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-154790/5/SSt

Datum:
Linz, 30. September 2026

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Dr. Steidl-Sebestyen über die Beschwerde der H__, vertreten durch A__, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach vom 4.5.2026, GZ: BHROBA-2026-106286/29-SF, betreffend baupolizeiliche Aufträge nach der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994)

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass
   - zu Spruchpunkt I (Benützungsuntersagung) die Wortfolge „ca. 4 x 4 Meter“ durch „ca. 5 m²“ ersetzt wird, die Wortfolge „bis zur Behebung dieses Mangels“ durch „ab Zustellung dieser Entscheidung“ ersetzt wird sowie
   - in Spruchpunkt II (Beseitigungsauftrag) die Wortfolge in der Überschrift „bzw. nachträgliche Bewilligung“ ersatzlos entfällt, die Wortfolge „ca. 4 x 4 Meter“ durch „ca. 5 m²“ ersetzt wird und die Erfüllungsfrist mit 3 Monate ab Zustellung dieser Entscheidung neu festgesetzt wird.

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:

I.1. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach (im Folgenden: belangte Behörde) vom 4.5.2026 wurden dem Beschwerdeführer „H__“ (im Folgenden: Bf) betreffend die Grundstücke Nr. aaa, EZ bbb und eee, EZ ccc, KG ddd C__, gestützt auf § 49 Abs. 1, § 50 Abs. 2 und 6 iVm § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994 iVm § 1 Oö. Bauübertragungsverordnung 2024 (Oö. BauÜV 2024) folgende baupolizeiliche Aufträge erteilt:

„SPRUCH

I. Untersagung der Benützung

Gemäß § 50 Abs. 6 Oö BauO 1994 idgF wird die Benützung der bewilligungslos im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Nr. eee und zum Teil auf dem Grundstück Nr. aaa, jeweils KG ddd C__, auf Säulen errichteten Bühne samt Überdachung mit einer Fläche von ca. 250 m² und des ohne Bauanzeige auf dem Grundstück Nr. eee, KG ddd C__, errichteten Hochstands mit einer Fläche von ca. 4x4 Meter bis zur Behebung dieses Mangels untersagt.

II. Beseitigung bzw. nachträgliche Bewilligung

Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 wird Ihnen aufgetragen, die im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Nr. eee und zum Teil auf dem Grundstück Nr. aaa, auf Säulen errichtete Bühne samt Überdachung mit einer Fläche von ca. 250 m² und den ohne Bauanzeige auf dem Grundstück Nr. eee, KG ddd C__, errichteten Hochstand mit einer Fläche von ca. 4x4 Meter bis zum 8. Juni 2026 zur Gänze zu entfernen.“

Bezüglich weiterer baupolizeilicher Aufträge auf diesen Grundstücken behängt hg. ein Beschwerdeverfahren zu LVwG-154768.

I.2. Dagegen erhob der rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 2.6.2026 Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass der Bf diese Bauwerke und Anlagen nur für Tätigkeiten nutze, die für die bestimmungsgemäße Nutzung einer Erwerbsgärtnerei, eines Naturlehrparks bzw. einer Anlage zur Sortenerhaltung erforderlich seien. Im Bereich der betroffenen Baulichkeiten Bühne und Hochstand werde von der D__ bzw. Frau E__ kein Gastgewerbe betrieben; zudem bedürfe es keiner Betriebsanlagengenehmigung. Die belangte Behörde sei daher zur Erlassung des Bescheides unzuständig. Weiters seien die Bauwerke bewilligungsfähig, weshalb allenfalls nur ein bedingter Beseitigungsauftrag hätte ergehen dürfen.

I.3. Mit Schreiben vom 15.6.2026 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Behördenaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.4. Am 2.6.2026 wurden über hg. Ersuchen von der Marktgemeinde G__ die Unterlagen betreffend die im Jahr 2012 erteilte Baubewilligung übermittelt.

Anzumerken ist, dass die im hg. Verfahren zu LVwG-154768 übermittelte (nachträgliche) Baubewilligung vom 21.7.2026 die hier verfahrensgegenständlichen Anlagen nicht umfasst.

I.5. Am 22.9.2026 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der die Parteien, der Bürgermeister der Marktgemeinde G__ und der hg. beigezogene bautechnische Amtssachverständige teilgenommen haben.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Der Bf ist Eigentümer der Liegenschaft EZ bbb und EZ ccc, KG ddd C__, zu der die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. aaa und eee gehören. Nordöstlich befindet sich ein bewohntes landwirtschaftliches Objekt.

