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-154338/8/DM

Datum:
Linz, 23. Juli 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des A__ als Rechtsnachfolger des B__, vertreten durch Mag. C__, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Schlierbach vom 14.8.2024, GZ: Bau-16/2023, betreffend baupolizeilicher Aufträge gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Die Erfüllungsfrist für die aufgetragene Beseitigung wird neu festgesetzt mit sechs Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung.

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

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid vom 14.8.2024 erteilte die Bürgermeisterin der Gemeinde Schlierbach (im Folgenden: belangte Behörde) dem Rechtsvorgänger des nunmehrigen Beschwerdeführers (im Folgenden: Bf) den baupolizeilichen Auftrag gemäß § 49 Oö. BauO 1994, die sich auf dem Grundstück Nr. aaa, KG D__, befindliche Hütte (Spruchpunkt I.) und den Geräteschuppen (Spruchpunkt II.) binnen drei Monaten zu beseitigen. Weiters wurde für die unter den Spruchpunkten I. und II. angeführten baulichen Anlagen gemäß § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 die Nutzung mit sofortiger Wirkung untersagt (Spruchpunkt III.) Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, für die angeführten baulichen Anlagen liege kein Baukonsens vor und das gegenständliche Grundstück weise die Flächenwidmung Grünland auf. Eine nachträgliche Bewilligung könne auf Grund des Widerspruchs zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 nicht erteilt werden.

2. Dagegen richtet sich die vom Rechtsvorgänger des Bf erhobene Beschwerde, in die der nunmehrige Bf eingetreten ist. Begründend wird auf das Wesentliche zusammengefasst vorgebracht, die gegenständlichen Hütten seien in den Jahren 1970/1971 vom damaligen Eigentümer nach Anweisung und in Absprache samt Genehmigung mit dem damaligen Bürgermeister errichtet worden. Der belangten Behörde seien diese Hütten seit deren Errichtung bekannt gewesen. Der damalige Bürgermeister habe die Hütten nicht nur gekannt, sie seien amtsbekannt gewesen. Der damalige Bürgermeister habe den damaligen Eigentümern nicht nur geraten, sondern diese angewiesen, vor einer bevorstehenden Änderung der Rechtslage die Errichtung vorzunehmen, da es jetzt noch möglich und zulässig sei und danach nicht mehr. Es dürfte sich damals um 1970 um die Pflicht der Gemeinden gehandelt haben, Flächenwidmungspläne festzulegen, was seitens der belangten Behörde dann auch geschehen sei. Die belangte Behörde habe seit den 1970er Jahren für das gegenständliche Grundstück Gemeindegebühren vorgeschrieben. Der Bestand sei nicht nur bekannt gewesen, er musste auch bewilligt sein. Für die gegenständlichen Hütten habe 1970-1971 keine Bewilligungspflicht bestanden, sie seien weder als „Gebäude“ noch als „bauliche Anlagen“ iSd damals anzuwendenden Gesetzes zu beurteilen gewesen. Es hätten keine gegenteiligen Raumordnungsvorschriften bestanden.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 18.3.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Der Bf ist Alleineigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks Nr. aaa, KG D__. Dieses Grundstück ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als unspezifisches Grünland (für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt) gewidmet.

2. In etwa mittig an der östlichen Grundstücksseite befindet sich seit Anfang der 1970er Jahre eine nicht winterfeste Hütte (Wochenendhaus) mit ca. 34 m^2 (9,9 m x 5,0 m) bebauter Fläche mit einer Holzterrasse. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Welleternitdeckung. Die Traufenhöhe liegt ca. 2,5 m, die Firsthöhe ca. 4,2 m über der Terrasse.

Weiters befindet sich auf dem Grundstück ein Geräteschuppen mit den Maßen 2,1 m x 2,1 m. Den oberen Abschluss bildet ein Pultdach mit Welleternitdeckung. Die Traufenhöhe liegt ca. 1,9 m, die Firsthöhe ca. 2,5 m über dem angrenzenden Gelände. Der Geräteschuppen ist auf Waschbetonplatten fundiert.

3. Weder das Wochenendhaus noch der Geräteschuppen verfügen über einen Baukonsens.

4.1. Im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides der Bürgermeisterin der Gemeinde Schlierbach vom 14.8.2024 war der Rechtsvorgänger (B__) des nunmehrigen Bf (A__) Eigentümer des Grundstücks Nr. aaa, KG D__.

4.2. Im Zeitpunkt der Durchführung der mündlichen Verhandlung am 18.3.2025 und im Zeitpunkt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts ist der Bf Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft.

4.3. Der Bf ist im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht ausdrücklich in das Beschwerdeverfahren seines Rechtsvorgängers eingetreten.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den Behördenakt, insbesondere in den Befund des bautechnischen Amtssachverständigen vom 5.6.2024 hinsichtlich der Beschreibung der gegenständlichen baulichen Anlagen. Beweis wurde weiters erhoben durch Einsicht in das offene Grundbuch sowie in den Flächenwidmungsplan. Darüber hinaus wurde am 18.3.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, bei der neben Vertretern der belangten

Behörde auch der Bf mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung anwesend war. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Zunächst wird zum Beschwerdevorbringen, der angefochtene Bescheid sei unwirksam, weil das Gemeindeamt Schlierbach, das am Bescheidkopf aufscheine, nicht Baubehörde sei, ausgeführt, dass nach objektiven Gesichtspunkten für jedermann erkennbar ist, von welcher Behörde der Bescheid erlassen wurde [siehe *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 18 (Stand 1.1.2014, rdb.at) Rz 15]. Der Bescheid ist unterfertigt von der „Bürgermeisterin"; in der Präambel ist angeführt, dass der Bescheid „aufgrund der baupolizeilichen Überprüfung …" ergangen ist. Des weiteren werden sowohl im Spruch als auch bei den angeführten Rechtsgrundlagen die relevanten Bestimmungen der Oö. BauO 1994 angeführt. Es ist daher für jedermann erkennbar, dass der Bescheid von der Bürgermeisterin als Baubehörde erlassen wurde.

