

Ort, Datum:
Salzburg, 4.10.2017

Zahl:
405-3/258/1/5-2017

Betreff:
Dr. AB AA, AC AD; baupolizeilicher Auftrag
gemäß § 16 Abs 3 BauPolG 1997 zur Besei-
tigung eines nicht bewilligten Objektes
(„Baumhaus“) auf GSt-Nr xx/5, KG AT - Be-
schwerde

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch den Richter Dr. Martin Warter über die Beschwerde des Dr. AB AA, AE, AC AD, vertreten durch die AF Rechtsanwalt GmbH, AI, AG AH, gegen den Bescheid der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde AD (belangte Behörde) vom 14.6.2017, Zahl BAU-79/1-2017,

z u R e c h t:

- I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG iVm § 16 Abs 3 BauPolG 1997 wird die Beschwerde mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Spruch des angefochtenen Bescheides vom 14.6.2017 dahingehend abgeändert wird, dass der Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde AD vom 6.4.2017, Zahl BAU-79-2017, dahingehend abgeändert wird, dass dessen Spruch lautet, dass dem Beschwerdeführer als Eigentümer des GSt-Nr xx/5, KG AT, gemäß § 16 Abs 3 BauPolG 1997 aufgetragen wird, den im südlichen Bereich des GSt-Nr xx/5, KG AT, an der westlichen Grenze zum GSt-Nr xx/1 hin ohne baubehördliche Bewilligung errichteten Bau mit Abmessungen von ca 2,70 m x ca 2,00 m, errichtet aus Holz zum Teil auf bzw an Bäumen und zum Teil auf Stelzen bzw einem Pfeiler (im Lichtbild auf Seite 6 des vorliegenden Erkenntnisses des LVwG Salzburg vom 4.10.2017, Zahl 405-3/258/1/5-2017, rot umkreist), zu beseitigen.
- II. Die Frist zur Erfüllung des Beseitigungsauftrages wird mit drei Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses neu festgesetzt.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 14.6.2017 hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde AD vom 6.4.2017, womit dem Beschwerdeführer gemäß § 16 Abs 3 Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG 1997) die Beseitigung des nicht bewilligten Objektes („Baumhaus“) auf Grundstück-Nummer (GSt-Nr) xx/5, KG AT, aufgetragen worden ist, als unbegründet abgewiesen. Begründend führt die belangte Behörde aus, dass der Einwand des Beschwerdeführers, die Präzision (gemeint: Präzisierung) des „Tatortes“ sei unzureichend, nicht berechtigt sei, weil der Standort des Objektes durch die angefertigten Lichtbilder durch das Bauamt eindeutig zu ermitteln sei. Eine aufwendige Einmessung des Objektes sei nicht erforderlich. Die Lichtbilder seien als Anhang dem Bescheid beigelegt worden, die Lage des Objektes sei darauf ersichtlich und müsse für den Beschwerdeführer, der Grundeigentümer sei, somit klar ersichtlich sein, wo auf seinem Grundstück das Objekt sei. Die zur Beseitigung des Objektes gewährte Frist von sieben Wochen sei zur Beseitigung einer wenn auch auf einem Baum befindlichen Holzkonstruktion als ausreichend anzusehen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers in der Berufung sei das Objekt als „Bau“ zu qualifizieren. Im Anwendungsbereich des Salzburger Baurechts werde unter einem „Bau“ eine bauliche Anlage verstanden, die bei ordnungsgemäßer Errichtung mit dem Boden verbunden sei, bautechnische Kenntnisse bei der Herstellung erfordere, durch Überdachung (oder -deckung) zumindest einen von Menschen betretbaren Raum schaffe und dieser zum Aufenthalt von Menschen oder zur Unterbringung von Sachen diene. Die Verbindung mit dem (Erd-)Boden erfordere keine „feste“ Verbindung; mit dem Erdboden verbunden seien auch Anlagen, die nicht unmittelbar auf gewachsenem Grund stünden, sondern auf andere Weise bloß mittelbar mit diesem verbunden seien (unter Verweis auf Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes). Bei Bauten brauche nicht jeweils im Einzelnen geprüft werden, inwieweit für die Herstellung ein gewisses Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich sei; bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, würden stets gewisse bautechnische Kenntnisse erfordern (wiederum unter Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Soweit der Beschwerdeführer darauf verweise, dass es sich beim „Baumhaus“ um einen Hochstand zum Zweck der Naturbeobachtung handle, sei darauf zu verweisen, dass es sich bei einem Hochstand nach § 2 Abs 2 BauPolG 1997 um eine Jagdreviereinrichtung handle, die keiner Baubewilligung bedürfe. Das Grundstück des Beschwerdeführers sei jedoch kein Jagdrevier (Verweis auf § 10 Abs 1 Salzburger Jagdgesetz 1993), womit auch „die Errichtung eines Hochstandes nicht möglich“ sei.