II.2. Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde G__ als Grünland, teilweise mit Sonderwidmung „Erwerbsgärtnerei, Naturlehrpark, Sortenerhaltung“ und teilweise als „Gr - Schutzzone im Grünland“ gewidmet. In der Schutzzone ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

Die Flächenwidmung wurde auf das nachstehend beschriebene Projekt abgestimmt. [Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung vom 1.8.2011; Baubewilligung vom 11.1.2012; ON 22 und ON 23 des Behördenaktes]

II.3. Mit Bescheid vom 11.1.2012 wurde Herrn F__, nunmehr Obmann der Bf, durch den Bürgermeister der Gemeinde G__ die baubehördliche Genehmigung für die Errichtung einer Erwerbsgärtnerei mit Sortenerhaltung und eines Naturlehrparks auf den Grundstücken Nr. aaa, eee, fff, ccc, hhh, am G__ (soweit für das gegenständliche Verfahren maßgeblich) wie folgt erteilt:

Für den Betrieb der Erwerbsgärtnerei mit Sortenerhaltung und eines Naturlehrparks wird ein Verein mit dem Namen „B__“ gegründet. Es werden primär Schulklassen, Vereine und sonstige Interessensgruppen unter Führung und Anleitung von fachkundigen Personen das gesamte Gelände besichtigen. Von den Besuchern wird ein Eintrittspreis erhoben, es können allerdings keine Waren

erworben werden und es gibt keine Verköstigung an Ort und Stelle und keinen Erwerb von Imbissen und Getränken. Allenfalls werden gewonnene Erntegüter an gewerbliche Wiederverkäufer weitergegeben.
Im nordwestlichen Teil des Grundstücks Nr. aaa wird eine in einem Mindestabstand von 10 Metern zu Nachbargrenzen auf vier Steinsäulen gelagerte, zeltähnliche Überdachung genehmigt. Die Bühne wird vorderhand nicht für die Abhaltung von artenfremden Veranstaltungen (Konzerte) verwendet, sondern dient primär und damit im Sinne des Antragsgegenstandes der Sammlung der Besuchergruppen, der Moderation vor Begehen des Naturlehrparks bzw. der witterungsgeschützten Filmvorführung. Unmittelbar dahinter befinden sich nach Geschlechtern getrennte WC-Anlagen in eigenständigen Gebäuden.
[Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung vom 1.8.2011; Baubewilligung vom 11.1.2012; ON 22 und ON 23 des Behördenaktes]

II.4. Abweichend von der erteilten Baubewilligung vom 11.1.2012 wurde das Bauvorhaben jedoch örtlich nicht wie bewilligt ausgeführt, sondern wurde 2013/2014 diese Bühne samt Überdachung in südwestlicher Richtung größer errichtet worden, sodass diese entgegen dem der Baubewilligung zugrundeliegenden Einreichplan südlich nicht an der Widmungsgrenze liegt, sondern mit ca. 80 m^2 in die gewidmete Schutzzone hineinragt.

Der auf dem Grundstück Nr. eee ca 2015 errichtete und begehbare „Hochstand“ mit einer bebauten Fläche von ca 5 m^2 und einer Höhe von ca 5 m war nicht Gegenstand des Einreichprojektes 2011/2012. Er ist zur Bedienung der Bühnentechnik gedacht, sodass auf dem Podest Techniker sowie Sicherheitspersonal Platz nehmen können. Ein Baukonsens wurde nicht erwirkt.
[Tonbandprotokoll, ON 4 des Gerichtsaktes]

Für die Errichtung dieser Anlagen bedarf es auf Grund ihrer Dimensionierung und Standfestigkeit (Statik) ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse und sind abstrakt geeignet, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen. [Angaben des bautechnischen Amtssachverständigen, Tonbandprotokoll ON 4 des Gerichtsaktes]

In den auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken befindlichen Anlagen wurde jedenfalls bis zur Bescheiderlassung von Frau E__ bzw. auf Rechnung und Gefahr der D__ regelmäßig ein Gastgewerbe betrieben bzw. wird dieses auch im Entscheidungszeitpunt noch angeboten und die Nutzung der baulichen Anlagen zu verschiedenen Anlässen angepriesen (https://ggg.com). Hierzu wird auf die Feststellungen im Verfahren LVwG-154768 verwiesen.

