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-154431/21/JS

Datum:
Linz, 29. April 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 C__, vom 17.2.2025 gegen Spruchpunkt 1. des Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde Altenfelden vom 17.1.2025, Zahl: D16782/08112023, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung durch mündliche Verkündung am 15.4.2025

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass Spruchpunkt 1. zu lauten hat:
„Das auf Ihrem Grundstück Nr. aaa, Grundbuch A B__, befindliche ehemalige landwirtschaftliche Gebäude (zweigeschossiger Streckhof mit einem südöstlich ebenerdigen Anbau und einem nördlich anschließenden weiteren ebenerdigen Anbau) wurde in Abweichung zur Baubewilligung des Bürgermeisters der Marktgemeinde Altenfelden vom 26.9.2023, Zahl: D16782/08112023, umgebaut.
Gemäß § 49 Abs. 1 und 4 Oö. BauO 1994 wird Ihnen als Eigentümer dieses Gebäudes daher aufgetragen, entweder nachträglich innerhalb einer Frist von vier Monaten die Baubewilligung für diese bauliche Anlage zu beantragen oder dieses Gebäude innerhalb einer Frist von acht Monaten zur Gänze zu beseitigen.“

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 Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde Altenfelden (in der Folge „belangte Behörde“) vom 17.1.2025 wurde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstückes D, Grundbuch B__, gemäß § 49 Abs. 1 iVm Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) unter Vorschreibung von Auflagen aufgetragen, das dort befindliche landwirtschaftliche Gebäude zu beseitigen und den gesetzmäßigen Zustand wieder herzustellen.

Die belangte Behörde begründete ihren baubehördlichen Beseitigungsauftrag (zusammengefasst) damit, dass Teile des bestehenden Gebäudes, welche im mit Bescheid vom 26.9.2023 bewilligten Einreichplan als Bestand dargestellt wurden, abgebrochen worden seien. Für das bestehende landwirtschaftliche Gebäude liege daher kein aufrechter Konsens mehr vor. Eine nachträgliche Baubewilligung sei aufgrund der Widmungswidrigkeit nicht möglich.

1.2. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 17.2.2025 monierte die Beschwerdeführerin (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche), dass eine nachträgliche Baubewilligung nach Vorlage eines ergänzenden Bauplanes erteilt werden könne. Es würden nach wie vor deutlich mehr als die gesetzlich gemäß § 30 Abs. 6a Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) geforderten 51 % des ursprünglichen (rund 150 Jahre alten) Gebäudes bestehen. Der ursprüngliche Plan habe nicht eingehalten werden können, da sich während der Umsetzung eine unvorhersehbare technische Unmöglichkeit ergeben habe. Es habe eine Mauer entfernt werden müssen.

1.3. In der öffentlichen mündliche Verhandlung vom 15.4.2025 wurde von der Beschwerdeführerin klargestellt, dass sich ihre Beschwerde ausschließlich gegen den Beseitigungsauftrag (Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides) richtet.

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

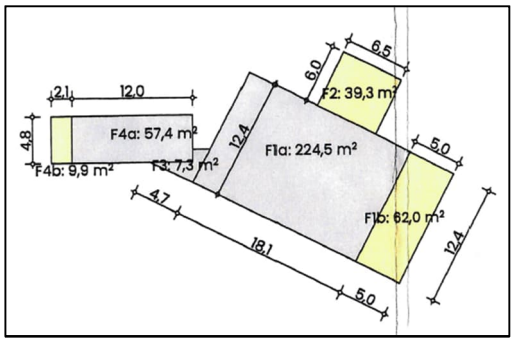
2.1. Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Eigentümerin des als Grünland gewidmeten Grundstückes D, Grundbuch B__, samt dem dort befindlichen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (historischer zweigeschossiger Streckhof mit ebenerdigen Anbauten im Süden und im Norden).

2.2. Mit Bescheid vom 26.9.2023, Zahl: D16782/08112023, bewilligte die belangte Behörde den Umbau dieses Gebäudes in ein Wohnhaus.