Gegen den angefochtenen Bescheid hat der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 17.7.2017 Beschwerde erhoben und darin ausgeführt wie folgt:

„In außen bezeichneter Verwaltungsrechtssache erhebt der Beschwerdeführer gegen den Bescheid der Stadtgemeinde AD vom 14.06.2017 zur Zahl BAU-79/1-2017, zugestellt am 20.06.2017, sohin innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der

BESCHWERDE

an das Landesverwaltungsgericht als zuständiges Rechtsmittelgericht.

Mit Bescheid vom 06.04.2017 zur Zahl BAU-79/2017 wurde dem Beschwerdeführer aufgetragen das ohne Baubewilligung errichtete 'Baumhaus' auf Gst. Nr. xx/5 KG AT, bis 01.06.2017 abzutragen. Gegen diesen Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz hat der Beschwerdeführer am 19.04.2017 rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben, wobei daraufhin der nunmehr angefochtene Bescheid der Gemeindevertretung als Baubehörde II. Instanz erlassen wurde.

Bedauerlicherweise verkennt die Behörde die auf den Beschwerdeführer anzuwendende Rechtslage. Die Behörde hat den Beseitigungsbescheid ersatzlos aufzuheben!

ad 1) Fehler hinsichtlich der Präzision des 'Tatortes': Entgegen der Ansicht der Behörde ist der Bescheid tatsächlich nicht exekutierbar. Die Behörde hat es unterlassen genau zu bezeichnen, welches 'Baumhaus' zu beseitigen ist. Hiezu ist die Behörde aber verpflichtet. Weder wurde angegeben wo genau auf dem Grundstück sich das 'Baumhaus' befindet, noch wurde es in seiner Dimension dargestellt. Bei einem Beseitigungsauftrag ist die Beilage eines Lichtbildes vom betroffenen Objekt nicht ausreichend. Wenn die Behörde in diesem Zusammenhang ausführt, dass eine konkrete Darstellung nur durch eine aufwendige Einmessung des Objektes möglich wäre, so ist dies schlicht unrichtig. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits eine Photographie aus der 'Vogelperspektive' als ausreichend zu sehen ist. Die Behörde hätte das 'Baumhaus' auch einfach beispielhaft durch Einzeichnung in einem Sagis-Plan (Luftbildaufnahme) darstellen können.

Nur der Ordnung halber darf hier auf die Bestimmung § 44a VStG analog hingewiesen werden. Gemäß § 44a VStG hat der Spruch - wenn er nicht auf Einstellung lautet - zumindest zu enthalten:

- a.) Die als erwiesen angenommene Tat.*
- b.) Die Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist.*
- c.) Die verhängte Strafe und die angewendete Gesetzesbestimmung.*

Demnach ist also im Spruch die als erwiesen angenommene Tat zu konkretisieren. Eine Umschreibung des Tatbildes in der Begründung allein widerspricht der zwingenden Norm des § 44a VStG (VwGH, Erkenntnis vom 25.05.1972, 2237/71; VwGH, Erkenntnis vom 29.01.1982, 81/0292). Wesentlich bei der Bezeichnung der Tat ist die Angabe der Tatzeit sowie des wesentlichen Inhalts des Tatgeschehens - ansonsten ist keine ausreichende Konkretisierung gegeben (VwGH, Erkenntnis vom 24.04.1979, 511/78). Auch nach neuerer Judikatur durch einen verstärkten Senat des VwGH (Erkenntnis vom 03.10.1985, 85/02/0053) muss die als erwiesen angenommene Tat im Spruch eines Straferkenntnisses so eindeutig umschrieben sein, dass kein Zweifel darüber besteht, wofür der Täter bestraft worden ist. Der Spruch muss dazu geeignet sein, den Beschuldigten rechtlich davor zu schützen, wegen desselben Verhaltens noch einmal zur Verantwortung gezogen zu werden. Der Bescheid ist daher wegen Vollstreckbarkeitsuntauglichkeit ersatzlos zu beheben.

