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-154340/7/EW

Datum:
Linz, 13. März 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der DI Mag. Dr. A__, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr vom 24.09.2024, GZ: BR-SR-2023-239177/41-GRMI, wegen eines baupolizeilichen Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass im Spruch des bekämpften Bescheides die Einlagezahl „B“ zu lauten hat.

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:

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr (belangten Behörde) vom 24.09.2024, GZ: BR-SR-2023-239177/41-GRMI, wurde der Beschwerdeführerin (in der Folge kurz: Bf) aufgetragen, die Gartenhütte im Südwesten des Grundstücks Nr. aaa, E, im Ausmaß von ca. 11 m² zu beseitigen.

Gegen den Bescheid erhob die Bf rechtzeitig Beschwerde. Diese wurde dem Verwaltungsgericht mit Vorlageschreiben vom 17.10.2024 samt dem bezughabenden Verwaltungsakt zur Entscheidung vorgelegt.

Am 11.03.2024 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an welcher ein Vertreter der Bf und Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

II. Feststellungen:

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. aaa, E, (in der Folge: das gegenständliche Grundstück) mit einer Größe von 1665 m², welches nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan Nr. bbb (rechtswirksam seit 20.09.2017) als Grünland, für Land- und Forstwirtschaft, gewidmet ist. Das Grundstück wurde bereits im Flächenwidmungsplan Nr. ccc (rechtswirksam seit 31.10.1978) als „Grünland, Land- und Forstwirtschaft, Ödland“ ausgewiesen.

In der südwestlichen Ecke dieses Grundstücks ist eine Hütte, im Ausmaß von ca. 11 m² errichtet, welche allseits umschlossen ist und von Personen betreten werden kann. Die Hütte wurde im Jahr 1943/44 gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet.

2.1. Mit Baubewilligungsbescheid vom 29.07.1952, GZ: G, wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses auf Grundstück Nr. ddd, KG C__, bewilligt (nun Grundstücke Nr. eee und aaa, E). Ein Nebengebäude wie eine Hütte ist weder im Spruch noch in der Begründung dieses Bescheides noch im Baubewilligungsansuchen vom 04.08.1947 angeführt. Der dieser Baubewilligung zugrunde liegende und genehmigte Einreichplan zeigt ein 2-geschoßiges Einfamilienhaus. Ein Nebengebäude wie eine Hütte ist in diesem Plan nicht eingezeichnet.

Mit Bescheid vom 29.07.1952, GZ: G, wurde die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für ein Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. ddd, KG C__, erteilt (nun Grundstücke Nr. eee und aaa, E).

Dieses Wohnhaus wurde errichtet und ist im Entscheidungszeitpunkt noch nicht abgetragen.

2.2. Mit Bescheid vom 08.09.2023, GZ: BR-SR-2023-239177/23-WAAL, in der Fassung des Abänderungsbescheides vom 14.03.2024, Gz: BR-SR-2023-239177/23-WAAL, wurde in Spruchpunkt III, der Neubau eines Wohnhauses mit Wintergarten und einer Doppelgarage auf den Grundstücken Nr. fff und eee, E, bewilligt.

Dieses Wohnhaus ist im Entscheidungszeitpunkt noch nicht errichtet.

3. Nach der Übersiedelung ins neu zu errichtende Wohnhaus soll der Wald auf Grundstück Nr. aaa, E, selbst bewirtschaftet und forstwirtschaftlich genutzt werden. Die sich bereits im Besitz der Bf befindlichen forstwirtschaftlichen Geräte wie z.B. Motorsägen, Freischneider, Seilwinden, Drahtseile, Holzspalter usw. sollen nach der Übersiedelung in der Hütte untergebracht werden. Im Entscheidungszeitpunkt wird das gegenständliche Grundstück nicht forstwirtschaftlich genützt und befinden sich auch keine Geräte in der Hütte.

4. Derzeit liegt eine forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke Nr. ggg, Nr. xxx und yyy, alle KG hhh D__ an der Donau, im Mühlviertel durch die Bf vor. Die Waldarbeiten werden durch den Ehemann der Bf durchgeführt, der landwirtschaftlicher Facharbeiter ist.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweise erhoben durch Einsichtnahme in die vorgelegten Verwaltungsakten der belangten Behörde, in den Flächenwidmungsplan, in das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und in das offene Grundbuch sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Aus den erhobenen Beweisen ergibt sich der festgestellte Sachverhalt schlüssig und nachvollziehbar.

