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-154507/3/DM/DaE

Datum:
Linz, 15. Oktober 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Pichl bei Wels vom 8.5.2025, GZ: PI-BauR-303-5/2025, betreffend Feststellung des rechtmäßigen Bestandes nach § 49a Oö. BauO 1994

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird 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 Eingabe vom 12.12.2024 stellte die Beschwerdeführerin einen Antrag auf Feststellung des rechtmäßigen Bestands einer Scheune auf dem Grundstück Nr. aaa, KG B__, gemäß § 49a Oö. BauO 1994.

2. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Pichl bei Wels (in der Folge: belangte Behörde) vom 8.5.2025 wurde der Antrag vom 12.12.2024 abgewiesen. Begründend wird ausgeführt, dass es für die gegenständliche Scheune keine Baubewilligung gebe und auch ein vermuteter Baukonsens aufgrund des Alters des Gebäudes nicht angenommen werden könne, weshalb eine Feststellung nach § 49a Oö. BauO 1994 von vornherein auszuschließen sei.

3. Mit Vorlageschreiben vom 18.6.2025 legte die belangte Behörde die dagegen erhobene Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Anschluss des bezughabenden Aktes zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 12.12.2024 stellte die Beschwerdeführerin einen Antrag auf Feststellung des rechtmäßigen Bestands einer Scheune auf dem Grundstück Nr. aaa der Liegenschaft mit der EZ bbb (bestehend aus den Grundstücken Nr. ccc, ddd, aaa und eee), KG B__, gemäß § 49a Oö. BauO 1994. Diese Liegenschaft weist die Widmung Grünland (Land- und Forstwirtschaft, Ödland) auf.

2. Das Bauarchiv der belangten Behörde reicht bis ins Jahr 1924 zurück. Aus diesem ergibt sich, dass der bereits in der „Urmappe“ ersichtliche Vierkanthof (dieser erstreckte sich über die heutige Baufläche .7 und auch über die Fläche der beschwerdegegenständlichen Scheune auf Grundstück Nr. aaa, je KG B__) im Jahr 1931 abgebrochen wurde.

3. Die gegenständliche Scheune wurde im Zeitraum zwischen 1955 und 1960 errichtet.

4. Weder liegt bei der belangten Behörde ein Baubewilligungsbescheid für die gegenständliche Scheune auf noch konnte seitens der Beschwerdeführerin ein solcher Bewilligungsbescheid vorgelegt werden.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einschau in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde sowie Einschau in das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System [DORIS]. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt. Den im Zuge der Beschwerde gestellten Beweisanträgen seitens der Bf war mangels rechtlicher Relevanz (siehe dazu die rechtliche Beurteilung unter Punkt IV.) nicht nachzukommen.

Von der Durchführung einer Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG ungeachtet eines Parteiantrags abgesehen werden, da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. BauO 1994 lautet wie folgt:

„§ 49a
Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn
1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und
2. die Abweichungen seit mindestens 25 Jahren bestehen
und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.
(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.
(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung. Die Nachbarn können durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan (§ 29) erklären, keine Einwendungen zu erheben. In diesem Fall verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Feststellungsbescheids ihre Stellung als Partei.
(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 und § 50a Abs. 1 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar sind und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens.

Überdies gelten folgende Bestimmungen sinngemäß: §§ 19 bis 22 über den Verkehrsflächenbeitrag mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Baubewilligung der Feststellungsbescheid (Abs. 2) tritt, § 28 Abs. 2 Z 4, § 35 Abs. 6 sowie § 46."

2. § 49a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 nennt als Voraussetzung zur Anwendung dieser Bestimmung, dass ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann.

2.1. Die Beschwerdeführerin bringt hierzu in ihrer Beschwerde vor, dass im konkreten Fall eine Baubewilligung nicht mehr vorhanden bzw. auch im Archiv der Gemeinde nicht mehr auffindbar sei. Es komme daher nur die Alternative eines vermuteten Baukonsenses in Betracht. Es sei hier festzuhalten, dass jedenfalls für den schon vor ca. 250 Jahren bestehenden Wohn- und Wirtschaftstrakt, der auch die jetzt verfahrensgegenständliche Scheune im Rahmen des „Vierkanthofes" an genau dieser Stelle umfasst habe, von einem vermuteten Baukonsens auszugehen sei. Es sei zu erwarten, dass auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven so lange zurückliegend keine Aufzeichnungen mehr vorhanden seien. Dass diese Gebäude damals von der Obrigkeit wahrgenommen und verzeichnet worden seien, sei indes urkundlich nachweisbar und lasse den Schluss zu, dass auch die damaligen Verwaltungsbehörden keine Zweifel am rechtmäßigen Bestand gehabt hätten. Ein Neuaufbau zwischen 1955 und 1960 in gleicher Form und Lage könne, soweit dies auf einen stillschweigenden Konsens der damaligen Behörden schließen lasse, nicht automatisch als gänzlich neu und konsenslos betrachtet werden. Die Annahme der Behörde, wonach eine formelle Baubewilligung stets notwendig gewesen wäre, sei in Bezug auf § 49a Oö. BauO 1994 verfehlt, der gerade das Fehlen solcher Unterlagen im Altbestand kompensieren solle. Die belangte Behörde räume selbst ein, dass die Baulichkeit seit Jahrzehnten unbeanstandet bestehe. Dies spreche für ein zumindest faktisches Einvernehmen mit der Behörde, was im Zusammenhang mit § 49a leg.cit. jedenfalls hätte berücksichtigt werden müssen.

