



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzl, Dr.ⁱⁿ Sembacher und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Löffler, LL.M., über die Revision des G L in G, vertreten durch die Anwälte Mandl & Mitterbauer GmbH in 4950 Altheim, Wiesnerstraße 2, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 21. Dezember 2022, LVwG-153510/5/DM, betreffend Feststellung des rechtmäßigen Bestandes nach § 49a Oö. Bauordnung 1994 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Gemeinde Mühlheim am Inn, vertreten durch die Priller Rechtsanwalts GmbH in 5142 Eggelsberg, Salzburger Straße 6; weitere Partei: Oberösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Der Revisionswerber hat der Gemeinde Mühlheim am Inn Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenbegehren der Oberösterreichischen Landesregierung wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Der Revisionswerber ist Eigentümer eines Gebäudes an einer Fischteichanlage, das in seiner Ausführung vom Baukonsens abweicht. Das betreffende Grundstück ist als Grünland gewidmet.
- 2 Mit Bescheid der belangten Behörde vom 19. Mai 2022 wurde der Antrag des Revisionswerbers auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes dieses Gebäudes nach § 49a Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994 abgewiesen. Es liege - entgegen der Ansicht des Revisionswerbers - kein von § 49a Oö. BauO 1994 gefordertes „Gebäude im Hofbereich“ einer ehemaligen Landwirtschaft vor, weil kein Hof oder Hofbereich vorliege.





- 3 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die vom Revisionswerber gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde - nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung - als unbegründet ab. Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erklärte es für nicht zulässig.
- 4 Begründend führte das Verwaltungsgericht aus, die im Jahr 1973 errichtete Wirtschaftshütte für Fischerei sei mit Bescheid vom 25. Juni 1976 als „Bewirtschaftungshütte“ bewilligt worden (Grundriss ca. 35 m²). Im Jahr 1976 sei der Dachstuhl angehoben, dessen Ausrichtung geändert und im Jahr 1977 zu einem Schlafraum ausgebaut worden; weiters seien im Jahr 1976 Sanitärräume angebaut worden.
- 5 Laut dem vorgelegten Bestandsplan sei das Gebäude teilunterkellert, im Erdgeschoß befinde sich ein Raum „Kochen-Wohnen“, ein Essraum, ein Bad, ein als „AR“ bezeichneter Raum und eine Speisekammer. Im Obergeschoß befänden sich das Schlafzimmer und ein Dachboden; es gebe auch einen Balkon. Das Gebäude weise einen Grundriss von 12,5 m x 5 m (bzw. 6 m) auf. Aus den Unterlagen zu einem naturschutzrechtlichen Verfahren im Jahr 1975 ergebe sich, dass die zugehörige Teichanlage aus drei Teichen bestehe und der Wohnsitz des Revisionswerbers damals etwa 4 km entfernt gelegen sei.
- 6 Rechtlich führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, der Revisionswerber habe der Argumentation der belangten Behörde, es lägen kein Hof und kein Hofbereich vor, nichts entgegengesetzt. Selbst wenn ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliege bzw. vorgelegen sei, „sei noch nicht beantwortet“, ob das beschwerdegegenständliche Gebäude als „im Hofbereich“ bezeichnet werden könne. Nach dem Wortlaut des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 sei davon auszugehen, dass dieser Hofbereich zumindest teilweise aus konsentierten Gebäuden bestehen müsse. Der Gesetzgeber sei von einem rechtmäßig bestehenden Hofbereich ausgegangen, im Bereich dessen ein konsensloses Gebäude allenfalls in den Anwendungsbereich des § 49a Oö. BauO 1994 fallen könnte. Im Beschwerdefall liege kein Hofbereich vor, weil lediglich das zu beurteilende



konsenslose Gebäude (im Grünland) bestehe. Schon aus diesem Grund falle das Gebäude nicht in den Anwendungsbereich des § 49a Oö. BauO 1994.

- 7 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, zu deren Zulässigkeit im Wesentlichen vorgebracht wird, es bestehe noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 49a Oö. BauO 1994. Insbesondere bestehe keine Rechtsprechung zur Frage, ob ein Hofbereich nach § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 aus zumindest teilweise konsensmäßig errichteten Gebäuden bestehen müsse oder auch das Vorliegen eines einzigen Gebäudes ausreichend sei.
- 8 Die belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung, in der sie beantragt, die Revision kostenpflichtig zurück-, in eventu abzuweisen.
- 9 Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete ebenfalls eine Revisionsbeantwortung, in der sie die Abweisung der Revision beantragt und ausführt, Gebäude im Grünland fielen nur dann in den Anwendungsbereich des § 49a Oö. BauO 1994, wenn es sich um Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder eines ehemaligen solchen Betriebs handle. Sollte der Hofbereich lediglich aus einem Gebäude bestehen, sei davon auszugehen, dass dieses für sich alleine den landwirtschaftlichen Betrieb bilden und daher sowohl zu Wohn- als auch Wirtschaftszwecken genutzt werden müsse, um die Anwendbarkeit des § 49a Oö. BauO 1994 zu begründen. Das revisionsgegenständliche Gebäude sei als Bewirtschaftungshütte bewilligt worden und diene daher nicht Wohn-, sondern nur Lagerzwecken; es könne nicht unter den Begriff Hofbereich subsumiert werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

- 10 Die Revision ist mangels Rechtsprechung zur Auslegung des Begriffes „Hofbereich“ in § 49a Oö. BauO 1994 zulässig. Sie ist aber nicht begründet.



- 11 Die maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idF LGBl. Nr. 55/2021, lautet:

„§ 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 40 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.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 46 gilt sinngemäß. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens.“

- 12 Demnach kommt die Feststellung der Rechtmäßigkeit von Abweichungen vom Baukonsens nach § 49a Abs. 1 dritter Fall Oö. BauO 1994 grundsätzlich für bestehende Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs in Frage, wenn ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen.