Die verfahrensgegenständliche Bühne wird für Events wie Konzerte und auch für die Durchführung von der von der D__ angebotenen Veranstaltungen, wie etwa Firmenfesten, Jubileen, etc zur Nutzung angeboten.

Der verfahrensgegenständliche Hochstand dient dazu, die (Licht-) Technik / Regie zu steuern.
Eine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung der D__ liegt für den Standort nicht vor.

II.5. Die Nutzung der Bühne sowie des Hochstandes für die von der D__ angebotenen Veranstaltungszwecke und die Errichtung dieser Bauanlagen in der ausgeführten Form wurde bisher von der Baubehörde weder bewilligt noch wurde eine Bauanzeige nicht untersagt.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt, in die von der Marktgemeinde G__ vorgelegten Bauunterlagen aus den Jahren 2012 (ON 2 und 3 des Gerichtsaktes), in das offene Grundbuch, in das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System (DORIS) sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 22.9.2026.
Daraus - insbesondere aus den jeweils in eckigen Klammern angeführten Beweismitteln - ergibt sich, soweit nachstehend nicht im Detail dargelegt, der oben festgestellte Sachverhalt klar und widerspruchsfrei.

Der Bf bestreitet das Nichtvorliegen einer Bestimmungsgemäßen Nutzung einer Erwerbsgärtnerei, eines Naturlehrparks bzw einer Anlage zur Sortenerhaltung und bringt vor, dass diese Tätigkeiten in den Anlagen verrichtet werden; ebenso dienen diese Gebäude der Empfangnahme von Besuchern und der Wissensvermittlung. Das Beweisverfahren hat jedoch ergeben, dass dies nicht mit der derzeitigen Nutzung in Einklang zu bringen ist.
Aus dem Behördenakt, insbesondere den Wahrnehmungen der Gemeindevertreter beim Ortsaugenschein am 12.2.2026 geht eindeutig hervor, dass in den Anlagen zumindest ein Gastgewerbe betrieben wurde und zumindest bis zur öffentlichen mündlichen Verhandlung am 22.9.2026 über die Homepage (siehe unten) auch angeboten wurde. Darauf weist insbesondere die mit Lichtbildern dokumentierte Ausstattung hin. Die dort vorgefundenen Verabreichungsplätze und Küchenausstattung entsprechen nicht dem 2012 bewilligten Projekt der Schaugärtnerei, indem ausdrücklich eine Verköstigung an Ort und Stelle und ein Erwerb von Imbissen und Getränken ausgeschlossen wurde.
Auch die Abhaltung von „artfremden“ (also über Geländebesichtigung von Interessengruppen und Schulklassen hinausgehende) Veranstaltungen wurde ebenso explizit nicht projektiert (Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung, ON 22 des Behördenaktes).
Die auf der Homepage https://www.hhh.com/ Rubrik „H__“ dargestellten buchbaren bzw. reservierbaren gastronomischen Leistungen und Beschreibungen

bestätigen einen Gastgewerbebetrieb und wird dort das „H__“ ausdrücklich als „Eventlocation“ für besondere Feste – Hochzeiten, Jubiläen, private Feiern, Firmen-Events mit besonderer Location - angeführt. Unter den buchbaren Events sind ua. „the I__“ (Feuer, Beats und Weihnachtszauber), „H__, „Frühstücksbrunch“ (Frühstücksevent mit persönlicher Handschrift für Genussmenschen), „Valentine Special“ (Six Senses of Love) und „Isi’s Geheimnis“ (5-gängiges Überraschungsmenü) angeführt. Im Eventkalender sind diese Veranstaltungen bis Jahresende 2026 eingetragen (Stand 27.5.2026). Unter der Rubrik Eventcaterin wird Catering auch für die Location im H__ angeboten. Zum Zeitpunkt der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde nach wie vor die Liegenschaft auf der Homepage als „Eventlocation“ angeführt und fanden sich Angebote unter den Rubriken „Business Events“, „Hochzeiten“, „Konzerte & Kulturveranstaltungen“ „Sommerfeste & Open Air“, „Private Feiern“, „Teambuilding & Gruppen“ sowie „Weihnachtsfeiern“ unter denen die Location zwischen Naturbühne und B__ angepriesen wurde; „auf Wunsch mit Musik, Bühne, Show – oder reduziert & pur“ und die Kapazitäten und Räumlichkeiten dargestellt (etwa: https://www.iii.com; https://www.jjj.com; https://www.kkk.com; Stand 22.9.2026).