2.2. Sowohl die Beschwerdeführerin als auch die belangte Behörde gehen übereinstimmend davon aus, dass die gegenständliche Scheune zwischen 1955 und 1960 neu errichtet (wiederaufgebaut) wurde. Der angesprochene Vierkanter existierte bis 1931 und wurde dann „demoliert". Die gegenständliche Scheune wurde also erst ca. 25 bis 30 Jahre später errichtet.

Selbst für den Fall, dass für ein früheres, an derselben Stelle bestehendes Gebäude im Rahmen des ursprünglichen Vierkanthofes eine Baubewilligung erteilt worden sein bzw. dafür ein vermuteter Konsens bestanden haben sollte, wäre dieser Konsens mit dem Abbruch des Gebäudes im Jahr 1931 erloschen (siehe § 38 Abs. 7 Oö. BauO 1994). Bei der Errichtung der Scheune 25 bis 30 Jahre nach der Abtragung des Vierkanthofes handelt es sich um einen Neubau, der schon seit der Bauordnung 1875 (§ 1 der „Bauordnung für das Erzherzogthum Österreich ob der Enns mit Ausnahme jener Orte, welche eine eigene Bauordnung besitzen")

bewilligungspflichtig war. Für die beschwerdegegenständliche Scheune einen vermuteten Baukonsens aus der Existenz des (abgetragenen) Vierkanthofes abzuleiten, gelingt daher nicht.

2.3. Nach der ständigen höchstgerichtlichen Judikatur setzt die Annahme eines vermuteten Baukonsenses voraus, dass der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes so weit zurückliegt, dass die Erteilung der Baubewilligung fraglich erscheint oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz fehlender behördlicher Unterlagen von der Erteilung der Baubewilligung auszugehen ist. Die Rechtmäßigkeit des Bestands soll nur dann vermutet werden, wenn der Zeitpunkt der Erbauung desselben so weit zurückliegt, dass, von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen, auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht (VwGH 23.2.2010, 2009/05/0250). Dies kann nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes etwa für ein im Jahr 1960 errichtetes Gebäude nicht angenommen werden (VwGH 27.2.1996, 95/05/0278). Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach der historische Bestand des gegenständlichen Grundstücks nicht lückenlos festgestellt worden sei, vermag das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keinen konkreten Anhaltspunkt dafür zu erkennen, aus welchem besonderen Grund eine allenfalls erteilte Baubewilligung für die gegenständliche Scheune trotz vorhandener Bauakten bis zum Jahr 1924 im Archiv der belangten Behörde nicht aufscheinen sollte, zumal die Errichtung der Scheune im Zeitraum zwischen 1955 und 1960 erfolgte und somit nicht in einem Zeitraum liegt, in dem nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes das Vorliegen eines vermuteten Baukonsenses angenommen werden könnte.

2.4. Die belangte Behörde konnte daher zu Recht davon ausgehen, dass für die Errichtung der Scheune das Vorliegen eines vermuteten Baukonsenses nicht angenommen werden kann.

3. Dem weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die Kenntnis der belangten Behörde über die Konsenswidrigkeit der Scheune als zumindest faktisches Einvernehmen mit der belangten Behörde verstanden werden könne, ist zu entgegnen, dass eine erforderliche Baubewilligung nicht durch Kenntnis der Behörde ersetzt werden kann (VwGH 23.2.2010, 2009/05/0250), sodass auch die Untätigkeit der Behörde und der Umstand, dass ein Gebäude bisher noch nicht beanstandet worden ist, keine Konsensmäßigkeit bewirkt (VwGH 26.4.1988, 87/05/0199; VwGH 7.9.1993, 91/05/ 0183; VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058).

4. Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde ferner vor, dass § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 bereits dann Anwendung finde, wenn für ein einziges Gebäude im Hofbereich eine Baubewilligung oder ein baulicher Konsens bestehe, sodass auch

weitere, ohne Konsens errichtete Gebäude desselben Hofbereichs unter den Anwendungsbereich dieser Bestimmung fielen.

Dieses Vorbringen erweist sich jedoch als unbegründet. Den Materialien (AB 1627/2021 BlgOöLT 28. GP, 16f) ist zu entnehmen, dass mit dem Begriff „Hofbereich“ lediglich sichergestellt werden soll, dass sich die Rechtswohltat des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 gegebenenfalls auf alle (Haupt- und Neben-)Gebäude erstrecken kann, die zum „Hofbereich“ gehören. Daraus folgt jedoch nicht, dass bereits das Vorliegen einer Baubewilligung oder eines vermuteten Baukonsenses für ein einzelnes Gebäude im Hofbereich ausreicht, um die gesamte Hofstelle in den Anwendungsbereich der Bestimmung einzubeziehen. Vielmehr ist – in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 18.06.2024, Ra 2023/05/0045) – an § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 ein strenger Maßstab anzulegen, sodass die in § 49a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 genannte ursprüngliche Baubewilligung oder der vermutete Baukonsens jeweils an das konkret in Rede stehende Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs anzuknüpfen hat.

5. Für die Scheune liegt daher keine Baubewilligung und kein baulicher Konsens vor und ist die Voraussetzung des § 49a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 bereits aus diesem Grund nicht erfüllt.

6. Die belangte Behörde ging im Ergebnis zutreffend davon aus, dass die gegenständliche Scheune nicht in den Anwendungsbereich des § 49a Oö. BauO 1994 fällt.

Im Ergebnis ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung 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 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