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-154458/9/DM

Datum:
Linz, 6. November 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch B_, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Steinerkirchen an der Traun vom 11.3.2025, GZ: Bau-7/2025, betreffend baupolizeilicher Aufträge gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird hinsichtlich der „8 Findlinge“ stattgegeben, diese sind vom Beseitigungsauftrag nicht umfasst. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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 Gemeinde Steinerkirchen an der Traun (= belangte Behörde) vom 11.3.2025 wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 aufgetragen, mehrere konsenslos errichtete bauliche Anlagen auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, innerhalb einer Frist von 12 Wochen nach Rechtskraft des Bescheides bzw. nach Zustellung einer allfälligen Entscheidung über eine Beschwerde zu beseitigen. Begründet wurde dies zusammengefasst mit dem Widerspruch zur Flächenwidmung „Grünland“.

2. Dagegen erhob die Bf Beschwerde und brachte im Wesentlichen vor, die belangte Behörde habe nicht ermittelt, ob überhaupt bauliche Anlagen vorliegen. Sie betreibe einen landwirtschaftlichen Betrieb und es sei geplant, diesen erheblich zu erweitern. Die Voraussetzung des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 sei daher gegeben. Des Weiteren wurden noch Begründungsmängel vorgebracht.

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

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft mit der EZ bbb, bestehend aus den Grundstücken Nr. ccc, ddd, aaa und eee, KG C__. Das hier relevante Grundstück Nr. aaa ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Grünland“ ausgewiesen.

2. Auf diesem Grundstück befindet sich eine mit Folie ausgeführte Teichanlage mit einem Durchmesser von ca. 28 m und einer Tiefe von ca. 2,80 m. Im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides war der Teich von einer ca. 10 cm hohen Blechumrandung umgeben, die angrenzend mit Steinen stabilisiert wurde. Teil der Teichanlage ist auch ein Sickerschacht (Betonring). Im nordwestlichen Bereich wurde ein Steg errichtet. Die Teichanlage wurde im Mai 2024 errichtet. Die Blechumrandung, die angrenzenden Steine und der Steg sind mittlerweile entfernt.

Rund um die Teichanlage befinden sich folgende – vom angefochtenen Bescheid umfasste – Objekte:

- Für die Abgrenzung der Teichanlage wurde ein Erdwall aufgeschüttet und in diesem Holzpflöcke (ca. 1,8 m bis 2,2 m hoch) verankert. Im Zufahrtsbereich wurde ein Tor eingebaut.
- acht Findlinge
- eine alte Gondel, angrenzend an den Wald
- hölzernes Stallgebäude (2,96 m x 1,94 m)

Hinsichtlich der genauen Darstellung und Beschreibung wird auf die Niederschrift zum Lokalaugenschein am 14.10.2024 (Behördenakt) verwiesen. Sämtliche Objekte wurden im Mai 2024 errichtet bzw. aufgestellt. Das Stallgebäude und die Gondel sind mittlerweile ebenfalls entfernt.

Ein baurechtlicher Konsens für die angeführten Objekte besteht nicht.

3. Die Bf besitzt landwirtschaftliche Grundflächen in einem Gesamtausmaß von 2,29 ha (EZ bbb, KG C__). Ein land- bzw. forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nicht vor (siehe dazu die rechtlichen Ausführungen unter Punkt IV.4.1 bis 4.3.).

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt, hier insbesondere in die Niederschrift zum Lokalaugenschein am 14.10.2024 sowie in die agrarfachlichen Gutachten vom 6.2.2025 und vom 5.3.2015. Beweis erhoben wurde weiters durch Einsicht in das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 3.11.2025. Der Errichtungszeitpunkt der beschwerdegegenständlichen Anlagen wurde von der Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung mit Mai 2024 angegeben. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Eingangs ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung über Beschwerden gegen baupolizeiliche Aufträge grundsätzlich die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen hat. Dies gilt aber nicht für solche Sachverhaltsänderungen, die in der Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht; dabei handelt es sich um keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhalts (VwGH 28.4.2022, Ra 2022/06/0056 mwH). Auf die mit Urkundenvorlage vom 30.10.2025 mitgeteilte Beseitigung des Stallgebäudes, des Stegs und der Gondel sowie die Beseitigung der Teichumrandung (10 cm hohe Blecheinfassung samt angrenzender Steine zur Stabilisierung) ist daher nicht einzugehen.