Auch im Betriebskonzept vom Dezember 2025, welches vom Bf und Frau M__ erstellt wurde, wird zugestanden, dass „*die organisatorische Entwicklung des Projekts über die ursprüngliche Nutzung hinausgewachsen ist*“ (Punkt 1. 4 Absatz des Konzepts, ON 2 des Behördenaktes). „*Es fanden bereits 17 Jahre lang Veranstaltungen mit gastronomischer Tätigkeit statt*.“ (Punkt 1. 3. Absatz des Konzeptes, ON 2 des Behördenaktes). In Punkt 3.3. des Betriebskonzeptes wird mit dem im Einklang stehend von „*durchgeführt*“ gesprochen, sodass es sich hierbei nicht um eine beabsichtigte, sondern bereits ein realisiertes Vorhaben handelt. Wenngleich die dort angeführten kulinarischen Angebote mit „*Bildungsvermittlung*“ in Zusammenhang gebracht werden, werden dennoch gastronomische Leistungen dargestellt, welche im Projekt 2012 nicht – und schon gar nicht in diesem Ausmaß - enthalten waren; es war allenfalls – entsprechend der Sonderwidmung - „*die Aufbereitung von Pflanzenteilen*“ zur Vorführung und Verkostung beabsichtigt (Punkt 3.3. 10. Absatz des Betriebskonzeptes vom Dezember 2025).

Das Angebot dient zweifelsfrei der Ertragserzielungsabsicht. Dies ergibt sich aus den auf der Homepage ausgewiesenen Preisen und dem Umstand, sowie den Angaben von Frau M__ vor der belangten Behörde (Gedächtnisprotokoll, ON 1 des Behördenaktes) und im Betriebskonzept, wonach die Tätigkeit zur Sicherung der Existenzgrundlage ausgeübt wird.

Sollte der Bf zwischenzeitig (wieder) eine bestimmungsgemäße Nutzung insbesondere im Hinblick auf den 2012 bewilligten Erd-/Steinkeller für die Überwinterung von Pflanzen und Pflanzenteilen sowie für die Lagerung von geernteten Früchten ausführen, ist darauf hinzuweisen, 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) und vermag das Beschwerdevorbringen an den entscheidungswesentlichen Feststellungen nichts zu ändern.

Die Beschreibung der errichteten baulichen Anlagen gründet auf den Angaben des bautechnischen Amtssachverständigen und des Obmanns der Bf in der mündlichen Verhandlung.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Zur Zuständigkeit der belangten Behörde:

Auf Antrag der Marktgemeinde G__ wurde in § 1 der Oö. Bauübertragungsverordnung 2024 (Oö. BauÜV 2024) die Besorgung der im § 2 dieser Verordnung umschriebenen Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei ab 1.2.2024 auf die Bezirkshauptmannschaft Rohrbach übertragen.

Gemäß § 2 Abs. 1 gilt die Übertragung für bauliche Anlagen, für die eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist. Sie umfasst das Baubewilligungs- und Bauanzeigeverfahren, die Angelegenheiten der Bauausführung und Bauaufsicht sowie die baupolizeilichen Maßnahmen (§ 15 und §§ 24 bis 50 Oö. BauO 1994 sowie § 37b Abs. 2 Oö. ROG 1994). Im Falle einer Mischnutzung gilt diese Übertragung gemäß § 2 Abs. 2 nur, wenn die betreffende bauliche Anlage überwiegend gewerblichen Zwecken dient.

Gemäß § 2 Abs. 3 gilt die Übertragung auch für alle baulichen Anlagen, die mit der gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlage im Sinn der Abs. 1 und 2 in einem funktionalen Zusammenhang stehen.

Unter einer gewerblichen Betriebsanlage im Sinn des § 74 GewO 1994 ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Gesamtheit jener Einrichtungen zu verstehen, die dem Zweck des Betriebes eines Unternehmens gewidmet sind (und in einem örtlichen Zusammenhang stehen; vgl. etwa VwGH 12.4.2018, Ra 2018/04/0092).

Gemäß § 1 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) wird eine Tätigkeit gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen. Gemäß § 1 Abs. 4 GewO 1994 wird das Anbieten einer den Gegenstand eines

Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen oder bei Ausschreibungen der Ausübung des Gewerbes gleichgehalten.

Gemäß § 74 GewO 1994 ist unter einer gewerblichen Betriebsanlage jede örtlich gebundene Einrichtung zu verstehen, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit nicht bloß vorübergehend zu dienen bestimmt ist. Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind, das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden oder die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen.