Die Begründung, dass dem Beschwerdeführer als Grundeigentümer schon klar sein müsse, wo sich das Objekt befindet, vermag nicht zu überzeugen. Es kommt hier nämlich nicht auf die Kenntnis des Beschwerdeführers an, sondern sind viel mehr objektive Umstände maßgebend, damit eine Doppelbestrafung ausgeschlossen ist. Es liegt daher eine mangelnde Vollstreckbarkeit des Bescheides vor. Die Behörde hat es unterlassen, konkrete Ortsangaben bezogen auf das Grundstück xx/5, KG AT zu machen. Wie bereits mehrmals erwähnt, verlangt die Behörde die Beseitigung eines 'Baumhauses' das sich auf einem 1500 m² großen Grundstück befindet. Stellt man die Fläche des 'Baumhauses' (unbekannt, da die Behörde keine konkrete Dimension angegeben hat) mit jener des Grundstückes des Beschwerdeführers gegenüber, so wird klar, dass es hier jedenfalls einer näheren Umschreibung bedarf.

Der Bescheid leidet daher eindeutig an gesetzlicher Unbestimmtheit und mangelnder Vollstreckungstauglichkeit. Auf die diesbezügliche strenge Judikatur der Verwaltungsgerichte und des VwGH wird verwiesen. Die Bezeichnung 'auf dem Grundstück xx/5' ist jedenfalls nicht ausreichend. Auch findet sich im Bescheid kein Konnex zu den vorgelegten Lichtbildern. Wiederholt darf erwähnt werden, dass auch keine Bezeichnung in Form von Himmelsrichtungen erfolgte. Die Behörde hat sich hier auf 'das Minimum' beschränkt, wobei eine solche Vorgangsweise der österreichischen Rechtsprechung fremd ist.

Ein solcher Mangel ist im Verfahren II. Instanz nicht sanierbar, da ansonsten nach der Judikatur eine Rechtsmittelinstanz 'abgeschnitten' wird. Das Verfahren ist daher zu beheben und an den Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz zurückzuverweisen.

ad 2) Beseitigungszeitraum: Die von der Behörde gewählte Frist von sieben Wochen ist für die Beseitigung eines 'Baumhauses' nicht annähernd ausreichend. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass § 16 Abs 3 BauPolG vorsieht, eine Beseitigung mit einer angemessenen Frist vorzuschreiben. Kriterium der Gesetzmäßigkeit des in der Fristsetzung auszuübenden Ermessens ist die Frage dieser Angemessenheit einer gesetzten Frist unter dem Gesichtspunkt, dass sie objektiv geeignet ist, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung aller seiner Kräfte der Lage des konkreten Falles nach die Erfüllung der aufgetragenen Leistung zu ermöglichen (vgl. dazu die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren², E. 352 ff zu § 59 AVG referierte hg. Rechtsprechung).

Da der Beschwerdeführer klar dargelegt hat, dass er bis einschließlich Juni 2017 ortsabwesend war, hätte er bereits aus diesem Grund die Beseitigung nicht vornehmen können. Darüber hinaus ist die Frist bei Betrachtung der Lage des 'Baumhauses' als unangemessen zu sehen. In dieser kurzen Frist ist eine Abtragung schlicht unmöglich. Warum diese Umstände unberücksichtigt geblieben sind, entzieht sich der Kenntnis des Beschwerdeführers. Die Frist ist also objektiv nicht geeignet, dem Beschwerdeführer bei Anspannung all seiner Kräfte nach der Lage des vorliegenden Falls die Erfüllung der aufgetragenen Leistung, also der Beseitigung, zu ermöglichen!

