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-154389/15/JS

Datum:
Linz, 18. März 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, vom 23.12.2024 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Steinerkirchen an der Traun vom 4.12.2024, GZ: Bau-55/2024, betreffend baupolizeiliche Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung durch mündliche Verkündung am 5.3.2025

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos aufgehoben.

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Steinerkirchen an der Traun (in der Folge „belangte Behörde“) vom 4.12.2024 wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) aufgetragen, „die konsenslos errichteten Bauwerke auf dem Grundstück aaa, KG C__ an der Traun laut folgender Aufstellung und Fotodokumentation innerhalb einer Frist von 8 Wochen nach Rechtskraft des Bescheides bzw. nach Zustellung einer allfälligen Entscheidung über eine Beschwerde zu beseitigen:

- Poolplattform (Begrenzungssteine welche mit Sand aufgefüllt und verdichtet wurden, blaue Folie, einschließlich Sand und Rasenteppich)
- Rechteckiger Aufstellpool, welcher in den Sommermonaten aufgestellt wird“

1.2. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 23.12.2024 monierte die Beschwerdeführerin (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche):

- Der Aufstellpool sei bereits vor über zehn Jahren das erste Mal aufgestellt worden. Aufgrund des Bachverlaufs befinde sich der Aufstellpool ohnedies in der Pufferzone.
- Der Aufstellpool und die gerade Fläche aus Sand könnten auch von Laien auf- und abgebaut werden, es seien dazu keine bautechnischen Kenntnisse erforderlich. Es handle sich um keine Bauwerke im Sinn des § 2 Z 5 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013).
- Das Aufstellen eines temporären Pools (Sommer) sei daher zulässig.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. ccc, Grundbuch D__, auf dem sich ihr Wohngebäude befindet. Es ist nach dem seit 2018 rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Steinerkirchen an der Traun (in der Folge: Marktgemeinde) als Wohngebiet gewidmet.

2.2. Im Westen grenzt an das Grundstück der Beschwerdeführerin das im Eigentum der Marktgemeinde stehende Grundstück Nr. aaa, Grundbuch D__, unmittelbar an. Dieses Grundstück, das vom Steinerkirchnerbach durchflossen wird, ist zumindest seit dem Flächen-widmungsplan aus dem Jahr 2012 als (im Wesentlichen) Grünzug gewidmet. Lediglich ein schmaler Randbereich u. a. an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin ist nach dem aktuellen Flächenwidmungsplan als Schutz- und Pufferzone im Bauland gewidmet.

2.3. Nach dem Mai 2017 errichtete die Beschwerdeführerin in dem als Grünzug gewidmeten Bereich des Grundstückes Nr. aaa eine Poolplattform, bestehend aus

Begrenzungssteinen (mit gemauertem Bett) samt darin befindlichem verdichtetem Sand, einer blauen Folie und einem grünen Rasenteppich. Die dauerhaft errichtete Poolplattform dient dazu, dass aufgrund des leicht abfallenden Geländes ein 2,75 m x 5,75 m x 1,36 m großes Schwimmbecken jährlich in den Sommermonaten waagrecht aufgestellt werden kann. Für die fachgerechte Errichtung einer derartigen Poolplattform sind bautechnische Kenntnisse notwendig, da aufgrund der Last des mit Wasser gefüllten Schwimmbeckens (ca. 21,5 Tonnen) eine standsichere Ausführung und eine entsprechende Verdichtung des Sandes gefordert sind. Die Poolplattform ist aus bautechnischer Sicht weder geeignet, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen, noch geeignet, das Orts- und Landschaftsbild zu stören. Die natürliche Nutzungsdauer dieser Poolplattform beträgt aus bautechnischer Sicht durchschnittlich 20 Jahre.

2.4. Dieser Aufstellpool war weder beim baubehördlichen Lokalaugenschein der belangten Behörde am 14.10.2024 noch im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides auf dem Grundstück Nr. aaa. Es befindet sich auch aktuell kein Aufstellpool dort.

2.5. Die Errichtung der Poolplattform erfolgte durch die Beschwerdeführerin auf dem Grundstück Nr. aaa, da sie ein Pachtverhältnis mit der Marktgemeinde bis ins Jahr 2089 hat.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde, in die von Amts wegen beigeschafften Auszüge aus dem Grundbuch, DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) und BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) betreffend die verfahrensgegenständlichen Grundstücke, sowie durch Einsicht in Auszüge aus den Verordnungen der Marktgemeinde (historischer Flächenwidmungsplan Teil A: Flächenwidmungsteil Nr. 03 Blatt Nordwest aus dem Jahr 2012; seit 2018 rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Teil A: Flächenwidmungsteil Nr. 3, Änderung Nr. 3.13; seit 2020 rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 3). Es wurde der öffentlichen mündlichen Verhandlung eine bautechnische Amtssachverständige beigezogen. Weiters wurde in den in der Verhandlung vorgelegten Pachtvertrag vom 25.9.1990 Einsicht genommen, womit die Marktgemeinde als Verpächterin u. a. dem verstorbenen Ehegatten als Pächter ein Bestandsrecht an einer (176 m² großen) Teilfläche des Grundstückes Nr. aaa, das auch auf seine Erben und Rechtsnachfolger übergehen soll, für die unkündbare Dauer von 99 Jahren einräumte.