Das bewilligte Bauvorhaben sieht dabei folgende Abbrüche des Gebäudes vor:

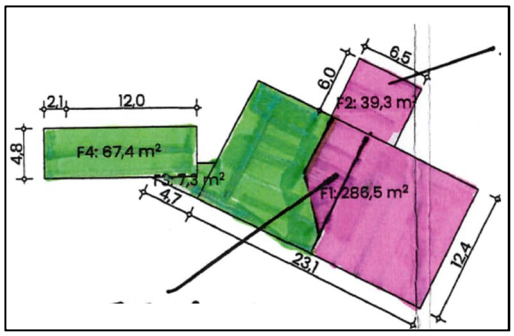
- straßenseitig (westlich) gelegener zweigeschossiger Gebäudeteil (teilweise im Ausmaß von 12,4 x 5,0 m)
- südlicher Anbau (zur Gänze: 6,5 x 6,0 m)

- nördlicher Gebäudeteil (teilweise im Ausmaß von 2,1 x 4,8 m)



Auszug aus dem genehmigten Bauplan vom 31.7.2023:
konsentierte Abbrüche in gelber Farbe

2.3. In Abweichung zu diesem Baukonsens wurden seit 2023 tatsächlich der südliche Anbau und der westliche straßenseitige Gebäudeteil nicht abgebrochen. Hingegen wurden sämtliche als Bestand genehmigte östliche Gebäudeteile entfernt:



Auszug aus der Plandarstellung des bautechnischen Amtssachverständigen vom 3.4.2025:
tatsächliche Abbrüche in grüner Farbe

2.4. Es ist bautechnisch nicht auszuschließen, dass diese Abbrucharbeiten bislang weniger als die Hälfte des Gebäudesbestandes umfassen und dieser noch erhaltungswürdig ist.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde und in die von Amts wegen beigeschafften Auszüge aus dem Grundbuch, BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen), DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) und Google Maps. Weiters wurde in die historischen Bauakte betreffend das ehemalige landwirtschaftliche Gebäude Einsicht genommen. Dem Beschwerdeverfahren wurde ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen, der sein schriftliches Gutachten vom 9.4.2025 in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 15.4.2025 mit den Parteien erörterte.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zum Grundstück und zum Gebäudebestand (Punkt 2.1.) gründen sich auf die eingesehenen Urkunden, insbesondere auch auf den im Verfahrensakt der belangten Behörde erliegenden Befund der bautechnischen Amtssachverständigen im naturschutzbehördlichen Verfahren aus dem Jahr 2023, und die historischen Bauakte. Diesen Urkunden stand kein widersprechendes Parteienvorbringen entgegen.

3.2.2. Die Feststellungen zum Baukonsens (Punkt 2.2.) basieren zwanglos auf dem erwähnten Bescheid samt genehmigten Einreichplan vom 31.7.2023 im Verfahrensakt der belangten Behörde.

3.2.3. Die Feststellungen zu den tatsächlichen Abbrucharbeiten und zum verbliebenen Gebäudebestand (Punkte 2.3. und 2.4.) basieren auf dem schlüssigen und vollständigen Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, dem aufgrund seiner Fachkenntnis eine besondere Beweiskraft zukam. Der Amtssachverständige konnte seine gutachterlichen Ausführungen, die sich auch mit den im Verfahrensakt der belangten Behörde erliegenden Lichtbilder zeigend den Istzustand des Gebäudes gut in Einklang bringen lassen, insbesondere mit Hilfe von Planzeichnungen nachvollziehbar darlegen. Die belangte Behörde trat dem bautechnischen Gutachten nicht und die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen. Es wurde im Übrigen aber auch von der Beschwerdeführerin zugestanden, dass der tatsächliche Abbruch nicht dem Baukonsens aus dem Jahr 2023 entsprach.

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).

4.3. Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen gemäß § 49 Abs. 4 Oö. BauO 1994 fest, hat sie gemäß Abs. 1 par. cit. 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.

4.4. Eine Konsenswidrigkeit hat gemäß § 49 Abs. 4 Oö. BauO dann zur Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages zu führen, wenn sie bewilligungspflichtig beziehungsweise anzeigepflichtig ist (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011). Der Umbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohnhaus stellt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 dar. Da das ehemalige landwirtschaftliche Gebäude der Beschwerdeführerin im östlichen Teil bewilligungslos abgetragen und damit in Abweichung vom Baukonsens aus dem Jahr 2023 umgebaut wurde, hat die belangte Behörde gemäß § 49 Abs. 4 iVm Abs. 1 Oö. BauO 1994 im Ergebnis zu Recht die Beseitigung dieses vorschriftswidrigen aliuds angeordnet.