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).

3.1. Beim gegenständlichen hölzernen Stallgebäude handelt es sich um ein Gebäude iSd § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 (und daher um eine bauliche Anlage), da es sich dabei um ein überdecktes, allseits umschlossenes Bauwerk handelt, das von Personen betreten werden kann.

3.2. Auch bei dem Tor im Einfahrtsbereich samt der anschließenden – zur Abgrenzung der Teichanlage dienenden – in einen angeschütteten Erdwall eingeschlagenen Holzpflöcke (Einfriedung) handelt es sich um eine bauliche Anlage. Zur standsicheren Aufstellung der ca. 1,8 m bis 2,2 m hohen Holzpflöcke sind jedenfalls wesentliche bautechnische Kenntnisse erforderlich, da die Pflöcke entsprechend tief in der Erde verankert werden müssen, um insbesondere Windlasten standhalten zu können. Damit sind die Pflöcke auch kraftschlüssig mit dem Boden verbunden. Auch für die Errichtung des Tors im Einfahrtsbereich sind wesentliche bautechnische Kenntnisse erforderlich, da dieses entsprechend dimensioniert sein muss, um nicht umzustürzen.

3.3. Was die Teichanlage betrifft, ist auszuführen, dass aufgrund der Ausführung als Folienteich samt Sickerschacht, eingefasst durch eine 10 cm hohe Blechumrandung mit angrenzender Steinumfassung und in Anbetracht der Dimensionierung (Durchmesser ca. 28 m, Tiefe ca. 2,8 m) ebenfalls eine bauliche Anlage vorliegt (siehe zu einem vergleichbaren Sachverhalt LVwG Oö. 29.10.2024, LVwG-154283/14/SSt).

Der bei der Teichanlage befindliche Steg stellt ebenfalls eine bauliche Anlage dar, da bei der Errichtung wesentliche bautechnische Kenntnisse erforderlich sind, insbesondere im Hinblick darauf, dass dieser von Personen gefahrlos betreten werden kann.

3.4. Bei der beschwerdegegenständlichen Gondel handelt es sich nach Ansicht der erkennenden Richterin ebenfalls um eine bauliche Anlage. Es kann hier auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Containern als Gebäude und somit als bauliche Anlage verwiesen werden (vgl. etwa VwGH 16.5.2013, 2013/06/0007; 30.4.2013, 2011/05/0128; 15.6.2010, 2009/05/0124 ua). Auch bei einer Gondel wie der hier gegenständlichen liegen die Voraussetzungen für die Qualifikation als Gebäude iSd § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 vor: es handelt sich um ein überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann.

3.5. Was schließlich die acht Findlinge anbelangt, so ist der Bf recht zu geben, dass es sich dabei um keine bauliche Anlage(n) handelt, weil es sich dabei lediglich um acht Steine handelt, die am Grundstück kreisförmig abgelegt wurden. Ein Vorgehen gemäß § 49 Oö. BauO 1994 kommt daher nicht in Betracht. Der Spruch war diesbezüglich zu korrigieren.

4.1. Alle baulichen Anlagen müssen der Flächenwidmung entsprechen (§ 40 Abs. 5 Oö. ROG 1994 iVm § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994; siehe auch Punkt 2.). Das gegenständliche Grundstück Nr. aaa, KG C__, ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Grünland“ ausgewiesen.

