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-154352/7/DM – 154353/2

Datum:
Linz, 12. Juni 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. des D__ und 2. der A__, beide vertreten durch Rechtsanwälte B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde St. Oswald bei Freistadt vom 2.10.2024, GZ: 131/9-3385-2024, betreffend baupolizeilicher Beseitigungsaufträge 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 wird mit zwei Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung neu festgesetzt.

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 des Bürgermeisters der Marktgemeinde St. Oswald bei Freistadt (= belangte Behörde) vom 2.10.2024 wurde den Beschwerdeführern (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 49 Abs. 1 und Abs. 6 Oö. BauO 1994 aufgetragen, den konsenslos errichteten Gartenzaun (Doppelstabmatten, teilweise mit Sichtschutzfolie) entlang des Grundstücks Nr. aaa, KG C__ sowie die auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, befindlichen Bauwerke bzw. Gebäude (Glashaus im südöstlichen Bereich des Grundstücks, Gartenhütte im nordwestlichen Bereich des Grundstücks) binnen eines Monats ab Rechtskraft des Bescheides zur Gänze zu entfernen und den Urzustand wieder herzustellen. Begründet wurde dies zusammengefasst mit dem Widerspruch zur Flächenwidmung „Gz 1“ im hier rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. bbb, Änderung Nr. 4.17.

2. Dagegen erhoben die Bf Beschwerde und brachten im Wesentlichen vor, es lägen keine baulichen Anlagen vor, weshalb die belangte Behörde nicht zuständig sei. Bei der Aufstellung des Zaunes, des Glashauses und der Gartenhütte seien keine fachmännischen Kenntnisse erforderlich gewesen. Die Bf seien keine Baufachleute, hätten aber alles selber aufgestellt ohne fremde Hilfe. Durch die Sollbruchstelle sei der Zaun auch so aufgestellt, dass er keine feste Verbindung mit dem Boden habe. Selbst wenn man von baulichen Anlagen ausginge, so hätte die belangte Behörde überprüfen müssen, ob die Anlagen eine Beeinträchtigung darstellen würden (Hinweis auf Judikatur des VfGH). Der Zaun stelle weder eine Beeinträchtigung noch einen Nachteil für irgendjemanden dar. Es sei in den letzten Jahrzehnten zu keinem einzigen Hochwasserfall an der gegenständlichen Liegenschaft gekommen.

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

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf sind jeweils zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft mit der EZ ccc, bestehend aus den Grundstücken Nr. aaa und ddd, KG C__. Das Grundstück Nr. ddd ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück Nr. aaa ist mit folgender Sonderwidmung im Grünland versehen: „Gz 1 = Grünzug zur Sicherstellung der festgelegten Schutzbereiche entlang von Bächen. Es dürfen keine wie auch immer gearteten Gebäude errichtet werden, auch keine landwirtschaftliche Gebäude“.

2. Entlang des 458 m^2 großen Grundstücks Nr. aaa (ausgenommen die südliche, an das Grundstück Nr. ddd angrenzende Seite) befindet sich der gegenständliche Gartenzaun. Es handelt sich um einen Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von ca. 1,0 bis 1,2 m Höhe. Zur Befestigung der Steher des Zaunes bohrte der Bf mittels eines Baggers jeweils 50 bis 75 cm tiefe Löcher in die Erde, welche mit Schotter befüllt wurden. Darin wurden die Steher sodann befestigt.

Im südöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Glashaus, welches die Maße von ca. 2,5 m x 3,0 m und eine Firsthöhe von ca. 2,0 m aufweist. Dieses Glashaus ist südwestseitig mittels einer Türöffnung begehbar.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Gartenhütte mit den Maßen von ca. 2,5 m x 2,0 m und einer Firsthöhe von ca. 2,0 m. Diese Hütte ist östlich mittels Tür begehbar.

Weder für das Glashaus noch für die Gartenhütte besteht ein Baukonsens.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt (hier insbesondere in den Aktenvermerk über die baupolizeiliche Überprüfung vom 29.7.2024, Behördenakt ON29), das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 30.4.2025. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

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 anzeigepflichtige 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).

3.1. Sowohl beim gegenständlichen Glashaus als auch bei der gegenständlichen Gartenhütte handelt es sich um Gebäude iSd § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 (und daher um bauliche Anlagen), da es sich dabei um überdeckte, allseits umschlossene Bauwerke handelt, die von Personen betreten werden können.

