Gebäudes (sowohl zum Errichtungszeitpunkt gemäß § 2 Z 20 Oö. BauTG, LGBl Nr. 67/1994 idF LGBl Nr. 103/1998, als auch zum Entscheidungszeitpunkt des Verwaltungsgerichts gemäß § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013, LGBl Nr. 35/2013 idF LGBl Nr. 84/2025) und die Pultdachkonstruktion den Begriff des Schutzdaches gemäß § 2 Z 23, Oö. BauTG 2013.

3. Die Pultdachkonstruktion ist im nordöstlichen Teil des Grundstücks Nr. aaa situiert und liegt daher nicht in der Schutz- und Pufferzone des nach dem derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 2015 als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstücks. Die Fläche beträgt 11,13 m². Der Abstand von der Grenze zu Grundstück Nr. ddd beträgt 1,09 bzw. 1,04 m und liegt es daher im Bauwich. Da die Traufenhöhe aber nicht mehr als 2,11 m beträgt, kommt gemäß § 41 Abs 1 Z 5 Oö. BauO 1994 die Ausnahme von den Abstandsbestimmungen zur Anwendung und widerspricht die Errichtung des Schutzdaches innerhalb des Bauwichs keinen Abstandsbestimmungen. Da auch kein Widerspruch zum derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungs- und zum Bebauungsplan vorliegt, ist die Pultdachkonstruktion gemäß § 26 Z 11 Oö. BauO 1994 nach geltender Rechtslage (Z 11 par cit ist mit der Novelle LGBl. Nr. 55/2021 in Kraft getreten) zum Zeitpunkt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich bewilligungs- und anzeigefrei. Die Pultdachkonstruktion ist zum Zeitpunkt der Entscheidung durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vom Beseitigungsauftrag daher nicht zu erfassen und der Spruch wurde diesbezüglich korrigiert.

4. Gemäß § 26 Z 7 Oö. BauO 1994 in der zum Errichtungszeitpunkt des Schwimmbeckens im Jahr 2000 geltenden Fassung (LGBl Nr. 70/1998 idF LGBl Nr. 70/1998) sind Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,50 Meter und einer Wasserfläche bis zu 35 m² anzeige- und bewilligungsfrei.

Da der gegenständliche Swimmingpool weder die Tiefe von 1,50 m überschreitet noch eine größere Wasserfläche als 35 m² aufweist, war er zum Zeitpunkt seiner Errichtung anzeige- und bewilligungsfrei. Da der VfGH in seiner Entscheidung vom 27.02.2025, V-92-93/2024-8, erkannt hat, dass der Flächenwidmungsplan Nr. 3 und der Bebauungsplan Nr. eee „E__“ (bis zum Inkrafttreten des

Flächenwidmungsplanes Nr. 4) in Bezug auf die gegenständlichen Grundstücke gesetzwidrig waren, liegt zum Errichtungszeitpunkt des Swimmingpools kein Widerspruch mehr zu bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen vor. Der von der belangten Behörde erlassene und auf § 49 Abs 6 Oö. BauO 1994 gestützte unbedingte baupolizeiliche Auftrag, den Swimmingpool zu beseitigen, ist daher ersatzlos zu beheben.

5.1. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gewächshauses im Jahr 2000 galt § 25 Z 9, Oö. BauO 1994, LGBl Nr. 64/1994 idF LGBl Nr. 70/1998. Dieser regelte, dass die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderungen von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m² anzeigepflichtig waren. § 2 Z 20 Oö. BauTG, LGBl Nr. 67/1994 idF LGBl. Nr 103/1998, definierte zum Zeitpunkt der Errichtung des Gewächshauses ein „Gebäude“ als einen begehbaren überdachten Bau mit einer lichten Raumhöhe von mindestens eineinhalb Meter.

Das gegenständliche Gewächshaus mit einer Firsthöhe von 2,49 m, einer Traufenhöhe von 2,03 m erfüllt diesen Gebäudebegriff und war mit einer Fläche von rund 7,24 m² zum Zeitpunkt seiner Errichtung daher anzeigepflichtig.