Da im Beschwerdefall die gesetzte Leistungsfrist bis 01.06.2017 sachverhaltsbezogen unangemessen kurz war, wäre dies zumindest von der Berufungsbehörde aufzugreifen gewesen. Da sie dies unterlassen hat, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb dieser aufzuheben ist.

ad 3) rechtliche Nachvollziehbarkeit der Beseitigung: Der Beseitigungsbescheid der Berufungsbehörde leidet auch an einem gravierenden rechtlichen Mangel. Die Behörde verkennt nämlich, dass bei dem von ihr bezeichneten 'Baumhaus' von keinem Bauwerk und daher von keiner Bewilligungspflicht auszugehen ist.

Unabhängig von dem Umstand, ob das 'Baumhaus' durch den Baumstamm mit dem Boden verbunden ist oder nicht, bedarf es bei der Errichtung eines 'Baumhauses' keinerlei bautechnischen Kenntnisse. Es stellt dies jedoch eine notwendige Voraussetzung dar, damit überhaupt von einer Bewilligungspflicht gesprochen werden kann.

Bautechnische Kenntnisse müssen zwar auch dann angenommen werden, wenn die Anlage laienhaft gestaltet ist, nach den Regeln der technischen Wissenschaften einer Ausführung unter Verwertung bautechnischer Kenntnisse bedürfte, wozu auch Kenntnisse auf dem Gebiet der Statik gehören, weil sonst der widersinnige Zustand einträte, dass eine nicht ordnungsgemäß ausgeführte Anlage bewilligungsfrei bliebe, während eine ordnungsgemäß ausgeführte Anlage einer Bewilligung unterworfen wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Oktober 1979, Zl. Slg. 9657/A). Da jedoch ein solches 'Baumhaus' auch von Kindern im Alter von zumindest 10 - 14 Jahren errichtet werden kann und grundsätzlich auch von Kindern in dieser Altersgruppe errichtet wird, kann keineswegs davon gesprochen werden, dass bautechnische Kenntnisse notwendig seien. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich die Einholung eines bautechnischen Gutachtens beantragt.

Unabhängig davon verkennt die Behörde auch, dass ein Hochstand nicht nur in einem Jagdrevier bewilligungsfrei ist.

Bei richtiger Interpretation des Begriffes 'Hochstand' muss nämlich geprüft werden, ob das gegenständliche Objekt auch als Hochstand geeignet ist. Hochstände müssen nicht ausschließlich Zwecken der Jagd dienen, sondern können genauso gut für Naturbeobachtungen bzw. als Aussichtswarte dienen. Beispielsweise verwendet auch das Österreichische Bundesheer bei der Grenzkontrolle Hochstände - die auch als solche bezeichnet werden - wobei diese in Art und Umfang keinesfalls mit dem typischen Hochstand eines Jägers vergleichbar sind. Auch für diese Hochstände wird nicht stets eine baupolizeiliche Genehmigung eingeholt. Die Reduzierung des Begriffs Hochstand auf jagdliche Zwecke bzw. auf ein Jagdrevier ist daher unzulässig und steht dies nicht im Einklang mit der Bauordnung und schon gar nicht mit der österreichischen Verfassung.

Vielmehr wäre die Behörde hier gehalten gewesen, konkret Nachforschungen zu betreiben, welchem Zweck der von ihr als 'Baumhaus' bezeichnete Hochstand dient. Nur so hätte sie nämlich auch eruieren können, ob es tatsächlich einer Baubewilligung bedarf oder nicht. Die Behörde hat hinsichtlich der Einstufung des Bauwerks als Hochstand bzw. Baumhaus den Sachverhalt nicht hinreichend ermittelt und festgestellt. Hier leidet der Bescheid jedenfalls auch an einer verfahrensrechtlichen Rechtswidrigkeit.

Abschließend ist somit festzuhalten, dass der Beseitigungsbescheid zwingend aufzuheben ist, zumal einerseits dem Bescheid die konkrete Lage des Objektes nicht entnommen werden kann, eine Bewilligungspflicht aufgrund des Nichtvorliegens eines Bauwerks nicht gegeben ist und das 'Baumhaus' lediglich der Naturbeobachtung dient.