2. Zum Eigentümerwechsel am beschwerdegegenständlichen Grundstück wird festgehalten, dass im Zeitpunkt der Entscheidung der belangten Behörde der Rechtsvorgänger des nunmehrigen Bf, B__, Eigentümer des Grundstücks Nr. aaa, KG D__ war, weshalb auch an diesen der angefochtene Bescheid zuzustellen war. Im nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich ist dessen Rechtsnachfolger und nunmehrige Bf Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks und ist dieser entsprechend ausdrücklicher Erklärung im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 18.3.2025 auch in das Beschwerdeverfahren seines Rechtsvorgängers eingetreten.

3. 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 26.9.2017, Ro 2015/05/0016; VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039).

4. 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 29.4.2015, 2013/05/0025, VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223, und

VwGH 6.11.2013, 2012/05/0082). Für die Klärung der Frage, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl. VwGH 30.1.2014, 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 17.4.2012, 2009/05/0063; VwGH 24.4.2007, 2006/05/0054; VwGH 31.7.2006, 2005/05/0240; VwGH 22.11.2005/2003/05/0130)

5. Gegenständlich ist es unstrittig, dass es sich bei den zu beseitigenden Objekten um Gebäude handelt (und daher um bauliche Anlagen). Bereits nach der Oö. BauO 1875 war die Errichtung von Gebäuden bewilligungspflichtig. Auch die nachfolgenden Bauordnungen sahen für die Errichtung von Gebäuden entweder die Bewilligungs- bzw. die Anzeigepflicht vor. Für die gegenständlichen Gebäude bestand daher sowohl im Errichtungs- bzw. besteht im Entscheidungszeitpunkt eine Bewilligungspflicht gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 (Wochenendhaus) bzw. eine Bauanzeigepflicht gemäß § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994 (Geräte-schuppen).

6. Mangels Vorliegens entsprechender Bewilligungen/Bauanzeigen handelt es sich um konsenslose bauliche Anlagen. Dem Argument des Bf, der belangten Behörde seien die Hütten seit deren Errichtung Anfang der 1970er Jahre bekannt, der damalige Bürgermeister habe den damaligen Eigentümern nicht nur geraten, sondern diese angewiesen, vor einer bevorstehenden Änderung der Rechtslage (gemeint: der erstmaligen Erlassung von Flächenwidmungsplänen) noch die Errichtung vorzunehmen, da es jetzt noch möglich und zulässig sei und danach nicht mehr, ist entgegenzuhalten, dass eine Baubewilligung schriftlich mittels Bescheid zu erteilen ist. Sowohl nach der Oö. Bauordnung 1875 (siehe §§ 3, 6 und 8) als auch nach der aktuell anzuwendenden Rechtslage (§ 35 Abs. 1 Oö. BauO 1994) ist eine Baubewilligung schriftlich zu erteilen. Eine eventuell erteilte mündliche Baubewilligung ist rechtlich unwirksam. Mündliche Zusagen selbst baubehördlicher Organe vermögen eine erforderliche Bescheiderlassung nicht zu ersetzen (VwGH 4.3.2008, 2006/05/0139; 21.10.1993, 93/05/0153; 3.11.1991, 98/06/0231). Eine erforderliche Baubewilligung kann auch weder durch Überprüfungen während der Bauführung noch durch Kenntnis der Behörde ersetzt werden (VwGH 23.2.20210, 2009/05/0250).

7. Soweit der Bf vorbringt, der betreffende Bauakt sei bei der belangten Behörde „mit Sicherheit“ infolge von Zusammenlegungen, Übersiedlungen usw. unvollständig geworden und es lägen dafür auch gewichtige Anhaltspunkte bzw.

Beweise vor, weil die belangte Behörde bereits nachweislich Aktenstücke verloren bzw. nicht gefunden habe, ist auszuführen, dass sich diese Anhaltspunkte nicht näher konkretisieren ließen. Insbesondere hat der Bf weder der belangten Behörde noch dem Verwaltungsgericht konkrete Hinweise für das Vorliegen von Baubewilligungen gegeben (vgl. VwGH 29.9.2015, 2013/05/0163). Die belangte Behörde geht von einem vollständigen und ordnungsgemäß geführten Bauarchiv aus. Das Verwaltungsgericht hat keine Anhaltspunkte, von einem anderen Sachverhalt auszugehen.

Es wird noch festgehalten, dass ein vermuteter Konsens auch nicht allein deshalb angenommen werden kann, weil ein Einschreiten der Behörden wegen Konsenslosigkeit bisher nicht erfolgte (VwGH 25.11.2022, Ra 2021/05/0030 mHa VwGH 31.5.1994, 92/05/0065).

8. Einer nachträglichen Bewilligung/Bauanzeige sind die Gebäude aufgrund der vorliegenden Widmung (Grünland) nicht zugänglich. Der belangten Behörde kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie einen unbedingten Beseitigungsauftrag erlassen hat. Die Leistungsfrist für die Erfüllung der aufgetragenen Beseitigung wurde neu festgelegt mit sechs Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung. Eine angemessene Frist liegt damit vor.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen waren. Die Entscheidung konnte auf den eindeutigen gesetzlichen Wortlaut und die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gestützt werden.

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