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-154324/10/DM

Datum:
Linz, 21. Mai 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch Dr. B__, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Polling im Innkreis vom 20.8.2024, GZ: 131-9-1/2024, betreffend einen Beseitigungsauftrag gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheides wie folgt abgeändert:

„Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 wird Ihnen aufgetragen, für die konsenslos errichtete Maschinenhalle in Holzrahmenbauweise mit Satteldachabdeckung, situiert im östlichen Teil des Grundstücks Nr. aaa, KG C__, nachträglich innerhalb einer Frist von 3 Monaten die Baubewilligung zu beantragen oder die konsenslos errichtete bauliche Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zu beseitigen.“

II. Die Beschwerdeführerin hat Kommissionsgebühren für den am 10.4.2025 an Ort und Stelle stattgefundenen Lokalaugenschein des agrarfachlichen Amtssachverständigen in Höhe von 44 Euro zu zahlen.

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 vom 20.8.2024 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Polling im Innkreis (in der Folge: belangte Behörde) der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) einen unbedingten baupolizeilichen Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Oö. BauO 1994 betreffend einer näher beschriebenen konsenslos errichteten Maschinenhalle auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. aaa, KG C__, welches als Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, gewidmet ist.

2. Dagegen richtet sich die von der rechtsfreundlich vertretenen Bf erhobene Beschwerde, die dem Landeverwaltungsgericht Oberösterreich von der belangten Behörde am 3.10.202 (Eingangsdatum) unter Anschluss des bezughabenden Aktes zur Entscheidung vorgelegt wurde.

3. Nach der am 26.2.2025 durchgeführten mündlichen Verhandlung stellte die Bf - nach Auflösung des Pachtverhältnisses betreffend ihre landwirtschaftlichen Flächen - einen Antrag auf Ergänzung des bereits im Behördenverfahren erstellten agrarfachlichen Gutachtens.

4. Im agrarfachlichen Gutachten vom 12.5.2025 stellte der Amtssachverständige zusammenfassend fest, dass mit der nachweislichen Wiederaufnahme der Eigenbewirtschaftung der Gesamtliegenschaft in der genannten Form wieder ein aktiver Land- und Forstwirtschaftsbetrieb bestehe, für den die gegenständliche Maschinenhalle iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 als nötig zu bezeichnen sei.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Die Bf ist Alleineigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, die als Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, gewidmet ist. Die Liegenschaft ist 9,73 ha groß (davon 8,68 ha landwirtschaftliche Nutzfläche). Unter der Voraussetzung, dass die Bf einen aktuellen MFA Antrag und SVS Nachweis vorlegt, liegt eine tatsächliche Eigenbewirtschaftung vor und die Bf betreibt eine Land- bzw. Forstwirtschaft, für die die gegenständliche Maschinenhalle als nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 beurteilt wird. Für die gegenständliche Maschinenhalle liegt kein Baukonsens vor.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt, das offene Grundbuch, Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26.2.2025 sowie Ergänzung des agrarfachlichen Gutachtens nach Bekanntgabe der Kündigung des Pachtverhältnisses der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Nach § 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.

Vor diesem Hintergrund hat die belangte Behörde einen unbedingten Beseitigungsauftrag erlassen. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die im Grünland konsenslos errichtete bauliche Anlage gemäß § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 nicht nötig sei. Die belangte Behörde stützte sich bei ihrer Entscheidung auf das eingeholte Gutachten des agrarfachlichen Amtssach-verständigen.

1.2. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren legte die Bf die Kündigung ihres Pachtverhältnisses betreffend ihre landwirtschaftlichen Nutzflächen vor und beantragte die Ergänzung des agrarfachlichen Gutachtens. Im agrarfachlichen Gutachten vom 12.5.2025 gelangte der agrarfachliche Amtssachverständige zum Ergebnis, dass mit der nachweislichen Wiederaufnahme der Eigenbewirtschaftung der Gesamtliegenschaft in der genannten Form in D-Straße wieder ein aktiver Land- und Forstwirtschaftsbetrieb besteht, für den die gegenständliche Maschinenhalle iSd §0 Abs. 5 Oö. ROG 1994 als nötig zu bezeichnen ist.