3.2. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stellte sich als Ergebnis der Beschwerdeverhandlung als unstrittig zwischen den Parteien dar und es war nur mehr eine zivilrechtliche Vorfrage (vgl. dazu Punkt 4.7.) offen. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zu den beiden Grundstücken (Punkte 2.1. und 2.2.) gründen zwanglos auf den unbedenklichen Auszügen aus dem Grundbuch, DORIS und BEV sowie auf der Einsicht in die erwähnten Flächenwidmungspläne der Marktgemeinde.
3.2.2. Die Feststellung zu den Errichtungstätigkeiten der Beschwerdeführerin (Punkt 2.3.) gründen zunächst auf den Lichtbildern im Verfahrensakt der belangten Behörde sowie auf den Protokollangaben der Beschwerdeführerin. Sie basieren weiters auf den schlüssigen und anhand der Lichtbilder gut nachvollziehbaren Ausführungen, insbesondere zur auftretenden Last des gefüllten Schwimmbeckens, der bautechnischen Amtssachverständigen, der aufgrund ihres Fachwissens eine besondere Beweiskraft zukam.
Die Beschwerdeführerin trat in der Beschwerdeverhandlung den fachlichen Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen auch nicht mehr entgegen. Weiters räumte die Beschwerdeführerin nach Vorhalt der historischen DORIS-Luftbildaufnahmen in der Beschwerdeverhandlung ein, dass die Errichtung der Poolplattform wohl erst nach dem Mai 2017 erfolgt ist.
3.2.3. Die Feststellungen zum Aufstellpool (Punkt 2.4.) gründen ebenso auf den Lichtbildern im Verfahrensakt der belangten Behörde und den damit übereinstimmenden gleichlautenden Angaben der Parteien in der Beschwerdeverhandlung.
3.2.4. Die Feststellungen zum Pachtverhältnis (Punkt 2.5.) gründen auf den Protokollangaben der Beschwerdeführerin in der Beschwerdeverhandlung, die mit dem von der belangten Behörde vorgelegten Pachtvertrages gut in Einklang gebracht werden konnten.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:
4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.
4.2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat das Verwaltungsgericht - wenn es in der Sache selbst entscheidet - seine Entscheidung grundsätzlich an der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage auszurichten (vgl. etwa VwGH 10.5.2024, Ra 2024/05/0050). Zur geltenden Rechtslage gehören auch die zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes rechtswirksamen Flächenwidmungs- oder Bebauungspläne (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0138).
<u>Zum Beseitigungsauftrag betreffend die Poolplattform:</u>

4.3. Nach der Legaldefinition des § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 stellt ein Bauwerk eine Anlage dar, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Wie festgestellt, wirkt (durch den mit Wasser gefüllten Aufstellpool) eine Last von über 20 Tonnen auf die auf dem leicht abfallenden Gelände errichtete Poolplattform. Es bedarf daher bautechnischer Kenntnisse für die fachgerechte standsichere Ausführung der Begrenzungssteine und des verdichteten Sandes der Poolplattform. Die Poolplattform stellt damit ein Bauwerk im Sinn dieser Bestimmung dar.

4.4. Zumal die gegenständliche Poolplattform – wie festgestellt – aus bautechnischer Sicht weder geeignet ist, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen, noch geeignet ist, das Orts- und Landschaftsbild zu stören, stellte bzw. stellt die Errichtung der Poolplattform ein bewilligungs- und anzeigefreies Bauvorhaben im Sinn des § 26 Oö. BauO 1994 dar (vgl. § 24 Abs. 1 Z 2 leg. cit. arg e con).

4.5. Nach der Bestimmung des § 30 Abs 5 erster Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994), der für die Ausführung aller baulichen Anlagen, unabhängig von einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach der Oö. BauO 1994, gilt (§ 40 Abs. 5 Oö. ROG 1994.; vgl. VwGH 27.3.2023, Ra 2023/05/0047), dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (vgl. VwGH 24.3.2015, 2013/05/0221; VwGH 24.3.2015, Ra 2015/05/0006). Die gegenständliche Poolplattform dient als ein dauerhaftes Fundament eines Aufstellpools und damit zu Freizeitzwecken der Beschwerdeführerin. Es liegt damit auf der Hand, dass sie nicht für die Nutzung des Grundstückes der Marktgemeinde als Grünzug verwendet wird, weshalb sie schon aus diesem Grund widmungswidrig errichtet wurde. Darüber hinaus sieht die Satzung des Bebauungsplans der Marktgemeinde vor, dass der gegenständliche Grünzug der natürlichen vegetativen Entwicklung der Uferbereiche vorbehalten ist und von baulichen und sonstigen Anlagen jeglicher Art freizuhalten ist, weshalb die Poolplattform auch aus diesem Grund raumordnungswidrig errichtet wurde.