Es wird sohin gestellt der

ANTRAG

das Landesverwaltungsgericht wolle der Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufheben, in eventuelle Causa zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an den Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz zurückverweisen."

Vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg hat am 13.9.2017 eine öffentliche mündliche Verhandlung stattgefunden, in der der Akt der belangten Behörde sowie der Akt des Verwaltungsgerichtes verlesen und der Beschwerdeführer sowie der Vertreter der belangten Behörde angehört wurden.

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat hierzu Folgendes festgestellt und erwogen:

Vom Verwaltungsgericht wird der **nachstehende Sachverhalt als erwiesen** angenommen:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der EZ yy, KG AT, in der unter anderem das GST-Nr xx/5 vorgetragen ist.

Der Beschwerdeführer hat im südlichen Bereich des GST-Nr xx/5, KG AT, ca 8 bis 10 m von der südlichen Grundgrenze entfernt, zur westlichen Grundstücksgrenze, also zum westlich gelegenen GST-Nr xx/1, KG AT, hin einen Bau errichtet, der auf bzw an drei Bäumen hängt bzw steht und an dem zusätzlich auf einer Seite eine Stelze bzw ein Pfeiler angebracht ist. Der Bau hat Abmessungen von ca 2,70 m x ca 2,00 m und ist - ohne

Einrechnung der Baumstämme bzw der Stelzen – auf der Ostseite circa 2,05 m und auf der Westseite circa 1,90 m hoch. Der Bau ist an den Bäumen mit Drähten befestigt, dies mittels Lärchenrundlingen, auf denen die Bodenkonstruktion des Baues ruht.

Der Beschwerdeführer hat den Bau ohne Zuhilfenahme von dritten Personen errichtet.

Das Grundstück des Beschwerdeführers ist nicht Teil eines Jagdgebietes.

Von Vertretern des Gemeindeamtes der Stadtgemeinde AD wurde Anfang 2016 unter anderem das nachstehende Lichtbild angefertigt, das das Objekt von der Alten Bundesstraße aus westlicher Richtung gesehen darstellt (das gegenständliche Objekt ist rot umkreist):



Beweiswürdigend ist zu diesen Sachverhaltsfeststellungen auszuführen, dass diese auf den Inhalt des von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsaktes und insbesondere auch auf das Ergebnis der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 13.9.2017 gründen. Der Beschwerdeführer hat dabei selbst angegeben, dass er den Bau errichtet hat. Die Abmessungen (Breite, Länge, Höhe, aber auch die Lage des Baues im Grundstück) waren ebenso auf der Grundlage der Angaben des Beschwerdeführers zu treffen. Auch der Umstand, dass das Grundstück des Beschwerdeführers nicht Teil eines Jagdgebietes ist, gründet auf die Angabe des Beschwerdeführers. Das den Bau darstellende Lichtbild konnte dem Verwaltungsakt entnommen werden.

Letztlich sind betreffend den entscheidungswesentlichen Sachverhalt Widersprüche, die beweiswürdigend aufzulösen gewesen wären, nicht hervorgekommen.

Rechtlich ist hiezu auszuführen wie folgt:

Gemäß § 16 Abs 3 erster Satz BauPolG 1997 hat die Baubehörde, wenn eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden ist, dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde sinngemäß argumentiert, der Bescheid der belangten Behörde bzw des Bürgermeisters der Stadtgemeinde AD sei, um vollstreckt werden zu können, nicht ausreichend konkretisiert, ist darauf zu verweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein baupolizeilicher Auftrag so bestimmt sein muss, dass er Gegenstand eines Vollstreckungsverfahrens sein kann (vgl VwGH 2013/05/0117). Bei einem Beseitigungsauftrag darf daher kein Zweifel darüber bestehen, was im Detail beseitigt werden soll und es muss sich aus ihm unmittelbar zu entnehmen sein, welche Bauteile abzubrechen sind. Hierbei genügt es, dass dies ein Fachkundiger dem Spruch des Bescheides entnehmen kann (vgl VwGH 2009/05/0203).