Die Größe der Hütte und die Angaben zum Errichtungszeitpunkt ergeben sich aus der Beschreibung der Bf und den in der mündlichen Verhandlung vorgelegten aktuellen Fotos. Die Feststellungen zur Nutzung des gegenständlichen Grundstücks stützen sich auf die Ausführungen von Seiten der Bf in der Beschwerde und in der mündlichen Verhandlung.

Auch wenn die Bau- sowie die Bewohnungs- und Benützungsbewilligungen vom 29.07.1952 noch das nicht mehr existente Grundstück Nr. ddd, KG C__, als zu bebauendes Grundstück nennen, ist unstrittig, dass es sich diese Bewilligungen auf das Wohnhaus auf den jetzigen Grundstücken Nr. eee und aaa, E, handelt

(siehe dazu Spruchpunkt I des Bescheides vom 08.09.2023, GZ: BR-SR-2023-239177/23-WAAL, in der Fassung des Abänderungsbescheides vom 14.03.2024, Gz: BR-SR-2023-239177/23-WAAL, mit dem der Abbruch dieses Wohnhauses bewilligt wurde, sowie die aktuellen Fotos der Beilage B).

IV. Rechtliche Beurteilung:

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).

Für baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlagen gilt § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994. Gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ist, wenn 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.

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 29.4.2015, 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 (Kenntnisnahme einer Bauanzeige) 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).

3. Bei der Hütte handelt es sich um ein Gebäude (und daher um eine bauliche Anlage). Für Gebäude muss seit jeher, d.h. seit der Oö. BauO 1875, ein Baukonsens erwirkt werden (§ 12 der Bauordnung der Städte Linz, Wels und Steyr vom 13.03.1875). Die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden eingeschossigen Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 35 m² ist im Entscheidungszeitpunkt anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994.

Eine Baubewilligung bzw. Kenntnisnahme einer Bauanzeige für die gegenständliche Hütte liegt aber nicht vor: Mit Antrag vom 04.08.1947 wurde um Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem bestehenden Keller angesucht. Mit Baubewilligungsbescheid vom 29.07.1952, GZ: G, wurde die Errichtung des beantragten Einfamilienhauses bewilligt. Auch der dieser Baubewilligung zugrunde liegende Einreichplan zeigt nur ein Einfamilienhaus. Mit Bescheid vom 29.07.1952, GZ: G, wurde die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das gemäß der Baubewilligung errichtete Einfamilienhaus erteilt. Daher ist die gegenständliche Hütte weder vom Antrag, noch von der Baubewilligung oder der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung umfasst. Die Bf bringt nun vor, dass in der Verhandlungsschrift vom 25.07.1952 schon die Grundstücke Nr. fff und iii und aaa, E, angeführt sind. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin geht daraus hervor, dass für die gegenständliche Hütte, die ja auf Grundstück Nr. aaa errichtet wurde, die Bau- und Benützungsbewilligung erteilt wurde, da es sonst auf dem Grundstück Nr. aaa keine weiteren baulichen Anlagen gäbe. Dem kann das Verwaltungsgericht nicht folgen, da die Errichtung einer Hütte wie dargelegt zu keinem Verfahrenszeitpunkt gegenständlich war und daher die Nennung der Grundstücks Nr. aaa (und das auch nur in der Verhandlungsschrift) zu keinem Konsens für die Hütte führt.

Auch wurde mit Bescheid vom 08.09.2023, GZ: BR-SR-2023-239177/23-WAAL, in der Fassung des Abänderungsbescheides vom 14.03.2024, Gz: BR-SR-2023-239177/23-WAAL, in Spruchpunkt III, nur der Neubau eines Wohnhauses und nicht auch die gegenständlichen Hütte bewilligt. Wenn die Bf ausführt, dass für Grundstück Nr. aaa, E, sogar eine Bauplatzbewilligung vorliegt, übersieht sie, dass dies mit Änderungsbescheid vom 14.03.2024, Gz: BR-SR-2023-239177/23-WAAL, korrigiert wurde und eine solche nicht vorliegt. An dieser Stelle darf aber darauf hingewiesen werden, dass auch das Vorliegen einer Bauplatzbewilligung alleine für den benötigten Konsens nicht ausreichend ist.