5.2. Die Bf führen in der mündlichen Verhandlung am 09.09.2025 zur Errichtung des Gewächshauses aus, dass dieses zeitgleich mit dem Swimmingpool im Jahr 2000 errichtet worden sei. Schon im Zuge des Kollaudierungsverfahrens des Wohnhauses der Bf im Jahr 1991 hätten die Bf vom damaligen Amtsleiter die Auskunft erhalten, dass ein solches Gewächshaus bewilligungs- und anzeigefrei sei. Im Zuge dieser Auskunft, sei dem damaligen Bauamtsleiter vom Bf nach einer Gemeinderatssitzung außerdem eine handschriftliche Skizze auf einem A4-Zettel übergeben worden, auf dem das Gewächshaus mit den Abmessungen 2 m x 3 m im Anschluss an den Swimmingpool eingezeichnet gewesen sei. Die Bf erklärten, dass Swimmingpool und Gewächshaus nicht schon nach der Kollaudierung und der Einholung der Informationen und Abgabe der Skizze beim Bauamtsleiter im Jahr 1991, sondern erst im Jahr 2000 errichtet worden seien, da der Garten noch nicht angelegt gewesen sei und für die Errichtung des Swimmingpools und des Gewächshauses gespart werden musste. Mit Übergabe der Skizze und in Zusammenschau mit der Verständigung des Bauamtsleiters während des Kollaudierungsverfahrens sei nach Ansicht der Bf eine Anzeige für die Errichtung des Gewächshauses eingebracht worden. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gewächshauses sei keine weitere Anzeige mehr gemacht worden. Von Seiten der belangten Behörde wird dazu ausgeführt, dass sich in den Bauakten, die gegenständlichen Grundstücke betreffend, keine Anzeige hinsichtlich des Gewächshauses finde. Ansonsten wäre auch kein baupolizeiliches Verfahren hinsichtlich des Gewächshauses eingeleitet worden.

Dazu ist aus rechtlicher Sicht auszuführen, dass erst mit dem Inkrafttreten der Oö. BauO 1994, LGBl Nr. 66/1994, am 01.01.1995 für bestimmte Bauvorhaben die Bewilligungspflicht beseitigt und an ihrer Stelle eine Anzeigepflicht eingeführt wurde (siehe AB Beilage 434/1994, BlgLT 14. GP S. 14f). So normierte § 26 Abs 1 Z 4 Oö. BauO 1994 in seiner Stammfassung erstmals, dass ebenerdige Gebäude mit einer bebauten Grundfläche mit bis zu 12 m² schriftlich anzuzeigen sind. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob eine Skizze im Zeitraum des Kollaudierungsverfahrens im Jahr 1991 beim Bauamtsleiter abgegeben wurde und ob dies den Anforderungen einer Anzeige entspricht, da die Abgabe einer Skizze und die Verständigung des Bauamtsleiters vor Inkrafttreten der Bestimmungen über das Anzeigeverfahren in der Oö. BauO am 01.01.1995 nicht als Anzeige im Sinne dieser Bestimmungen gewertet werden kann. Dass zum Zeitpunkt der Errichtung des Gewächshauses eine Anzeige bei der belangten Behörde gemacht wurde, wurde von den Bf verneint. Eine Anzeige das Gewächshaus betreffend liegt somit nicht vor.

Auch wenn aufgrund der Entscheidung des VfGH vom 27.02.2025 zum Errichtungszeitpunkt des Gewächshauses kein Widerspruch mehr zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mehr vorlag, fehlt es doch an der erforderlichen Anzeige für das Gewächshaus, obwohl dies nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung erforderlich gewesen wäre.

Das Gewächshaus wurde daher konsenslos errichtet.

