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-154262/4/VG

Datum:
Linz, 21. Mai 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der A__, vertreten durch Rechtsanwälte B__ in C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Zell am Pettenfirst vom 27. Mai 2024, GZ: 131/9-9-2023, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Zell am Pettenfirst vom 27. Mai 2024, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Gemeinde Zell am Pettenfirst zurückverwiesen.

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

Zu I.:

Aus der Aktenlage und der durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) am 14. Mai 2025 durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung ergibt sich folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt:

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Zell am Pettenfirst (in der Folge: belangte Behörde) vom 27. Mai 2024 wurde im Ergebnis der A__ (in der Folge: Bf) gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 unter Vorschreibung von Auflagen aufgetragen, binnen näher genannter Frist die im beigeschlossenen Plan (Beilage A) ersichtlichen Teile der Photovoltaikanlage (PV-Module, Container und Schaltschrank), soweit diese außerhalb der rot-strichlierten Flächenwidmungsplan-Grenze auf den Grundstücken Nrn. B und G, EZ aaa, KG D__, konsenslos errichtet wurden, zu beseitigen und den rechtmäßigen widmungskonformen Zustand wiederherzustellen.

Die Grundstücke Nrn. B und G sind im Flächenwidmungsplan teilweise mit der Grünlandsonderwidmung „Photovoltaikanlage“ und darüber hinaus mit der Widmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft, Ödland“ ausgewiesen (zur genaueren Darstellung der Widmungsgrenze wird auf den dem angefochtenen Bescheid angeschlossenen Plan, Beilage A, verwiesen). Die Modulfläche der im Grünland (ohne Sonderausweisung) freistehenden Photovoltaikanlage beträgt mehr als 50 m² (gemessen aus der Planbeilage A zum angefochtenen Bescheid).

Die Bf ist nicht Grundstückseigentümerin, aber nach eigenen Angaben Eigentümerin der hier gegenständlichen und dort errichteten baulichen Anlagen (PV-Module, Container und Schaltschrank). Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke stehen je zur Hälfte im Eigentum von E__ und F__.

Die Bf betreibt auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken keine Land- und/oder Forstwirtschaft. Vielmehr ist der Geschäftszweig der Bf nach eigenen Angaben in der Beschwerde die Errichtung und der Betrieb eines PV-Kraftwerks auf den Grundstücken Nrn. B und G der KG D__.

In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

Im hier zu beurteilenden Einzelfall steht der maßgebliche Sachverhalt für eine Sachentscheidung des LVwG Oö. aus folgenden Gründen noch nicht fest:

Der angefochtene Beseitigungsauftrag bezieht sich nur auf Teile der Photovoltaikanlage (PV-Module, Container und Schaltschrank). Dies - wie auch die

öffentliche mündliche Verhandlung gezeigt hat - offenbar deshalb, weil nach der Aktenlage für den anderen Teil der Photovoltaikanlage eine (nicht untersagte) Bauanzeige vorliegt und die Bf davon ausgeht, dass ein Rückbau auf den konsentierten Zustand elektrotechnisch und bautechnisch leicht machbar wäre. Dabei wird jedoch übersehen, dass sich ein Beseitigungsauftrag nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann auf Teile einer baulichen Anlage beziehen darf, wenn die rechtlich nicht sanierbaren konsenswidrigen oder konsenslosen Teile vom übrigen Teil der (konsensgemäß errichteten) baulichen Anlage trennbar sind (vgl. VwGH 15.12.2009, 2007/05/0057). Dabei kommt es im hier zu beurteilenden Einzelfall aber nicht auf etwaige Rückbaumöglichkeiten an, sondern darauf, ob die errichteten baulichen Anlagen eine technische Einheit bilden. Ob eine solche Einheit im Beschwerdefall gegeben ist, kann aber mangels Feststellungen auf Basis eines (bautechnischen bzw. allenfalls elektrotechnischen) Sachverständigengutachtens nicht beurteilt werden. Insbesondere wäre zu klären gewesen, ob etwa die in der Sonderwidmung errichtete Photovoltaikanlage ohne den im Grünland (Land- und Forstwirtschaft, Ödland) konsenslos errichteten Schaltschrank überhaupt noch funktionsfähig wäre.

Weiters ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall - wie auch die belangte Behörde richtig erkannt hat - der Grundsatz „superficies solo cedit“ gilt. Demnach sind Grundeigentümer zugleich Eigentümer der darauf befindlichen baulichen Anlagen. Nur im Ausnahmefall, wenn ein sogenanntes Superädifikat vorliegen würde (etwa bei baulichen Anlagen, die nicht dauerhaft am Grundstück verbleiben sollen), wäre der baupolizeiliche Auftrag an den/die Eigentümer des Superädifikates zu richten (vgl. VwGH 17.12.2009, 2008/06/0097; 31.01.2012, 2009/05/0137; LVwG Oö. 15.01.2018, LVwG-151322/10/VG – 151323/2; LVwG Oö. 21.10.2020, LVwG-152631/6/VG – 152632/2).
Der von der Bf vorgebrachte Umstand, dass die gegenständlichen baulichen Anlagen von der Bf auf den im Eigentum von E__ und F__ stehenden Grundstücken errichtet wurden, ist für das Vorliegen eines Superädifikates im Sinne der höchstgerichtlichen Rechtsprechung jedenfalls nicht ausreichend. Es kommt vielmehr darauf an, ob dem Erbauer die Belassungsabsicht fehlt. Das Beschwerdevorbringen zum Zweck der Photovoltaikanlage (zur Bewirtschaftung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Liegenschaften der Grundeigentümer, die vom Sohn, der auch Geschäftsführer und Gesellschafter der Bf ist, künftig übernommen werden soll) spricht jedenfalls eher für eine Belassungsabsicht. Die Bf hätte daher auch nachvollziehbar darlegen müssen (allenfalls durch Vorlage von Verträgen etc.), dass die Photovoltaikanlage (PV-Module, Container und Schaltschrank) als Superädifikat nicht dauerhaft auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken verbleiben soll, weil andernfalls der Beseitigungsauftrag an die Grundeigentümer zu richten wäre. Auch diesbezüglich ist das Ermittlungsverfahren daher noch zu ergänzen.
Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall - auch vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu zurückverweisen-

den Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063) - eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist, weil - wie dargelegt - noch keine ausreichenden Ermittlungsergebnisse vorliegen, die eine abschließende Beurteilung durch das LVwG Oö. ermöglichen würden. Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. weiters nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte. Im Übrigen ist auch - soweit überblickbar - noch nicht höchstgerichtlich geklärt, ob das LVwG Oö. das Beseitigungsverfahren erstmalig auf die gesamte bereits errichtete Photovoltaikanlage ausdehnen dürfte.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Aus verfahrensökonomischen Gründen sieht sich das LVwG Oö. vor dem Hintergrund der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung noch zu folgenden Bemerkungen veranlasst:

In Bezug auf die vorgebrachte erforderliche Bestimmtheit eines Leistungsbescheides ist anzumerken, dass es für das Bestimmtheitsgebot jedenfalls ausreicht, wenn der Inhalt des baupolizeilichen Beseitigungsauftrages zwar allenfalls nicht für den Bescheidadressaten erkennbar ist, jedoch - allenfalls unter Zuziehung von Fachleuten - objektiv eindeutig erkennbar ist. Im gegenständlichen Fall war durch die dem Bescheid angeschlossene Planbeilage jedenfalls klar und unzweifelhaft erkennbar, welche baulichen Anlagen zu beseitigen sind. Im Übrigen könnte auch das LVwG Oö. im Zuge einer die Sache abschließenden inhaltlichen Entscheidung über einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag eine nähere Konkretisierung vornehmen.

Weiters ist zu bemerken, dass die Bestimmung des § 49 Oö. BauO 1994 lediglich die Beseitigung konsensloser baulicher Anlagen, nicht aber darüber hinausgehende Maßnahmen (etwa bezüglich Entsorgung von Abfällen und Baurestmassen, Durchführung der Abbrucharbeiten, Sicherung der Baustelle etc.) vorsieht (vgl. etwa LVwG Oö. 24.06.2019, LVwG-151857/15/VG; 28.03.2024, LVwG-153878/10/VG - 153879/2). Diesbezüglich kann ein Beseitigungsauftrag aber allenfalls Hinweise enthalten.

Soweit in der Beschwerde und in der Verhandlung vor dem LVwG Oö. noch vorgebracht wurde, dass Land- bzw. Forstwirte eine Photovoltaikanlage auch im Grünland (ohne Sonderwidmung) errichten dürfen, hat die Verhandlung ergeben, dass die Bf auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken keine Land- bzw. Forstwirtschaft betreibt. Davon abgesehen wäre die Bestimmung des § 30a Abs. 3 Oö. ROG 1994 zu beachten, die wie folgt lautet:

„(3) Über § 30 Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen frei stehende Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen im Grünland nur errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderausweisung die Errichtung zulässt. Davon ausgenommen sind frei stehende Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche bis 50 m².“

In Zusammenschau mit der Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994, folgt daraus, dass ein Land- bzw. Forstwirt im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichten darf, die nötig sind, um den land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb bestimmungsgemäß zu nutzen. Die Voraussetzung der Notwendigkeit für die bestimmungsgemäße Nutzung gilt daher auch für freistehende Photovoltaikanlagen, was im Übrigen auch die Bf in ihrer Beschwerde nicht in Abrede stellt. Ausgenommen vom Erfordernis der Notwendigkeit wäre nach dem klaren Wortlaut des § 30a Abs. 3 Oö. ROG 1994 letzter Satz nur eine freistehende Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche bis 50 m². Mit anderen Worten: ein Land- bzw. Forstwirt dürfte eine freistehende Photovoltaikanlage bis 50 m² im Grünland (ohne Sonderausweisung) auch dann errichten, wenn sie für den land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb nicht nötig wäre.
Wenn die Bf aber im Ergebnis ins Treffen führt, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Teil einer Forstwirtschaft bzw. einer ca. 30 km entfernten Landwirtschaft (die beide nicht von der Bf betrieben werden) seien, wird damit schon in rechtlicher Hinsicht die Voraussetzung der Notwendigkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 zweifelsfrei nicht aufgezeigt. Daran ändert auch ein allenfalls mit dem landwirtschaftlichen Betrieb abgeschlossener Stromabnahmevertrag oder ein allfälliges Betriebskonzept nichts. Die Rechtsansicht der Bf würde vielmehr vom Gesetzgeber zweifellos nicht gewollte Umgehungsmöglichkeiten Tür und Tor öffnen.

Der Vollständigkeit halber wird noch darauf hingewiesen, dass für das fortgesetzte Verfahren der belangten Behörde auch die inzwischen in Kraft getretene Oö. Bauordnungsnovelle 2024, LGBl. Nr. 60/2024, betreffend Photovoltaikanlagen zu beachten sein wird.

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 dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

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. Gubesch