- 13 Der Revisionswerber führt aus, ein Hofbereich müsse nicht zwingend aus verschiedenen Gebäuden bestehen, sondern landwirtschaftliche Höfe könnten



auch aus einem einzigen Gebäude bestehen, welches sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsbereich beinhalte. Analog zu den ersten beiden Alternativen des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 hinsichtlich Gebäuden im Bauland und Gebäuden mit der Ausweisung als „+ Signatur“ müsse die Möglichkeit zur Feststellung auch für einen Hofbereich bestehen, der nur aus einem Gebäude bestehe und vom Baukonsens abweiche.

- 14 Mangels gesetzlicher Definition ist der Begriff „Hofbereich“ nach § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 unter Heranziehung der Gesetzesmaterialien und unter Berücksichtigung des allgemeinen Sprachgebrauchs auszulegen. Die Gesetzesmaterialien führen aus, mit Hofbereich sei „das land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude gemeint, das nicht selten einen ganzen Gebäudekomplex“ darstelle. Diese Bezeichnung solle sicherstellen, dass sich die Rechtswohlthat des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 auf alle (Haupt- und Neben-)Gebäude beziehe, die zum „Hofbereich“ gehörten (vgl. AB 1627/2021 B1gOöLT 28. GP 16 f). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist im allgemeinen Sprachgebrauch unter einem „Hofverband“ die unmittelbare Nähe des Wohnhauses zu den für den Betrieb wichtigen Wirtschaftsgebäuden zu verstehen (vgl. VwGH 23.2.1999, 98/05/0209; vgl. zu landwirtschaftlichen Anwesen ebenso VwGH 27.5.2008, 2007/05/0172, im Zusammenhang mit dem Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001). Ausgehend davon und vor dem Hintergrund verschiedenster gebräuchlicher Hofformen (z.B. Vierkanthof) muss ein Hofbereich gemäß § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 nicht notwendigerweise aus einer Mehrzahl an Gebäuden bestehen, aber jedenfalls Wohn- und Wirtschaftsbereich umfassen. Bei der Prüfung eines Hofbereichs nach § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 besteht daher die Notwendigkeit zur einzelfallbezogenen Auseinandersetzung mit den räumlichen und funktionellen Zusammenhängen. Dabei ist auf die örtlichen Gegebenheiten Bedacht zu nehmen.

- 15 Das Verwaltungsgericht hat für die Anwendbarkeit des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 das Vorhandensein zumindest eines konsentierten Gebäudes in einem solchen Hofbereich als notwendig erachtet; es liege hier



kein Hofbereich vor, weil lediglich das zu beurteilende konsenslose Gebäude (im Grünland) bestehe.

- 16 Nach den Gesetzesmaterialien sollen mit der Möglichkeit, einen rechtmäßigen Bestand festzustellen, Härtefälle im Rahmen der verfassungsrechtlichen Grenzen abgedeckt werden. Eine verfassungskonforme Lösung dürfe zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen (vgl. AB 1627/2021 BlgOöLT 28. GP 17).
- 17 Vor diesem Hintergrund ist an den Gesetzestext des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 ein strenger Maßstab anzulegen und die Regelung dahingehend zu verstehen, dass bereits die „ursprüngliche“ Baubewilligung oder ein vermuteter Baukonsens nach Abs. 1 Z 1 leg. cit. an ein Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs knüpfen muss. Sollte der Hofbereich nur aus einem Gebäude bestehen, kann sich die in der Vergangenheit erteilte, ursprüngliche Baubewilligung oder der vermutete Konsens nur auf dieses eine Gebäude beziehen. Es hat daher, um als Gebäude „im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ zu gelten, sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsbereich zu umfassen (zur Notwendigkeit beider Bereiche für die Annahme eines Hofbereichs s. oben Rn. 14).
- 18 Ein einzelnes Gebäude, das nur zu einer der beiden für das Vorliegen eines Hofbereichs vorausgesetzten Verwendungen (Wohnen und Wirtschaften) bewilligt wurde - und für das auch kein vermuteter Konsens vorliegt -, fällt nicht in den Anwendungsbereich des § 49a Oö. BauO 1994.
- 19 Mit Bescheid vom 25. Juni 1976 wurde die Baubewilligung zur „Errichtung einer Bewirtschaftungshütte“ mit einem Grundriss von ca. 35 m² erteilt. Der Um- und Ausbau erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt. Diese Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis werden von der Revision nicht bestritten. Es besteht daher kein Zweifel daran, dass der ursprünglichen Baubewilligung ein reines Wirtschaftsgebäude zu Grunde lag, welches keinen Wohnbereich umfasste. Das Verwaltungsgericht ging im Ergebnis zutreffend davon aus, dass dieses Gebäude nicht in den Anwendungsbereich des § 49a Oö. BauO 1994 fällt.



- 20 Die Revision war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.
- 21 Von der Durchführung einer Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG abgesehen werden.
- 22 Der Ausspruch über den Aufwändersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwändersatzverordnung 2014. Das Kostenbegehren der Oberösterreichischen Landesregierung war abzuweisen, weil gemäß § 58 Abs. 1 VwGG jede Partei, soweit die §§ 47 bis 56 leg. cit. nicht anderes bestimmen, den ihr im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erwachsenden Aufwand selbst zu tragen hat und diese Bestimmungen einen Anspruch auf Ersatz des Aufwandes, der mit der Einbringung der Revisionsbeantwortung verbunden war, in Bezug auf eine Partei nach § 21 Abs. 1 Z 3 leg. cit. nicht vorsehen (vgl. etwa VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0001).

W i e n , am 18. Juni 2024