4.5. Nach den Ergebnissen des hg. Ermittlungsverfahrens zu den tatsächlichen Abbrucharbeiten ist im Hinblick auf das bautechnische Gutachten nicht ausgeschlossen, dass von der Beschwerdeführerin ein Baukonsens für eine raumordnungsrechtlich zulässige Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes im Grünland erwirkt werden könnte:

4.5.1. So sieht § 30 Abs. 6a Oö. ROG 1994 als Voraussetzung für die Nachnutzung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes u. a. vor, dass ein Abbruch (und Neubau) eines derartigen Gebäudes bzw. Gebäudeteils nur im untergeordneten Umfang zulässig ist, das ist nach den Gesetzesmaterialien weniger als die Hälfte des Gebäudebestandes (vgl. Beilage 1381/2015 zu den Wortprotokollen des Oö. Landtags 27. GP, 22; Beilage 1379/2020 zu den Wortprotokollen des Oö. Landtags 28. GP, 21).

4.5.2. Wie vom bautechnischen Amtssachverständigen fachlich dargetan, lässt sich aber ohne ein von der Beschwerdeführerin neu eingereichtes konkretes Bauprojekt über eine Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes nach dem derzeitigen Stand der Abbrucharbeiten im Sinn des § 30 Abs. 6a Oö. ROG 1994 nicht ausschließen, dass nachträglich hiefür eine Baubewilligung erteilt werden kann. Gleiches gilt etwa auch für die Frage der Erhaltungswürdigkeit dieses Gebäudes (Abs. 6a letzer Satz iVm Abs. 6 Z 2 par. cit.)

4.6. Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides war daher zu adaptieren und der Beschwerdeführerin alternativ die nachträgliche Möglichkeit der Beantragung einer Baubewilligung – basierend auf den tatsächlich durchgeführten Abbrucharbeiten – einzuräumen. Zumal nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Auflagen begrifflich pflichtbegründende Nebenbestimmungen eines - begünstigenden – Verwaltungsaktes darstellen und auch ein Verweis auf § 35 Abs. 2 Oö. BauO 1994, der die Erteilung von Auflagen und Bedingungen in Baubewilligungsverfahren normiert, in § 49 Oö. BauO 1994 fehlt (§ 48 Abs. 5 Oö. BauO 1994 arg e con betreffend Baugebrechen), hatten dabei die

von der belangten Behörde mit dem Abbruchsauftrag erteilten Auflagen zur Gänze zu entfallen (vgl. VwGH 29.1.2020, Ro 2019/05/0002).

5. Der bloßen Vollständigkeit halber wird zu Punkt 4.5.2. darauf hingewiesen, dass es sohin Aufgabe der Beschwerdeführerin in einem zukünftigen nachträglichen Baubewilligungsverfahren (allenfalls Bauanzeigeverfahren) sein wird, der belangten Behörde insbesondere die Erhaltungswürdigkeit und den Umfang des tatsächlichen Abbruchs des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 2 und 6a Oö. ROG 1994 im Rahmen eines neuen Bauprojektes darzulegen.

6. Mit der gegenständlichen Sachentscheidung über die Beschwerde erübrigte sich auch ein Eingehen auf den weiteren Beschwerdeantrag, der Beschwerde eine aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Davon abgesehen hat eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde gegen einen baubehördlichen Beseitigungsauftrag nach § 49 Oö. BauO 1994 ex lege aufschiebende Wirkung (§ 13 Abs. 1 VwGVG; vgl. auch § 56 Abs. 1 Oö. BauO 1994 arg e con).
Der gegenteilige Ausspruch der belangten Behörde gemäß § 13 Abs. 2 VwGVG bezog sich ausdrücklich auf den von der Beschwerdeführerin nicht bekämpften Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides betreffend Sicherungsmaßnahmen.

7. 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