Es sind genaue, nach dem Einzelfall entsprechend detaillierte Umschreibungen des Gegenstandes des Beseitigungsauftrages vorzunehmen, nicht jedoch zwingend in jedem Fall sämtliche Ausmaße zentimetergenau anzugeben. Die Anforderungen an die Bestimmtheit sollen in erster Linie sicherstellen, dass keine Verwechslungsgefahr und somit kein Zweifel daran besteht, welche Bauteile im Detail beseitigt werden müssen (vgl *Giese*, Salzburger Baurecht, § 16 BauPolG Rn 31 mit Verweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Im Hinblick auf das Bestimmtheitserfordernis von baupolizeilichen Aufträgen war daher der gegenständliche Beseitigungsauftrag unter Zugrundelegung der festgestellten Ausmaße und der Lage des Baues zu konkretisieren.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist das Verwaltungsgericht nicht nur berechtigt, sondern – vor dem Hintergrund des prinzipiellen Vorrangs der meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte (vgl VwGH Ra 2015/01/0123) – bei mangelnder Bestimmtheit eines Leistungsbescheides sogar verpflichtet, diesen entsprechend zu konkretisieren. Für eine Aufhebung und Zurückverweisung im Sinne des § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG bleibt in derartigen Fällen kein Raum.

Soweit der Beschwerdeführer ausführt, für die Beseitigung eines „Baumhauses“ sei eine Frist von sieben Wochen – wie dies der Bürgermeister der Stadtgemeinde AD im Bescheid vom 6.4.2017 vorgesehen hat – nicht annähernd ausreichend und sei in dieser kurzen Frist eine Abtragung schlicht unmöglich, ist ihm zu entgegnen, dass er eine Begründung für diese Annahmen letztlich schuldig bleibt. Weshalb für den Abbruch eines

„Baumhauses“ eine etwa 7-wöchige Leistungsfrist nicht ausreichend sein soll, ist letztlich nicht ersichtlich.

„Angemessen“ ist eine Leistungsfrist nur, wenn die erforderlichen Arbeiten in dieser Frist technisch durchführbar sind (vgl. *Giese*, Salzburger Baurecht, § 16 BauPolG Rn 32). Eine Leistungsfrist ist dann angemessen, wenn die vorgeschriebene Leistung nach Lage des konkreten Falles aus objektiver Sicht erbracht werden kann, wobei nicht auf die zur Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung erforderliche Zeit Bedacht zu nehmen ist (vgl. VwGH Ra 2017/10/0076).

Das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass eine 3-monatige Leistungsfrist jedenfalls ausreichend sein muss, um für die Beseitigung des gegenständlichen Baues Sorge zu tragen. Diese Leistungsfrist, die durch das Verwaltungsgericht neu festzusetzen war (vgl. VwGH Ra 2014/07/0077), ist als angemessen im Sinne des § 16 Abs 3 BauPolG 1997 anzusehen.

Wenn der Beschwerdeführer ausführt, der gegenständliche Bau sei kein „Bauwerk“, weshalb nicht von einer Bewilligungspflicht ausgegangen werden könne, ist er darauf zu verweisen, dass die belangte Behörde zutreffend das gegenständliche Objekt als einen „Bau“ im Sinne des § 1 BauPolG 1997 qualifiziert hat, dessen Errichtung gemäß § 2 Abs 1 Z 1 BauPolG 1997 baubehördlich bewilligungspflichtig ist.

Die gegenständliche Anlage ist ein überdachtes bzw überdecktes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann, wenigstens einen Raum zum Aufenthalt von Menschen oder zur Unterbringung von Sachen umfasst, mit dem Boden verbunden ist und zu deren Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Zu letzterem Erfordernis ist auszuführen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei Bauten nicht jeweils im Einzelnen geprüft werden muss, inwieweit für die Herstellung ein gewisses Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist; bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, erfordern stets gewisse bautechnische Kenntnisse (vgl. VwGH 97/06/0111). Allein der Umstand, dass ein „Baumhaus“ auch von Kindern im Alter von zehn bis vierzehn Jahren errichtet werden könnte, führt nicht dazu, dass hiezu – bei ordnungsgemäßer Ausführung – kein gewisses Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist.