Für Gebäude muss seit jeher, d.h. seit der Oö. BauO 1875, ein Baukonsens erwirkt werden. Für die gegenständlichen Gebäude bestand daher sowohl im Errichtungs- bzw. besteht im Entscheidungszeitpunkt eine Bauanzeigepflicht gemäß § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994. An der Qualifikation „bauliche Anlage“ schadet dabei nicht, dass die Bf die Hütten selbst, ohne fremde Hilfe aufgestellt haben. Denn wie der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen hat, liegt auch in einem Fall, dass eine Hütte in einem vorgefertigten Zustand angeliefert und in einer relativ einfachen Weise aufgestellt werden kann, eine bauliche Anlage vor (vgl. VwGH 26.6.2008, 2006/06/0304; 30.5.1995, 95/05/0042). Bei der Beurteilung des Erfordernisses der fachtechnischen Kenntnisse zur werkgerechten Herstellung eines Baues kommt es nicht auf die subjektiven Fachkenntnisse des Bauführers,

sondern darauf an, ob die werkgerechte Errichtung der baulichen Anlage objektiv das Vorliegen eines wesentlichen Maßes bautechnischer Kenntnisse bzw. fachtechnischer Kenntnisse verlangt (VwGH 28.9.2021, Ra 2020/05/0111 mHa VwGH 22.11.2005, 2005/05/0255). Dem Argument der Bf, bei den Hütten handle es sich weiters deswegen um keine bauliche Anlagen, weil für sie kein Fundament errichtet wurde, ist entgegenzuhalten, dass die erforderliche kraftschlüssige Verbundenheit mit dem Boden schon dann gegeben ist, wenn sie durch den Druck ihres (Eigen-)Gewichts mit dem Boden in Verbingung gebracht wurden (VwGH 23.9.2002, 2002/05/1006 ua). Ein Fundament ist daher für das Vorliegen einer baulichen Anlage keine Voraussetzung.

3.2. Ebenso verhält es sich mit dem beschwerdegegenständlichen Gartenzaun, der das Grundstück Nr. aaa, KG C__, an drei Seiten zur Gänze (ausgenommen die südliche Breitseite, die an das angrenzende Grundstück Nr. ddd, KG C__, der Bf angrenzt) einfriedet. Zur standsicheren Aufstellung des Gartenzaunes sind jedenfalls wesentliche bautechnische Kenntnisse erforderlich (vgl. VwGH 26.4.2013, 2011/07/0204). Im gegenständlichen Fall wurden zur Befestigung der Steher des Zaunes mittels eines Baggers jeweils 50 bis 75 cm tiefe Löcher in die Erde gebohrt, welche mit Schotter befüllt wurden. Damit ist der Gartenzaun auch kraftschlüssig mit dem Boden verbunden. Auch beim Gartenzaun handelt es sich daher um eine bauliche Anlage.

Beim beschwerdegegenständlichen Gartenzaun handelt es sich um eine Einfriedung, die zwar bewilligungs- und anzeigefrei gemäß § 26 Abs. 1 Z 4 Oö. BauO 1994 ist. Jedoch müssen auch bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben der Flächenwidmung entsprechen (§ 40 Abs. 5 Oö. ROG 1994 iVm § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994; siehe dazu Punkt 4.).

4.1. Das gegenständliche Grundstück Nr. aaa, KG C__, ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „sonstige Fläche im Grünland“ gemäß § 30 Abs. 2 Z 5 Oö. ROG 1994 gewidmet. Konkret ist es mit folgender Sonderwidmung im Grünland versehen: „*Gz 1 = Grünzug zur Sicherstellung der festgelegten Schutzbereiche entlang von Bächen. Es dürfen keine wie auch immer gearteten Gebäude errichtet werden, auch keine landwirtschaftliche Gebäude*“.

4.2. Gemäß § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. "Bestimmungsgemäß" bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes notwendig ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist an diesen Begriff ein strenger Maßstab anzulegen; eine bloße "Nützlichkeit" der Bauten und Anlagen ist nicht ausreichend (VwGH 3.10.2019, Ra 2019/05/0283 uva). Auf einer mit einer Sonderwidmung im Grünland versehenen Fläche sind nur Bauten oder bauliche Anlagen zulässig, die allein für die Nutzung im Sinn der vorgesehenen Sonderwidmung des Grünlandes

als nötig angesehen werden können; eine nur teilweise Nutzung zu diesem Zweck erfüllt hingegen diese Voraussetzung nicht (VwGH 30.10.2018, Ra 2016/05/0139 mHa VwGH 24.3.2015, 2013/05/0221, und VwGH 6.11.2013, 2012/05/0082).

