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-153933/20/VG

Datum:
Linz, 12. August 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__ in C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Grünburg vom 19. Juni 2023, GZ: BauÜ-1/2022, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. Juli 2025 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird insofern stattgegeben, als Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides aufgehoben wird. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die verfahrensgegenständliche Hütte ab 1. August 2025 nicht mehr benützt werden darf und bis zum Ablauf des 1. September 2025 zu beseitigen ist. Zudem wird zur Veranschaulichung der verfahrensgegenständlichen Hütte auf die diesbezügliche Fotodokumentation im Aktenvermerk vom 5. September 2022 verwiesen.

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. Aus der Aktenlage und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich ergibt sich folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt widerspruchsfrei:

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 19. Juni 2023 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Grünburg (in der Folge: belangte Behörde) der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) einen baupolizeilichen Auftrag (Baueinstellung, Benützungsuntersagung sowie bedingter Beseitigungsauftrag) betreffend eine näher umschriebene konsenslos errichtete Holzhütte auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG D__.

Die Bf ist Alleineigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstückes mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von 56.277 m², welches im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Grünbürg als Grünland (mit der Ersichtlichmachung Wald) gewidmet ist.

Auf diesem Grundstück wurde eine Holzhütte mit einer bebauten Fläche von ca. 7,4 m x 7,5 m (inkl. Vordächer ohne Dachvorsprünge) errichtet (zur näheren Veranschaulichung der Hütte wird auf den im Akt befindlichen Aktenvermerk samt Fotodokumentation vom 5.9.2022 zum Lokalaugenschein am 9.8.2022 verwiesen). Zur Größe der Hütte wird noch festgestellt, dass diese mit einer umschlossenen Fläche von 5,7 m x 7,5 m einschließlich des Dachvorsprunges, welcher auf drei Säulen vorgezogen errichtet wurde, in Erscheinung tritt. Zur Berechnung der im angefochtenen Bescheid angeführten bebauten Fläche wird auf die rechtliche Beurteilung verwiesen.

Für diese neu errichtete Hütte besteht kein Baukonsens.

Nach eigenen Angaben der Bf (siehe Stellungnahme vom 22.8.2022) ist der Hauptwohnsitz der Bf in E__ und somit etwa 220 km vom verfahrens-gegenständlichen Grundstück entfernt, weshalb die verfahrensgegenständliche Hütte auch bewohnbar gemacht wurde, um dort nächtigen zu können.
Zuvor bestand auf diesem Grundstück bereits seit 70 Jahren ein kleines Holzhaus als bewohnbarer Unterstand, das primär für die Zwecke der Bewirtschaftung des Grundstückes (Wald), aber auch für die damit verbundenen Erholungszwecke, durchgängig von der Familie der Bf genutzt wurde (siehe Beschwerdevorbringen). Dieses Holzhaus wurde nach den Angaben der Bf aufgrund der schlechten Bausubstanz, die sich im Zuge des Renovierungsversuches zeigte, wegen Gefahr in Verzug durch drohende Einsturzgefahr bis auf die Fundamente abgetragen und mit professioneller Hilfe der Fa. F__ wurde eine neue Hütte errichtet (siehe Stellungnahmen der Bf vom 22.8.2022 und vom 10.2.2023).

Auch für die alte Hütte besteht kein Baukonsens.

Aus den Feststellungen der belangten Behörde ergibt sich nicht, dass zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung im Juni 2023 noch Bautätigkeiten stattfanden.

2. In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

Zu I.:

Vorweg ist festzuhalten, dass Sache des hier gegenständlichen Verfahrens kein Antrag nach § 49a Oö. Bauordnung (BauO) 1994 ist, weshalb die diesbezüglichen Beschwerdeausführungen ins Leere gehen.

Zu Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides (Baueinstellung):

Der angefochtene Bescheid war bezüglich Spruchpunkt 1. (Baueinstellung) aufzuheben, weil kein Ermittlungsergebnis der belangten Behörde dahingehend vorliegt, dass zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung (Juni 2023) noch Bautätigkeiten stattfanden, was aber Voraussetzung für eine Baueinstellung ist (siehe § 41 Abs. 3 Z 1 Oö. BauO 1994, arg.: „ausgeführt werden“). Die belangte Behörde hat die Baueinstellung vielmehr auf das Ergebnis des Lokalaugenscheins gestützt, der aber lange zuvor am 9. August 2022 stattgefunden hat.

Zu Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides (Benützungsuntersagung):

Die mit dem angefochtenen Bescheid erteilte Benützungsuntersagung war vor dem Hintergrund der diesbezüglichen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu bestätigen (vgl. VwGH 28.6.2021, Ra 2019/05/0327). Im Übrigen kann die Benützungsuntersagung auch auf die Bestimmung des § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 gestützt werden.

Zu Spruchpunkt 3. des angefochtenen Bescheides (bedingter Beseitigungsauftrag):

Zur Berechnung der bebauten Fläche der verfahrensgegenständlichen Hütte ist festzuhalten, dass Vordächer im Sinne der Begriffsbestimmung des § 2 Z 6 Oö. Bautechnikgesetz 2013 zur bebauten Fläche hinzuzuzählen sind, übliche Dachvorsprünge hingegen nicht.