4.2. Das gegenständliche Grundstück ist als Grünland gewidmet. Im Grünland dürfen gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 kommt im Beschwerdefall nur eine Nutzung für die Land- bzw. Forstwirtschaft in Frage, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet ist. Dabei muss es sich um eine aktive Land- und Forstwirtschaft handeln, wobei zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegen muss. Ein Hobbybetrieb reicht nicht aus. An die dafür maßgeblichen Kriterien ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt (siehe etwa VwGH 29.1.2006, 2006/05/0297)

4.3. Der Erteilung eines Baukonsenses bzw. einem rechtmäßigen Bestand steht im hier zu beurteilenden Einzelfall schon die Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Bestimmungen für die Notwendigkeit von Bauwerken und Anlagen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zulässige Verwendungen festgelegt werden (Oö. Landwirtschaftsverordnung – Raumordnung 2021, LGBl. Nr. 148/2020), entgegen. Gemäß § 3 Abs. 2 dieser Verordnung muss bei der Neugründung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs ein Grundeigentum von mindestens fünf Hektar land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche vorliegen. Unter Zugrundelegung der Rahmenbedingungen der Bf ist in rechtlicher Hinsicht davon auszugehen, dass diese derzeit keinen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb führt und sie in rechtlicher Hinsicht nur eine Neugründung im Sinne der genannten Verordnung anstreben könnte. Da die Bf aber nicht über Eigenflächen im Ausmaß von mindestens fünf Hektar verfügt, erfüllt sie schon diese in der Verordnung normierte Voraussetzung für Neugründungen nicht. Bei diesem Ergebnis braucht auf die Frage des Vorliegens eines aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betriebs iSd § 2 Z 1 Oö. Landwirtschaftsverordnung – Raumordnung 2021 nicht näher eingegangen werden.

Die Bf betreibt daher keine Land- und/oder Forstwirtschaft im baurechtlichen Sinn, weshalb es hier schon an der Grundvoraussetzung für allenfalls zulässige Baulichkeiten im Grünland fehlt.

5. Die Bf bemängelt im Hinblick auf den Bescheidadressaten gemäß § 49 Oö. BauO 1994, die belangte Behörde habe nur festgestellt, wer Eigentümer des Grundstücks, nicht jedoch, wer Eigentümer der darauf befindlichen Bauwerke sei. Dazu wird festgehalten, dass nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ Grundeigentümer zugleich Eigentümer der darauf befindlichen baulichen Anlagen sind. Die Bf ist daher als Alleineigentümerin des beschwerdegegenständlichen Grundstücks auch Eigentümerin der darauf befindlichen baulichen Anlagen. Daran ändert nichts, dass ihr Mann ihr bei der Errichtung geholfen hat. Es gibt keinen Hinweis darauf (etwa durch vertragliche Vereinbarung), dass entgegen dem Grundsatz „superficies solo cedit“ auch der Mann der Bf Eigentum an den baulichen Anlagen erworben hätte. Der angefochtene Bescheid erging daher zu Recht ausschließlich an die Bf. Doch selbst wenn dem Mann der Bf Miteigentum an den baulichen Anlagen zukäme, macht es den angefochtenen Bescheid damit nicht rechtswidrig, weil diesem sodann in einem separaten Bescheid die Beseitigung aufgetragen werden könnte.

6. Zur Angemessenheit der Leistungsfrist wird angeführt, dass die Frist objektiv geeignet sein muss, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung aller seiner Kräfte nach der Lage des konkreten Falls die Erfüllung der aufgetragenen Leistung zu ermöglichen. Dies setzt voraus, dass die erforderlichen Arbeiten innerhalb der Erfüllungsfrist (technisch) durchgeführt werden können. Die belangte Behörde setzte der Bf eine Leistungsfrist von 12 Wochen nach Rechtskraft bzw. nach Zustellung einer allfälligen Entscheidung über eine Beschwerde. Es ist in Anbetracht der technischen Ausgestaltung und Dimensionierung der beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen nicht ersichtlich, inwiefern diese Frist nicht angemessen sein sollte, um dem Beseitigungsauftrag nachzukommen. Die Bf führt diesbezüglich auch keine Gründe an.

7. Die belangte Behörde hat daher zu Recht die Beseitigung der baulichen Anlagen aufgetragen. Da es sich bei den acht Findlingen um keine bauliche(n) Anlage(n) handelt, waren diese aus dem Beseitigungsauftrag zu streichen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen war.

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 340 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