4.3. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung ist im Beschwerdefall die verordnete Sonderwidmung „Gz 1“ zu verstehen. Gemäß Punkt 1.3.5 der Anlage 1 zur Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021 ist die Funktion (der Schutzzweck) der „Grünfläche mit besonderer Widmung“ in der Legende zu umschreiben. Im konkreten Fall soll dementsprechend der festgelegte Schutzbereich entlang des Baches sichergestellt werden. Entsprechend der Legende dürfen jedenfalls keine Gebäude errichtet werden. Die beschwerdegegenständlichen Gebäude, nämlich die Gartenhütte sowie das Glashaus, sind daher schon aufgrund dieser Verbalfestlegung nicht mit der Widmung vereinbar.

4.4. Aber auch beim Gartenzaun ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser allein für die Nutzung im Sinn der festgelegten Grünzugwidmung nötig sein soll. Er ist insbesondere nicht nötig dafür, den Schutzbereich entlang des Baches sicherzustellen. Auch der Gartenzaun ist daher mit der festgelegten Grünzugwidmung nicht vereinbar und somit unzulässig.

4.5. In diesem Zusammenhang sind die Bf auch darauf hinzuweisen, dass es bei der Prüfung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens nicht darauf ankommt, ob dadurch jemand beeinträchtigt wird oder ob davon Gefahren ausgehen. Das Argument der Bf, der betreffende Zaun, die Gartenhütte und das Glashaus würden bereits seit sieben Jahren bestehen und niemand sei dadurch beeinträchtigt worden bzw. es seien keine Gefahren von diesen Objekten ausgegangen, ist daher irrelevant.

4.6. Sofern die Bf in diesem Zusammenhang die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 14.5.1991, 90/05/0067 (mit Bezug auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1.3.1991, V201/90) zitieren, wonach die Widmung Grünland-Trenngrün bzw. Grünland-Grünzug die Errichtung von Bauten und Anlagen zulasse, welche die Funktion der Grünfläche nicht „beeinträchtigen“, ist darauf hinzuweisen, dass diese Judikatur zur Vorgängerregelung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994, nämlich zu § 18 Abs. 5 Oö. ROG 1972 ergangen ist. Demnach durften im Grünland nur solche Bauten und Anlagen errichtet werden, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung „dienten“. Diese Judikatur ist jedoch auf § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994, wonach nur Bauten und Anlagen zulässig sind, die zur bestimmungsgemäßen Nutzung „nötig“ sind, nicht mehr anzuwenden (siehe diesbezüglich auch die Ausführungen zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994, LGBl Nr. 114/1993, in der Beilage 340/1993 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXIV GP).

5. Die belangte Behörde hat den Bf daher zu Recht die Beseitigung der gegenständlichen baulichen Anlagen und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustands aufgetragen.

6. Die Erfüllungsfrist wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festgesetzt und beginnt mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich an die Bf zu laufen. Die neu festgelegte Erfüllungsfrist ist nach Ansicht der erkennenden Richterin jedenfalls auch angemessen, um die aufgetragene Leistung zu erfüllen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

Lediglich angemerkt wird zum Argument der Bf, die Gemeinde habe ihnen gegenüber niemals erwähnt, dass das Grundstück Nr. aaa, KG C__, als „Grünzug“ ausgewiesen sei, sie seien vielmehr der Meinung gewesen, dass es sich um eine „landwirtschaftliche Nutzfläche (LN)“ handle, Folgendes: Entgegen der offensichtlichen Meinung der Bf könnten sie auch auf einer reinen Grünland-Widmung (für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt) die beschwerde-gegenständlichen baulichen Anlagen nicht errichten, weil es ihnen schon an der Voraussetzung mangelt, dass sie keine Landwirte sind. Als Nicht-Landwirt kann in der Widmung Grünland keine bauliche Anlage errichtet werden (vgl. etwa VwGH 15.3.2021, Ra 2021/05/0036 uva). Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Flächenwidmungsplan öffentlich einsehbar ist und es an den Bf gelegen wäre, sich darüber zu informieren, welche Widmung die zu erwerbenden Grundstücke aufweisen und welche baulichen Anlagen darauf errichtet werden dürfen. In diesem Zusammenhang ist auch auszuführen, dass die Flächenwidmung eines Grundstücks ausschließlich im entsprechend rechtswirksamen Flächenwidmungs-plan der Gemeinde festgelegt werden kann und nicht etwa im Grundbuch. Eine im Grundbuch angeführte Nutzungsart eines Grundstückes ändert nichts an der Verbindlichkeit der im für das Grundstück maßgeblichen Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung (VwGH 29.1.2020, Ra 2020/05/0004 mHa VwGH 17.4.2012, 2011/05/0184).

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Der Wortlaut der zitierten Normen ist eindeutig; die konkrete Beurteilung des Einzelfalles hat keine über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung.

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