Auf Grund des vorliegenden und – wie dort angegeben – umgesetzten Betriebskonzeptes vom Dezember 2025, der festgestellten betrieblichen Infrastruktur und den auf der Homepage angebotenen gastronomischen Dienstleistungen ist von einer nicht bloß vorübergehenden gastgewerblichen Tätigkeit der Bf in den örtlich gebundenen Einrichtungen im gegenständlichen Standort und damit von einer Betriebsanlage iSd § 74 Abs. 1 GewO 1994 auszugehen.

Die Genehmigungspflicht im Sinne des § 74 Abs. 2 GewO 1994 ist immer schon dann gegeben, wenn die Auswirkungen im Sinne dieser Bestimmung (Gefährdungen, Belästigungen, usw.) nicht auszuschließen sind. Um dies zu beurteilen, genügt es in der Regel, auf das allgemeine menschliche Erfahrungsgut zurückzugreifen (VwGH 8.2.2024, Ra 2023/04/0275). Da sich im Nordosten ein Wohnobjekt befindet, ist die festgestellte regelmäßige gastgewerbliche Tätigkeit geeignet, Nachbarn durch Lärm zu belästigen. Die Betriebsanlage ist daher gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 genehmigungspflichtig (siehe hierzu auch hg. Erkenntnis zu LVwG-852220 die dortige Beurteilung des Erfordernisses der Betriebsanlagengenehmigung, LVwG-852220).

Die verfahrensgegenständliche Bühne und der Hochstand stehen aufgrund des Angebotes durch die D__ in einem funktionalen Zusammenhang mit dem dargestellten Betrieb.
Die Bau-Übertragungsverordnung gilt auch für die damit im funktionalen Zusammenhang stehende Bühne und dem Hochstand.

Aufgrund des Erfordernisses einer gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung war die belangte Behörde zur Wahrnehmung der örtlichen Baupolizei zuständig. Dies ist auch im Lichte des der BauÜV 2024 immanenten „One-Stop-Shop“-Prinzipes konsequent, da die belangte Behörde als Gewerbebehörde auch den konsenslosen Betrieb der Gastgewerbebetriebsanlage

untersagt hat (Bescheid vom 10.4.2026, GZ: BHROBA-2026-81159/-21-SF; sowie das diesbezügliche hg. Beschwerdeverfahren, LVwG-852220).

Selbst wenn, wie vorgebracht, die Anlagen auch der Schaugärtnerei bei Besuchen des Naturlehrpfades verwendet werden, ist dies auf Basis des festgestellten Sachverhaltes jedenfalls als untergeordnet zu qualifizieren, sodass von keiner Mischnutzung auszugehen ist. Für den Fall, dass diese Nutzung jedoch (allenfalls wieder) vordergründig ist, handelt es sich hierbei um keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhalts (VwGH 28.4.2022, Ra 2022/06/0056 mwH).

IV.2. Zu den Beseitigungsaufträgen (Spruchpunkt II des angefochtenen Bescheides):

IV.2.1. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 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.

Gemäß § 49 Abs. 5 Oö. BauO 1994 sind unter baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 1 sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen.
Diese Bestimmungen gelten sinngemäß auch für anzeigepflichtige Vorhaben (§ 25a Abs. 5 Z 2 leg cit).

Gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass 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.

Bei einem einheitlichen Bauwerk ist grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand des baupolizeilichen Auftrages; der Beseitigungsauftrag kann in einem solchen Fall daher nicht nur Teile der baulichen Anlage betreffen (vgl. VwGH 22.11.2005, 2003/05/0130).

IV.2.2. 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 (respektive anzeigepflichtig) war bzw. ist (vgl. VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025; 30.1.2014, 2013/05/0223; 6.11.2013, 2012/05/0082; *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7] § 49 Oö. BauO 1994 N__). Für die Klärung der Frage aber, 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, 2009/0063; 24.4.2007, 2006/05/0054; 31.7.2006, 2005/05/0240; 22.11.2005, 2003/05/0130).

IV.2.3. Bei der verfahrensgegenständlichen Bühne samt Überdachung handelt es sich jedenfalls um eine bauliche Anlage. Bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung ist für deren Errichtung offenkundig ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich (vgl. VwGH 22.11.2005, 2005/05/0255). Die Bühne ist zudem ein sonstiges Bauwerk, welches auf Grund ihrer Dimension und Standfestigkeit abstrakt geeignet ist, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören und somit bewilligungspflichtig iSd § 24 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994. Ob das Werk tatsächlich standfest ist oder nicht bzw. ob es das Orts- und Landschaftsbild stört oder nicht, ist im Baubewilligungsverfahren und nicht im baupolizeilichen Auftragsverfahren zu prüfen (vgl. etwa VwGH 15.6.2004, 2003/05/0239 zur Gefahrenneigung aus dem Gesichtspunkt der Standfestigkeit).
Gleiches gilt für den errichteten Hochstand.