Die Holzhütte ist daher aufgrund ihres Ausmaßes gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 unzweifelhaft bewilligungspflichtig. Selbst eine Anzeigepflicht würde im gegenständlichen Fall aber zu keinem anderen Ergebnis führen, weil die

hier relevante Bestimmung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 sinngemäß auch für anzeigepflichtige Bauvorhaben gilt (siehe § 25a Abs. 5 Oö. BauO 1994).

In rechtlicher Hinsicht ist der belangten Behörde darin zuzustimmen, dass es durch die Abtragung der alten Hütte bis auf die Fundamente nicht mehr darauf ankommt, ob für die alte Hütte ein vermuteter Konsens vorliegt, weil die neue Hütte durch die Abtragung als Neubau zu werten ist. Im Übrigen könnte, selbst wenn die ursprüngliche Hütte 70 Jahre alt war, nicht von einem vermuteten Baukonsens ausgegangen werden, wenn im Archiv der belangten Behörde – wie im gegenständlichen Fall – Baubewilligungen für andere Bauvorhaben aus dieser Zeit vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund konnten daher auch die Ausführungen in der Beschwerde, wonach für die neue Hütte auch Material der alten Hütte verwendet wurde, in rechtlicher Hinsicht zu keinem anderen Ergebnis führen.

Gemäß § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. Raumordnungsgesetz (ROG) 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 kommt im Beschwerdefall nur eine Nutzung für die Forstwirtschaft in Frage. Im Beschwerdefall ist nicht von vornherein auszuschließen, dass die Bf eine Forstwirtschaft betreibt, weshalb auch die Errichtung einer baulichen Anlage auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht von vornherein ausgeschlossen ist. Im Sinne der genannten Bestimmung des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 kommt es jedoch darauf an, ob diese nötig ist, um das Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen.
Diese Frage wäre aber in einem etwaigen Baubewilligungsverfahren und nicht im Bauauftragsverfahren zu klären, weshalb von der belangten Behörde bereits zu Recht bloß ein bedingter Beseitigungsauftrag erlassen wurde. Allerdings ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich festzuhalten, dass die Bf daraus keinen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung (oder auf Nichtuntersagung einer Bauanzeige) ableiten kann (vgl. *Neuhofer,* Oberösterreichisches Baurecht[7], Rz 9 zu § 49 sowie *Humer* in *Pabel* [Hrsg.], Oö. Baurecht[2], Rz 40 zu § 49 mHa VwGH 18.1.2005, 2002/05/0733 und 27.2.2006, 2005/05/0008).

Da für die Bf laut Beschwerdevorbringen nicht klar ist, welche Hütte zu beseitigen ist (weil sie im Übrigen anders als die belangtet Behörde von der umschlossenen und nicht von der bebauten Fläche ausgeht, Anm.), wurde zur Klarstellung im Spruch dieser Entscheidung zur Veranschaulichung der Hütte auf die dem Aktenvermerk vom 5. September 2022 angeschlossene Fotodokumentation verwiesen.

Den in der Verhandlung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich am 2. Juli 2025 gestellten Beweisanträgen (Lokalaugenschein, Zeugeneinvernahmen) war nicht zu folgen. Ermittlungen zur alten Hütte waren nicht erforderlich, weil diese derart abgetragen wurde, dass im gegenständlichen Fall - wie dargelegt - in

rechtlicher Hinsicht von einem Neubau auszugehen ist. Lediglich der Vollständigkeit halber wird noch bemerkt, dass für Gebäude seit jeher, d.h. seit der Oö. BauO 1875, ein Baukonsens zu erwirken ist (siehe § 1 Abs. 1 Oö. BauO 1875; vgl. etwa VwGH 25.10.1988, 88/05/0101, zur Bewilligungspflicht eines Gebäudes im Geltungsbereich der Oö. BauO 1875, dort: Gartenhütte mit ca. 30 m² Grundfläche; siehe weiters die Bestimmung des § 41 Abs. 1 lit. a Oö. Bauordnung 1976). Somit wäre auch die alte Hütte unzweifelhaft bewilligungspflichtig gewesen.
Im Übrigen waren ausschließlich Rechtsfragen zu beurteilen und ist auch nicht ersichtlich, dass ein Lokalaugenschein durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zu einem anderen Ergebnis führen könnte, zumal im gegenständlichen Fall die rechtswirksame Widmung „Grünland“ entscheidungs-relevant ist.

Der bedingte Beseitigungsauftrag war daher im Ergebnis zu bestätigen.

Zu Spruchpunkt 2. und 3. des angefochtenen Bescheides:

Die mit dieser Entscheidung neu festgelegten Erfüllungsfristen sind nach Ansicht der erkennenden Richterin jedenfalls angemessen, um den baupolizeilichen Auftrag (Benützungsuntersagung, bedingter Beseitigungsauftrag) erfüllen zu können.

Zu II.:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die dazu in dieser Entscheidung zitierte Rechtsprechung). Im Übrigen liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen (hier: § 41 Abs. 3 Z 1 Oö. BauO 1994) klar und eindeutig ist.

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. Gubesch