4.6. Nach der Bestimmung des § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde - dem Eigentümer - mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufzutragen, wenn sie feststellt, dass (wie hier) eine bewilligungs- und anzeigefreie bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächen-widmungs- und Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde (vgl. VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016).

4.7. Die Beschwerdeführerin ist nicht Eigentümerin des Grundstückes Nr. aaa, auf welchem die Poolplattform errichtet wurde. Damit war vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung die zivilrechtliche Vorfrage zu beurteilen, wer Eigentümer dieser baulichen Anlage ist, zumal aufgrund der dinglichen Bescheidwirkung (vgl. § 53 Abs. 1 Oö. BauO 1994) nur der jeweiliger Eigentümer der baulichen Anlage Leistungspflichtiger im Sinn des § 49 Oö. BauO

1994 ist (vgl. VwGH 21.7.2022, Ra 2021/05/0172; VwGH 10.5.2022, Ra 2020/05/0256; VwGH 16.9.2009, 2007/05/0153):

4.7.1. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich „als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers nach dem Grundsatz ‚superficies solo cedit'. Hat aber das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat vor und ist der Bauauftrag an den Eigentümer des Superädifikats zu erteilen. Wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikats ist das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben soll. Maßgeblich ist dabei der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck. Die maßgebliche Absicht tritt im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervor. Sie kann aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden, z.B. aus den Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer bestehen. Bei Bauten, die auf fremdem Grund gleich einem auf Dauer errichteten Gebäude in fester und solider Bauweise ausgeführt sind, muss sich die erforderliche Absicht der nicht ständigen Belassung des Gebäudes durch ein von vornherein zeitlich begrenztes, vom Grundeigentümer eingeräumtes Grundbenützungsrecht objektivieren lassen. Das Fehlen der Belassungsabsicht muss bereits zu Beginn der Bauführung objektiv in Erscheinung treten. In Belassungsabsicht errichtete Bauwerke werden unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft." (vgl. jüngst VwGH 10.12.2024, Ra 2023/05/0195, Rn 13 unter Hinweis auf VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157; vgl. dazu auch *Mader* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.03] § 435 Rn 4 [Stand 1.3.2019], wonach das wichtigstes Merkmal eines Superädifikates die zeitliche Beschränkung der positiven Belassungsabsicht des Erbauers dahingehend, dass sie kürzer als die natürliche Nutzungsdauer des Bauwerkes ist, ist).

4.7.2. Gegenständlich errichtete die Beschwerdeführerin die Poolplattform für die jährlich in den Sommermonaten wiederkehrende Nutzung ihres Aufstellpools dauerhaft auf dem Grundstück Nr. aaa, da sie ein Pachtverhältnis mit der Marktgemeinde bis ins Jahr 2089 hat. Der Umstand, dass eine derartige Poolplattform (wie festgestellt) eine natürliche Nutzungsdauer von rund 20 Jahren hat, spricht in Anbetracht der langen Dauer des Bestandsverhältnisses für eine – der Grundregel des § 297 ABGB folgend – dauernde Belassungsabsicht der Beschwerdeführerin. Dafür spricht auch die Bauweise der Poolplattform, deren Begrenzungssteine ein gemauertes Bett aufweisen.

4.7.3. Im Rahmen seiner selbstständigen Vorfragenbeurteilung geht das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich daher (mit der Beschwerdeführerin selbst) davon aus, dass die Beschwerdeführerin nicht Eigentümerin der nicht sonderrechtsfähigen Poolplattform ist, weshalb der Beseitigungsauftrag betreffend die Poolplattform nicht ihr gegenüber ergehen konnte.

4.7.4. Der Beseitigungsauftrag war daher hinsichtlich der Poolplattform mangels eines Eigentums der Beschwerdeführerin ersatzlos aufzuheben.

Zum Beseitigungsauftrag betreffend den Aufstellpool:

4.8. Die Erlassung eines Beseitigungsauftrages des § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass eine bauliche Anlage – zumindest – gerade ausgeführt wird. Zumal sich der Aufstellpool weder während des gesamten Verfahrens der belangten Behörde noch während des Beschwerdeverfahrens auf dem Grundstück Nr. aaa befand, war der Beseitigungsauftrag auch hinsichtlich des Aufstellpools ersatzlos aufzuheben.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung zu Bauaufträgen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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

Mag. Steinschnack