Dazu ist in rechtlicher Hinsicht Folgendes auszuführen:

Vorweg ist festzuhalten, dass hier ein unbedingter baupolizeilicher Beseitigungsauftrag verfahrensgegenständlich ist. In einem Bauauftragsverfahren kann das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich schon deshalb keine (nachträgliche)

Baubewilligung erteilen, weil es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein eigenes, antragsbezogenes Verwaltungsverfahren handelt.

Vor dem Hintergrund des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 (der sinngemäß auch für anzeigepflichtige Bauvorhaben gilt, siehe § 25a Abs. 5 Oö. BauO 1994) ist in einem Bauauftragsverfahren betreffend konsenslos errichtete bauliche Anlagen im Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist, zunächst zu klären, ob der/die Eigentümer der baulichen Anlage eine Land- bzw. Forstwirtschaft betreibt, weil bauliche Anlagen auf einer solchen Liegenschaft, jedenfalls einen land- bzw. fortwirtschaftlichen Betrieb voraussetzen. Dies folgt aus der klaren Bestimmung des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994, wonach im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden dürfen, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Wird nicht zumindest ein land- bzw. forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb betrieben, ist jedenfalls mit einem unbedingten Beseitigungsauftrag vorzugehen (vgl. etwa VwGH 29.1.2020, Ra 2020/05/0004).

Im gegenständlichen Beschwerdefall hat sich der Sachverhalt im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens insofern geändert, als die Bf die Kündigung des Pachtverhältnisses betreffend ihre landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Absicht der Eigenbewirtschaftung bekannt gegeben hat. Sofern die Bf ihre Wiederaufnahme der Eigenbewirtschaftung der Gesamtliegenschaft D-Straße nachweisen kann (siehe das ergänzende Gutachten des agrarfachlichen Amtssachverständigen vom 12.5.2025), besteht wieder ein aktiver Land- und Forstwirtschaftsbetrieb.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist daher nicht von vornherein ausgeschlossen, jedoch kommt es im Sinne der genannten Bestimmung des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 darauf an, ob diese nötig sind, um das Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen. Der agrarfachliche Amtssachverständige hat in diesem Zusammenhang festgehalten, dass im Fall der nachweislichen Wiederaufnahme der Eigenbewirtschaftung wieder ein aktiver Land- und Forstwirtschaftsbetrieb besteht, für den die gegenständliche Maschinenhalle als nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 zu bezeichnen ist.

1.3. Im Ergebnis ist daher der angefochtene unbedingte Beseitigungsauftrag in einen bedingten Beseitigungsauftrag (Alternativauftrag) mit der Möglichkeit, nachträglich eine Baubewilligung zu beantragen, abzuändern. Das konkrete Bauansuchen ist sodann in einem Baubewilligungsverfahren auf seine Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

2. Zu den vorgeschriebenen Kommissionsgebühren (Spruchpunkt II.) ist auszuführen, dass gemäß § 17 VwGVG die §§ 75 ff AVG sinngemäß anzuwenden sind. Daraus ergibt sich, dass für auswärtige Amtshandlungen Kommissionsgebühren vorzuschreiben sind. Sie betragen für Amtshandlungen des Landesver-

waltungsgerichtes Oberösterreich, wovon auch der Lokalaugenschein des beigezogenen Amtssachverständigen umfasst ist, für jede angefangene halbe Stunde außerhalb der Amtsräume 22 Euro (§ 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung). Der Amtssachverständige führte am 10.4.2025 einen Lokalaugenschein in der Dauer von insgesamt 2 halben Stunden durch.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen war.

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. Manzenreiter