5.3. Da - wie dargelegt - kein Konsens zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes vorgelegen ist, ist nun an dieser Stelle zu prüfen, ob ein bedingter oder ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu ergehen hat; d.h. ob dem Bf im Bescheid die Möglichkeit einzuräumen war, binnen einer festzusetzenden Frist einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung oder eine Bauanzeige einzubringen. Diese Frage ist anhand der im Entscheidungszeitpunkt maßgeblichen Sach- und Rechtslage zu beurteilen (vgl. etwa VwGH 29.04.2015, 2013/05/0025, mwN):

Zum Zeitpunkt der Entscheidung durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich normiert § 26 Z 11 Oö. BauO 1994, dass nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige, eingeschossige und freistehende Gebäude bzw. Schutzdächer, jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m², bewilligungs- und anzeigefrei sind. Dies jedoch nur, soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen und entsprechend den für sie geltenden bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans, ausgeführt werden.

Das Gewächshaus hat eine Fläche von 7,24 m² und würde unter diese Bestimmung fallen, wenn nicht folgender Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen vorliegen würde:

Der derzeit rechtswirksame Flächenwidmungsplan 2015 legt eine Schutz- oder Pufferzone im Bauland im südlichen Bereich der gegenständlichen Grundstücke in einer Breite von ca. 10 m fest. Diese wird im Flächenwidmungsplan 2015 wie folgt definiert: „Frei- und Grünflächen als Schutzabstand zum Bach und/oder Wald, die mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Keine neuen baulichen Anlagen zulässig“.

Wenn im Flächenwidmungsplan 2015 nun in der Legende zur Schutz- und Pufferzone (Ff2) normiert ist, dass keine *neuen* baulichen Anlagen zulässig sind, ist dazu auszuführen, dass das Gewächshaus konsenslos errichtet wurde und daher nicht als rechtmäßig bestehende, sondern als neue bauliche Anlagen gesehen werden muss.

Mit dem Gewächshaus, das in der 10 m breiten Schutz- und Pufferzone gelegen ist, wird daher auch die zum Zeitpunkt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich geltende Rechtslage nicht eingehalten. Aufgrund dieses Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan 2015 entspricht das Gewächshaus nicht den geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, weshalb die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes gemäß § 49, Abs. 6, Oö. BauO 1994, aufzutragen ist und der Erlassung eines bedingten Beseitigungsauftrages entgegen steht.

An dieser Stelle wird noch darauf hingewiesen, dass auch eine - wie von den Bf behauptet - erfolgte mündliche „Zusage“ hinsichtlich der Errichtung des Gewächshauses seitens der Gemeinde im Zuge der Kollaudierungsverhandlung, das Fehlen einer schriftlichen Bauanzeige bzw. das Fehlen einer Baubewilligung nicht sanieren kann.

6. Da der Lokalaugenschein des vom verwaltungsgerichtlich bestellten vermessungstechnischen Amtssachverständigen am 23.10.2023 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 29.01.2020, Ro 2019/05/0001). Die Bf haben in concreto die Durchführung des Lokalaugenscheins verschuldet, weil auf ihrem Grundstück eine bauliche Anlage (konkret: Gewächshaus) entgegen den

baurechtlichen Vorschriften errichtet wurde. Da der Lokalaugenschein für die vermessungstechnische Befundung der baulichen Anlage notwendig war, haben die Bf die mit dem Lokalaugenschein verbundenen Kosten zu tragen. Zur Abmessung und Lagefeststellung des Gewächshauses bedurfte es nach Angabe des bei der Messung anwesenden Amtssachverständigen nicht länger als eine halbe Stunde durch ein Organ. Der Tarif von 22 Euro je angefangener halber Stunde ergibt sich aus § 3, Abs. 1, Oö. Landes-Kommissionsgebühren-verordnung 2013, LGBl. Nr. 82/2013 idF LGBl Nr. 30/2024.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die vorliegende Entscheidung stützt sich auf die eindeutige Rechtslage sowie die zitierten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes; die einzelfallbezogene Beurteilung der vorliegenden baulichen Anlage 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 340 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