Die belangte Behörde ist daher zu Recht von einer konsenslosen baulichen Anlage ausgegangen und mittels Beseitigungsauftrag vorgegangen.
Zum Vorhaben des Bf, wonach das gegenständliche Grundstück einer forstwirtschaftlichen Nutzung (Holzgewinnung) zugeführt werden soll, ist darauf

hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht an die Sach- und Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt gebunden ist. Darauf, ob allenfalls Bewilligungsvoraussetzungen noch hergestellt werden könnten, kommt es nicht an (VwGH 28.4.1992, 92/05/0043 und VwGH 31.7.2006, 2005/05/0199).

4. Bei diesem Ergebnis ist anschließend zu klären, ob ein bedingter oder ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu ergehen hat. Diese Frage ist anhand der im Entscheidungszeitpunkt maßgeblichen Rechtslage zu beurteilen (vgl. u.a. VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, mwN):

Gegenständlich befinden sich die Hütte im Grünland. Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung im Sinne dieser Bestimmung kommt nur eine Land- bzw. Forstwirtschaft in Frage, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet ist. Daran ist nach strenger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. ua. VwGH 29.1.2020, Ra 2020/05/0004 mwN).

Die Bf ist bereits forstwirtschaftlich tätig, jedoch wird das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der darauf befindlichen Hütte im Entscheidungszeitpunkt nicht forstwirtschaftlich genutzt. Es ist erst nach dem Umzug beabsichtigt, das gegenständliche Grundstück forstwirtschaftlich zu nutzen.

„Zum Begriff der ‚land- und forstwirtschaftlichen Nutzung' im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinn der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgeführt, dass nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, das heißt eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (das heißt der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (vgl. VwGH 3.7.2001, 2001/05/0003, mwN)." (VwGH 15.3.2021, Ra 2021/05/0036)

Ob zumindest ein solcher landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab: Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen landwirtschaftlicher Nutzung im Sinne der zuvor zitierten Rechtsprechung schließen lässt, d.h. vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum (reinen) „Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung

im hier maßgebenden Sinne vorliegt (vgl. VwGH 29.1.2010, 2007/10/0107, mwN, zu einem – nicht als ausreichend zu qualifizierenden – Deckungsbeitrag von 1.800 Euro).

Ob die Bf mit ihrer forstwirtschaftlichen Tätigkeit im Entscheidungszeitpunkt diese Kriterien erfüllt, kann jedoch dahingestellt bleiben: „Die Erforderlichkeit einer baulichen Anlage für land- und forstwirtschaftliche Zwecke ist nicht schon dann zu bejahen, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist. Es genügt also nicht, wenn eine bloße Absicht zu einer solchen (zukünftigen) Nutzung im Verwaltungsverfahren ins Treffen geführt wird (vgl. VwGH 15.2.2011, 2008/05/0238).“ (VwGH 20.10.2015, 2013/05/0172)

Daraus folgt, dass es für die hier zu beurteilende Frage, ob ein bedingter oder ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu erteilen ist, darauf ankommt, ob dann, wenn im Entscheidungszeitpunkt ein Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung bzw. eine Bauanzeige eingebracht werden würde, eine solche auf der Grundlage der heutigen Gegebenheiten (Anm.: damit auch der heutigen Nutzung) in Betracht käme.

Im Grünland kommt die Erteilung eines nachträglichen Baukonsenses für eine Hütte, welche nicht für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt wird nicht in Betracht. Da die gegenständliche Hütte daher mit der für das Grundstück geltenden Flächenwidmung nicht vereinbar ist und ein Widerspruch zu den geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen vorliegt, hat die belangte Behörde zu Recht einen unbedingten Beseitigungsauftrag ausgesprochen. (Es wird an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass die Bf um nachträgliche Genehmigung der Hütte ansuchen kann, wenn sie aufgrund dieser Entscheidung das gegenständliche Grundstück jetzt zu forstwirtschaftlichen Zwecken nutzen will. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erwirkung eines baurechtlichen Konsenses ist von der belangten Behörde zu prüfen.)

5. Die von der belangten Behörde festgelegte Frist bis 31.08.2025 muss nicht angepasst werden, da eine Beseitigungsfrist von mehreren Monaten immer noch ausreichend ist, um die 11 m² große Hütte zu entfernen.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu lösenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung beantwortet werden konnten. Da diese Rechtsprechung auch nicht als uneinheitlich zu bewerten ist, liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

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. Wiesbauer