Die Bühne wurde anders als ursprünglich projektiert und damit konsenslos errichtet. Es ist daher von einem rechtlichen „aliud“ auszugehen und verfügt die Bühne in der vorliegenden Form, ebenso wie der Hochstand, nicht über einen aufrechten Baukonsens. Die belangte Behörde hat daher zu Recht § 49 Oö. BauO 1994 angezogen.

IV.2.4. Alle baulichen Anlagen müssen der Flächenwidmung entsprechen (§ 40 Abs. 5 Oö. ROG 1994 iVm § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994). Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Grünland“ ausgewiesen; teilweise mit der Sonderwidmung „Erwerbsgärtnerei, Naturlehrpark, Sortenerhaltung“ und teilweise

als „Gr - Schutzzone im Grünland“, wobei in der Schutzzone die Errichtung von Gebäuden unzulässig ist.

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).

Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung ist im Beschwerdefall die verordnete Sonderwidmung „Erwerbsgärtnerei, Naturlehrpark, Sortenerhaltung“ zu verstehen. Diese Sonderwidmung erfolgte vor dem Hintergrund des dargelegten Projektes im Baubewilligungsverfahren 2012. Im konkreten Fall soll der in diesen Bereichen gewidmete Schutzzweck sichergestellt werden. In den umgebenden Bereichen (Widmung „Gr) dürfen keine Gebäude errichtet werden. Der Schutzzweck der Sonderwidmung umfasst die Gästebewirtung und Veranstaltungen („Eventlocation“) in Nutzung der Bühne und des „Technik-Hochstandes“ im festgestellten Ausmaß nicht. Die beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen sind daher nicht mit der (Sonder-)Widmung vereinbar.

Im Ergebnis hat die belangte Behörde dem Bf daher zu Recht die Beseitigung der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen aufgetragen. Nach Maßgabe der festgestellten Nutzung ist dieser aufgrund des entgegenstehenden Flächenwidmungsplanes unbedingt zu erteilen und die Möglichkeit einer nachträglichen Bewilligung nicht einzuräumen (siehe hierzu Punkt IV.4.).

IV.2.5. Die Erfüllungsfrist wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festgelegt, um klarzustellen, dass diese erst mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich an den Bf zu laufen beginnt. Die neu festgelegte Erfüllungsfrist ist nach Ansicht der erkennenden Richterin jedenfalls auch angemessen, um die aufgetragene Leistung zu erfüllen.

IV.3. Zur Benützungsuntersagung (Spruchpunkt I des angefochtenen Bescheides):

IV.3.1. Gemäß § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

Gemäß § 50 Abs. 6 Oö BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis davon erlangt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung benützt wird, der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Benützung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen. Diese Bestimmung gilt gemäß § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994 auch für gemäß § 25 Abs. 1 leg.cit. anzeigepflichtige Bauvorhaben.

IV.3.2. Im Hinblick auf die oben dargestellten baulichen Anlagen war von der belangten Behörde auch zu Recht mit einer Benützungsuntersagung nach § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 vorzugehen.

IV.4. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es dem Bf freisteht, die verfahrensgegenständlichen Anlagen einem rechts- und widmungskonformen Zustand zuzuführen, mit anderen Worten: die Möglichkeit eines widmungskonformen Ansuchen bei der zuständigen Baubehörde steht dem Bf nach wie vor offen, wobei sich die Zuständigkeit der Baubehörde nach dem eingereichten Projekt (neu) zu beurteilen hat. Der gegenständliche (unbedingte) Beseitigungsauftrag sowie die Behördenzuständigkeit gründen in der hier entscheidungswesentlichen tatsächlichen Sachlage (tatsächliche Verwendung der Anlagen) im Entscheidungszeitpunkt.

Sollte bereits ein (nachträglich) Bewilligungsverfahren anhängig sein, ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Falle der Vollstreckung eines Beseitigungsauftrages beachtlich; im Verfahren zur Erlassung eines solchen Auftrages zeitigt dieser Umstand allerdings keine Wirkungen.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Die einzelfallbezogene Anwendung warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen.

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