Nach den Feststellungen ist das Objekt mit Drähten an den Bäumen befestigt, weshalb auch nicht davon gesprochen werden kann, dass es sich um eine ortsbewegliche Anlage handeln würde (vgl. dazu *Giese*, Salzburger Baurecht, § 1 BauPolG Rn 6). Eine Anlage ist nämlich auch dann „mit dem Boden verbunden“, wenn sie nicht unmittelbar auf gewachsenem Grund steht, sondern auf andere Weise, auch mittelbar, mit diesem verbunden ist (vgl. VwGH 2013/06/0095 betreffend ein „Baumhaus“ im Zusammenhang mit § 16 Abs 3 BauPolG 1997).

Selbst wenn der Beschwerdeführer den gegenständlichen Bau auch zu Zwecken der Naturbeobachtung bzw als Aussichtswarte nutzt, führt dies nicht dazu, dass von einer Jagd-

reviereinrichtung im Sinne des § 2 Abs 2 Z 10 BauPolG 1997 auszugehen ist. Das gegenständliche Grundstück ist nicht Teil eines Jagdgebietes im Sinne des Zweiten Hauptstückes des Salzburger Jagdgesetzes 1993. Der Bau kann daher allein schon aus diesem Grund nicht als „Jagdreviereinrichtung“ im Sinne des § 2 Abs 2 Z 10 BauPolG 1997 qualifiziert werden, dessen Errichtung baubehördlich nicht bewilligungspflichtig wäre (vgl wiederum *Giese*, aaO, § 2 BauPolG Rn 53; VwGH 2013/06/0095). Ob Hochstände des Österreichischen Bundesheeres zum Zwecke der Grenzkontrolle in anderen Bundesländern baubehördlich bewilligungspflichtig sind oder nicht und ob für diese Hochstände baubehördliche Bewilligungen eingeholt werden oder nicht, ist vorliegend nicht entscheidungswesentlich. Für das Verwaltungsgericht ist auch nicht ersichtlich, weshalb „die Reduzierung des Begriffs Hochstand auf jagdliche Zwecke bzw auf ein Jagdrevier“ unzulässig sei und „nicht im Einklang mit der Bauordnung und schon gar nicht mit der österreichischen Verfassung“ stünde. Die diesbezüglichen, letztlich ohne nähere Begründung geäußerten Bedenken des Beschwerdeführers teilt das Verwaltungsgericht nicht.

Letztlich war auch dem Antrag des Beschwerdeführers auf Einholung eines bautechnischen Gutachtens zur Frage, ob zur Errichtung des Baues bautechnische Kenntnisse notwendig seien, nicht zu entsprechen, da – wie dargestellt – bei Bauten, wie auch dem vorliegenden, im Allgemeinen davon auszugehen ist, dass für die Herstellung ein gewisses Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, ohne dass dies sachverständig geprüft werden müsste.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass das gegenständliche Objekt als bauliche Anlage zu qualifizieren ist, die ohne baubehördliche Bewilligung ausgeführt worden ist, weshalb die belangte Behörde und der Bürgermeister der Stadtgemeinde AD zutreffend davon ausgegangen sind, dass gemäß § 16 Abs 3 BauPolG 1997 dem Beschwerdeführer als Eigentümer der Grundfläche die Beseitigung des Baues aufzutragen war. Hiefür war mit dem gegenständlichen Erkenntnis der Beseitigungsauftrag zu konkretisieren und die Leistungsfrist neu festzusetzen.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision (§ 25a Abs 1 VwGG; Spruchpunkt III.):

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war. Zur Frage der Qualifikation eines Objektes wie dem gegenständlichen als Bau im Sinne des § 1 BauPolG 1997 und zur Frage der baubehördlichen Bewilligungspflicht liegt ausreichende, im Erkenntnis zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl insbesondere VwGH 2013/06/0095) vor, die auch nicht als uneinheitlich zu qualifizieren ist. Die gegenständliche Entscheidung weicht von dieser Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab.