OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: (0732) 7075-18004 / Fax: (0732) 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / http://www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151071/26/DM

Datum:
Linz, 13. September 2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des J K, wohnhaft in x K bei Linz, vertreten durch Dr. E K, Rechtsanwalt in x L, A x, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Kirchschlag bei Linz vom 18.5.2016, GZ: Bau 040/004-2016 Berufung, betreffend Abweisung eines Baubewilligungsantrages, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2.3.2017,

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:

I.1. Mit Ansuchen vom 12.5.2014, eingelangt bei der Baubehörde am 4.12.2014, beantragte der Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) die Erteilung der Baubewilligung für das im angeschlossenen Bauplan des Planverfassers x-B GmbH vom 12.5.2014 dargestellte und näher beschriebene Bauvorhaben „*Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer, 1. OG ‚Urlaub am Bauernhof' mit 10 Betten, DG 3 x Ferienwohnungen mit 10 Betten*" auf dem Grundstück Nr. .x, KG R.

In der bautechnischen Beurteilung vom 16.12.2014 (Aktenvermerk) führte der Amtssachverständige im bautechnischen Befund an, dass das Einreichprojekt „ferner" (Anmerkung LVwG: neben dem oben angeführten Bauvorhaben) eine der Südfassade vorgelagerte Holz-Glas-Vordachkonstruktion behandle. Diese sei laut Darstellung im Lageplan auf eigenem Grund situiert und besitze laut Baubeschreibung einen Abstand von 0,60 m zur Nachbargrundgrenze. Der Abstand zur südlich vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche sei jedoch nicht in der Baubeschreibung bzw. in den Projektunterlagen präzisiert und es werde daher der geringste Abstand zum öffentlichen Gut noch in das Projekt einzuarbeiten sein. Darüber hinaus merkte der Amtssachverständige außerhalb des eigentlichen Verhandlungsgegenstandes Folgendes an: „*Im Zuge der Aktendurchsicht und heutiger Außen-Grobbesichtigung wurde festgestellt, dass für eine bestehende, westseitig an das Hauptgebäude angebaute offene Flugdachkonstruktion, offensichtlich keine Baubewilligung erwirkt wurde. Diese (im Plan nicht dargestellte) Flugdachkonstruktion ist in gegenständlicher hochbautechnischen Beurteilung nicht behandelt und ist in einem gesonderten baubehördlichen Verfahren abzuklären. …*"

Im bautechnischen Befund vom 1.12.2015 (Aktenvermerk) wurde vom Amtssachverständigen sodann Folgendes festgehalten: „*Nach dem durch die Baubehörde vorgegebenen Beweisthema wird durch den unterzeichneten Sachverständigen eine bautechnische Beurteilung betreffend ‚Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer 1. OG, Urlaub am Bauernhof, mit 10 Betten, DG 3 x Ferienwohnungen mit 10 Betten' abgegeben. Im Aktenvermerk vom 16.12.2014 wurde zum gegenständlichen Bauvorhaben bereits eine bautechnische Beurteilung abgegeben, wobei das damalige Einreichprojekt vom 12.5.2014 neben den vor beschriebenen Zimmer- und Ferienwohnungseinbauten auch eine der Südfassade vorgelagerte Holz-Glas-Vordachkonstruktion behandelte. Zumal der Grenzabstand dieser Vordachkonstruktion in den damaligen Einreichunterlagen nicht ausreichend präzisiert war, wurde im damaligen Gutachten die Vervollständigung der Baubeschreibung, mit Eintrag des Abstandes der südseitigen Holz-Glas-Vordachkonstruktion samt etwaiger Bauteile zur*

öffentlichen Verkehrsfläche gefordert. In weiterer Folge wurde eine Vermessung dieser (bereits errichteten) Vordachkonstruktion vorgenommen. Lt. Angabe der Gemeinde hat die Vermessung ergeben, dass mit der Vordachkonstruktion und dazu gehörigen Bauteilen (Sockelmauer und Bodenplattenkonstruktionen) die Grundgrenze überbaut wurde und sich diese Bauteile teilweise auf öffentlichem Gut befinden. Zumal diese Gegebenheiten nicht bewilligungsfähig sind, wurde die betreffende Vordachkonstruktion seitens des Antragstellers nunmehr aus dem Einreichprojekt vom 12.5.2014 herausgenommen, durch händischen Korrekturvermerk vom 01.12.2015 durch den Bauherrn dokumentiert und es bildet dieser Plan nunmehr die bautechnische Beurteilungsgrundlage. Die Herstellung eines gesetzmäßigen Zustandes wird in weiterer Folge in einem gesonderten behördlichen Verfahren abgehandelt. Ebenso die konsenslos errichtete offene Flugdachkonstruktion, welche an der Westseite des Gebäudes angebaut wurde. Die Aspekte der Flächenwidmung sind als Rechtsfrage in gegenständlicher bautechnischer Beurteilung nicht behandelt und werden von der Baubehörde selbst beurteilt (diesbezüglich hat die Baubehörde mehrere Rechtsauskünfte eingeholt)."

Der bautechnische Amtssachverständige hat im Befund vom 1.12.2015 weiters festgehalten: „*Anmerkung außerhalb des eigentlichen Verhandlungsgegenstandes: Die südseitige Holz-Glas-Vordachkonstruktion und die westseitig an das Hauptgebäude angebaute offene Flugdachkonstruktion sind in gegenständlicher bautechnischen Beurteilung nicht behandelt und sind diese Konstruktionen in gesonderten baubehördlichen Verfahren abzuklären. …"*

Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Kirchschlag bei Linz vom 7.12.2015, GZ: Bau 040/004-32-2015, wurde die beantragte Baubewilligung mit der Einschränkung des händischen Korrekturvermerks des Bauherrn vom 1.12.2015, Plannr. x, erteilt. Dieser Korrekturvermerk lautet wie folgt: „*Vordachkonstruktion wird aus dem Projekt herausgenommen*". Im Baubewilligungsbescheid findet sich auf der fünften Seite folgende „*Anmerkung außerhalb des eigentlichen Verhandlungsgegenstandes: Die südseitige Holz-Glas-Vordachkonstruktion und die westseitig an das Hauptgebäude angebaute offene Flugdachkonstruktion sind in gegenständlicher bautechnischen Beurteilung nicht behandelt und sind diese Konstruktionen in gesonderten baubehördlichen Verfahren abzuklären. Dazu sind entsprechende Einreichunterlagen der Baubehörde unverzüglich vorzulegen! …*"

Festgehalten wird, dass beschwerdegegenständlich vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nur die „*südseitige Holz-Glas-Vordachkonstruktion und die westseitig an das Hauptgebäude angebaute offene Flugdachkonstruktion"* sind.

I.2. Im Aktenvermerk der Gemeinde vom 9.3.2015 wird – soweit hier relevant – festgehalten, dass am 4.3.2015 eine Besprechung mit dem Bf betreffend der

Vermessung der Grenzpunkte entlang des öffentlichen Gutes Nr. x, KG R, stattgefunden habe. Dem Bf sei aufgetragen worden, umgehend einen Zivilgeometer zu beauftragen, welcher die in der DKM ausgewiesenen Grenzpunkte offenlegen soll.

Sodann befindet sich im vorgelegten Verwaltungsakt ein „*Plan: Teilungsvorschlag Kraus*“ des DI C B, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, vom 11.3.2015, in dem die geforderten Grenzpunkte eingezeichnet sind.

I.3. Nachdem dem Bf mit Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Kirchschlag bei Linz vom 26.5.2015 gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 aufgetragen wurde, für die westseitig angebaute Flugdachkonstruktion innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides nachträglich um die Baubewilligung anzusuchen oder – „diese bewilligungslosen Bauten“ binnen einer weiteren Frist von vier Wochen abzutragen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, teilte der Bf in seinem Schreiben vom 12.6.2015 mit, dass er innerhalb der Frist entsprechende Einreichunterlagen vorlegen und um eine Baubewilligung ansuchen werde.

Im vorgelegten Verwaltungsakt befindet sich in weiterer Folge der Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Kirchschlag bei Linz vom 29.7.2015, GZ: Bau 040/004-2014, mit dem das „Ansuchen vom 22.06.2015 um baubehördliche Bewilligung für Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer, 1. OG Urlaub am Bauernhof mit 10 Betten, DG 3 Ferienwohnungen mit 10 Betten, Zubau Terrasse mit Glasüberdachung, Unterstellplatz für landwirtschaftl. Geräte“ abgewiesen wurde (Hervorhebungen durch LVwG). Begründend wurde ausgeführt, die im Lageplan dargestellten Teilflächen der Terrasse mit Glasüberdachung befänden sich nach wie vor auf öffentlichem Gut.

Im vorgelegten Verwaltungsakt befindet sich ein Einreichplan für „Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer, 1. OG ‚Urlaub am Bauernhof‘ mit 10 Betten, DG 3 Ferienwohnungen mit 10 Betten, Zubau Terrasse mit Glasüberdachung, Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte“, datiert mit 12.5.2014 und dem Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.6.2015.

Mit weiterem Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Kirchschlag bei Linz vom 31.7.2015, GZ: Bau 040/004-38-2014, wurde die beantragte Baubewilligung für das Bauvorhaben „Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer, 1. Obergeschoß: ‚Urlaub am Bauernhof‘ mit 10 Betten, Dachgeschoß: 3 Ferienwohnungen mit 10 Betten … Einreichplan vom 12.05.2014 (bei der Baubehörde eingelangt am 04.12.2014) … versagt“. In der Begründung wurde nach kurzer Darstellung des Sachverhalts ausgeführt, das Bauvorhaben stehe auf Grund der eingebrachten Planergänzung (Lageplan) nach wie vor im Widerspruch zu den baurechtlichen Bestimmungen gemäß § 30 Oö. BauO 1994. Der im Lageplan dargestellte

Grenzverlauf stimme nicht mit dem Grenzverlauf der Vermessungsurkunde von DI C B überein. Demnach befänden sich Teilflächen der Terrasse mit Glasüberdachung nach wie vor am öffentlichen Gut, Gst. Nr. x, KG R.

I.4. Gegen diese beiden Bescheide erhob der nunmehr rechtsfreundlich vertretene Bf sodann mit Schriftsatz vom 17.8.2015 Berufung. Zusammengefasst moniert der Bf, die Bürgermeisterin als erstinstanzliche Baubehörde habe weder die Argumentation des Bf angeführt, noch sich inhaltlich damit auseinandergesetzt. Insbesondere mangelt es den Bescheiden an den maßgeblichen Sachverhaltsfeststellungen, die basierend auf einer nachvollziehbaren und überprüfbaren Beweiswürdigung zu treffen seien und auf welche sich anschließend dann die rechtliche Beurteilung zu stützen habe. Vielmehr würden sich die bekämpften Bescheide anstelle derartiger notwendigerweise zu treffender Sachverhaltsfeststellungen in bloßen Vermutungen ergehen, wonach die im Lageplan dargestellte Teilfläche der Terrasse mit Glasüberdachung nach wie vor auf öffentlichem Gut befinde. Angesichts der Reichweite und Folge einer behördlichen Entscheidung seien allerdings Mindeststandards hiefür einzuhalten, die es der Partei ermöglichen, eine Bescheiderlassung auf Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit zu prüfen. Im Zuge der Darlegung des Verfahrensverlaufs führt der Bf auch aus, er habe mit Schreiben vom 27.7.2015 die Benützung des öffentlichen Gutes gemäß dem vorgelegten Teilungsvorschlag beantragt. Ohne weitere Verständigung seien sodann die beiden nunmehr bekämpften Bescheide erlassen worden. Die Behörde hätte sich im Sinn des § 7 Oö. Straßengesetz 1991 (Sondernutzung) mit der gegenständlichen Frage auseinandersetzen müssen.

Mit E-Mail vom 3.12.2015 teilte der rechtsfreundliche Vertreter des Bf mit, dass die Berufung gegen den Bescheid der Bürgermeisterin vom 31.7.2015 zurückgezogen wird. Er führte Folgendes aus: „*Bezugnehmend auf die Unterredung und den übermittelten Aktenvermerk vom 01.12.2015 wird unter der Voraussetzung der auftragsgemäßen baubehördlichen Bewilligung des von meinem Mandanten … am 01.12.2015 eingeschränkten, aus dem ursprünglichen Projekt herausgenommenen Bestandteiles (siehe Hinweis im Aktenvermerk zum korrigierten Einreichplan) und unter ausdrücklichem Hinweis darauf, dass damit keinerlei Präjudiz betreffend die exakte Grenzziehung zum öffentlichen Gut und insbesondere die Eigentümerstellung, vor allem zum überbauten Terrassenbereich verbunden ist, unter einem die Berufung zu Bau 040/004-38-2014 vom 17.08.2015 betreffend den Bescheid vom 31.07.2015 zurückgezogen*.“

Sodann wurde mit Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Kirchschlag bei Linz vom 7.12.2015 die beantragte Baubewilligung (Einreichplan vom 12.5.2014, eingelangt bei der Baubehörde am 4.12.2014) mit der Einschränkung des händischen Korrekturvermerks des Bauherrn vom 1.12.2015 erteilt (siehe dazu ausführlich Punkt I.1.).

I.5. Mit Schreiben vom 14.3.2016 wurde dem Bf das Parteiengehör betreffend die von der Baubehörde eingeholte land- und forstwirtschaftliche Stellungnahme vom 17.9.2015 betreffend den am 22.6.2015 bei der Gemeinde eingelangten Einreichplan (Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer, 1. OG Urlaub am Bauernhof mit 10 Betten, DG 3 Ferienwohnungen mit 10 Betten, Zubau Terrasse mit Glasüberdachung, Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte) gewährt.

In der Stellungnahme vom 29.3.2016 moniert der Bf, dass sich diese land- und forstwirtschaftliche Stellungnahme vom 17.9.2015 auf die ursprüngliche Einreichung beziehe, somit nicht nur einzig auf die westseitig des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes beantragte Flugdachkonstruktion, sondern insbesondere auch auf die Einreichung für die „*Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer, erstes OG, Urlaub am Bauernhof mit 10 Betten, DG 3 Ferienwohnungen mit 10 Betten"*. Dazu sei anzumerken, dass zum zweiten Teil der Antragstellung, nämlich die Betriebsführerwohnung mit Gästezimmer mit Bescheid vom 7.12.2015 die Baubewilligung erteilt worden sei. Offen sei noch die westlich des landwirtschaftlichen Gebäudes zur Genehmigung beantragte Flugdachkonstruktion in Form eines landwirtschaftlichen Arbeits- und Abstellbereiches, der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes, insbesondere auch bezogen auf den Weinanbau benötigt wird; dies in Form eines ebenen, im Vergleich zum steilen Umfeld zur landwirtschaftlichen (Nach)Bearbeitung und Lagerung einzig möglichen Bereiches, der somit als landwirtschaftliche Arbeitsfläche und Abstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Geräte einer Nutzung zugeführt werden soll.

I.6. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Kirchschlag bei Linz (= belangte Behörde) vom 18.5.2016 wurde die Berufung vom 17.8.2015 gegen die Bescheide der Bürgermeisterin vom 29.7.2015 und vom 31.7.2015 betreffend die Bauvorhaben „Zubau Terrasse mit Glasüberdachung" und „Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte" entsprechend dem Einreichplan vom 12.5.2014 (eingelangt am 22.6.2015) abgewiesen und „*die oben genannten abweislichen Bescheide betreffend dieser beiden Bauvorhaben bestätigt*". Nach kurzer Darlegung des Sachverhalts und der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmung führt die belangte Behörde Folgendes aus:

„Der Zubau der Terrasse mit Glasüberdachung wurde teilweise auf öffentlichem Gut errichtet wie sich aus dem Vermessungsplanes des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Dipl. Ing. C B, H x, x L, vom 10.03.2015, GZ x ergibt und widerspricht das Bauvorhaben daher zwingenden baurechtlichen Bestimmungen. Eine Sanierung dieses Mangels durch Änderung des Bauvorhabens ist daher nicht möglich. Es war daher die Möglichkeit einer Projektänderung nicht einzuräumen.

Der Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungsbewilligung ist ein gesonderter Antrag nach § 7 Oö. Straßengesetz über den in einem eigenen Verfahren von der zuständigen Behörde zu entscheiden ist und nicht im gegenständlichen Vorprüfungsverfahren gem. § 30 Abs. 6

bzw § 35 Abs. 1 Oö. BauO durch die Baubehörde. Es wird daher auf die Ausführungen in der Berufung zum Antrag gem. § 7 Oö. Straßengesetz nicht weiter eingegangen.

Der Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte in der Grünlandwidmung war ebenfalls gem. § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 abzuweisen, da dieser Unterstellplatz nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung des Grünlandes iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG dient. Laut Stellungnahme des Amtssachverständigen der Abt. Land- und Forstwirtschaft des Amtes der Oö. Landesregierung vom 17.9.2015, Agrar-162714/9-2015, Be/Scf wurde aus agrarfachlicher Sicht zum Umbau eines bestehenden landwirtschaftlichen Abstellraumes in Gästezimmer und der Neuerrichtung einer Flugdachkonstruktion festgestellt, dass durch die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Räumlichkeiten für außerlandwirtschaftliche Zwecke aus agrarfachlicher Sicht keine Notwendigkeit für die weitere Neuerrichtung abgeleitet wird. Für die Errichtung einer Flugdachkonstruktion für die Unterstellung landwirtschaftlicher Geräte besteht durch die Änderung der Nutzung von bisherigen landwirtschaftlichen Räumlichkeiten in eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung daher kein Bedarf die Neuerrichtung einer Flugdachkonstruktion für die Unterstellung von landwirtschaftliche Geräte. Es liegt daher mangels Bedarf dieser Flugdachkonstruktion kein Bauvorhaben vor das der bestimmungsgemäßen Nutzung des Grünlandes iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG dient.

Obige Stellungnahme des agrarfachlichen Amtssachverständigen vom 17.09.2015 wurde mit Schreiben vom 14.03.2016 zwecks Wahrung des Parteiengehörs übermittelt. Es wurde eine kurze Stellungnahme mit Email vom 29.03.2016 an die Baubehörde übermittelt, die jedoch nicht geeignet war eine anderslautende Entscheidung herbeizuführen.

Aufgrund obiger Ausführungen war daher das laut Bauplan vom 12.05.2014 (eingelangt am 22.06.2015) eingereichte Bauvorhaben im Vorprüfungsverfahren gem. § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 abzuweisen.“

I.7. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 17.6.2016 brachte der Bf bezüglich des Zubaus der Terrasse mit Glasüberdachung zusammengefasst vor, die belangte Behörde hätte sich mit dem Antrag des Bf gemäß § 7 Oö. Straßengesetz 1991 als Vorfrage beschäftigen müssen, weil dies von maßgeblichem Einfluss auf die nunmehrige Entscheidung der Baubehörde sei. Zum Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte wird im Wesentlichen auf die abgegebene Stellungnahme vom 29.3.2016 verwiesen und moniert, dass zumindest ergänzende Erhebungen betreffend den Umstand, dass der Unterstellplatz im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit des Weinanbaues und der Herstellung benötigt werde.

I.8. Mit Vorlageschreiben vom 1.9.2016 wurde die Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt.

I.9. Am 2.3.2017 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an der der Bf, dessen Rechtsvertreter, die belangte Behörde und der Amtssachverständige für Land- und Forstwirtschaft teilnahmen.

II. Folgender Sachverhalt steht in Ergänzung zu Punkt. I. fest (Feststellungen):

Der Bf hat bei der Baubehörde – soweit beschwerdegegenständlich – ein Bauansuchen für die (bereits bestehende) „*südseitige Holz-Glas-Vordachkonstruktion*“ und die (ebenfalls bereits bestehende) „*westseitig an das Hauptgebäude angebaute offene Flugdachkonstruktion*“ auf Gst. Nr. ./x, KG R, eingebracht.

Die „südseitige Holz-Glas-Vordachkonstruktion“ (im Folgenden: „Zubau Terrasse mit Glasüberdachung“) grenzt an die bestehende Hausmauer an und ist sodann an drei Seiten offen. Lediglich an der Straßenseite, Gst. Nr. x, KG Rx, befindet sich eine Ständerwand aus Holz. Die Höhe dieser Ständerwand beträgt 1 m und erstreckt sich über die gesamte Länge des Schutzdaches. Die bebaute Fläche dieses Schutzdaches beträgt mehr als 35 m^2. Laut Einreichplan überragt das Schutzdach die Grundgrenze zum öffentlichen Gut, Gst. Nr. x, KG R, welches im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Die „westseitig an das Hauptgebäude angebaute offene Flugdachkonstruktion“ (im Folgenden: Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte“) weist eine bebaute Fläche von 64,5 m^2 auf. Dieser Unterstellplatz ist für die bestimmungsgemäße Nutzung des gewidmeten Grünlandes nicht nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde sowie durch die Abhaltung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2.3.2017 (Niederschrift ON 8 des verwaltungsgerichtlichen Aktes), weiters die Einholung einer Stellungnahme der Straßenbehörde (ON 11), Einholung eines agrarfachlichen Gutachtens (ON 18) sowie die Stellungnahmen der Parteien zu ON 11 und ON 18 (ON 23 und ON 24).

In der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 2.3.2017 wurde hinsichtlich des „Zubaus Terrasse mit Glasüberdachung“ an der Südseite des beschwerdegegenständlichen Gebäudes des Bf vereinbart, dass – um der Einzelfallprüfung gerecht zu werden – noch eines Stellungnahme der Straßenverwaltung gemäß § 18 Oö. Straßengesetz 1990 eingeholt wird. In der diesbezüglichen Stellungnahme der Bürgermeisterin als Vertreterin der

Straßenbehörde vom 16.3.2017 (ON 11) wurde ein Abstand von 1,00 m vorgegeben. Diese Stellungnahme wurde ins Parteiengehör geschickt.

Hinsichtlich des „Unterstellplatzes für landwirtschaftliche Geräte“ an der Westseite des beschwerdegegenständlichen Gebäudes wurde in der mündlichen Verhandlung vom 2.3.2017 vereinbart, dass ein agrarfachliches Gutachten hinsichtlich dessen Nötigkeit gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 eingeholt wird. In diesem Gutachten (ON 18) führte der agrarfachliche Amtssachverständige zum projektierten Unterstellplatz Folgendes aus:

„...
Als landwirtschaftliche Einstellflächen werden derzeit die Traktorgarage im Erdgeschoß sowie der Holzlagerplatz und Einstellplatz im Erdgeschoß genutzt. Der ehemals im Obergeschoß vorhandene landwirtschaftliche Einstellbereich (62,37 m2, Einfahrtstor mit 3,5 x 2,5 m) wurde zu Wohnzwecken für die gewerbliche Vermietung genutzt. Der überdachte Zugangsbereich (53,2 m2) wird nicht für Einstellzwecke genutzt, da sich in diesem Bereich die Eingangsbereiche für die gewerbliche Vermietung befinden.
Aus agrarfachlicher Sicht ist dazu festzustellen, dass derzeit 53,2 m2 nutzbare Einstellfläche nicht genutzt werden. Weiters wurden für gewerbliche Zimmervermietung 62,37 m2 einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Zwar ist gemäß § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 eine außerlandwirtschaftliche Nutzung von bestehenden Gebäuden im Grünland grundsätzlich möglich, bei neuem landwirtschaftlichen Bedarf sind diese aber wieder heranzuziehen und keine Neubauten erforderlich. Weiters sind bestehende Räumlichkeiten (überdachter Zugangsbereich) ebenfalls vor einem Neubau zu nutzen. Es kann daher keine Notwendigkeit für die Errichtung des gegenständlichen Flugdaches abgeleitet werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die gegenständliche Baumaßnahme auf Basis der vorgelegten Unterlagen aus Sicht des agrarfachlichen Sachverständigen für den landwirtschaftlichen Betrieb K. als nicht notwendig im Sinne des § 30 (5) Oö. ROG 1994 zu bezeichnen ist.“

Der Bf ist diesem agrarfachlichen Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten (vgl. VwGH 18.9.2003, 2000/06/0015) und hat auch nicht aufgezeigt, inwiefern das Gutachten unvollständig oder unschlüssig wäre. Das Landesverwaltungsgericht hat keinen Grund, an der Richtigkeit des agrarfachlichen Gutachtens zu zweifeln. Zu den vom Bf vorgebrachten rechtlichen Argumenten siehe Punkt V.2.

IV. Maßgebliche Rechtslage:

III.1 Nach § 27 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörden gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4) zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

III.2 Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung LGBl. Nr. 90/2013, lauten auszugsweise wie folgt:

„§ 24
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. …

2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;

…

§ 25
Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:
…
9b. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten Schutzdächern mit einer bebauten Fläche bis zu 35 m², auch wenn sie als Abstellplätze für Kraftfahrzeuge verwendet werden;
…“

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013), LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung LGBl. Nr. 89/2014, lautet auszugsweise:

„§ 2
Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

…
12. Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können;

…
23. Schutzdach: ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen, soweit es sich nicht um ein Gebäude handelt;
…
32. Zubau: die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen.“

§ 40
Abstandsbestimmungen für Gebäude und Schutzdächer

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden und Schutzdächern:
…
5. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist der sich aus straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebende Abstand einzuhalten.
…“

Die hier maßgebliche Bestimmung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung LGBl. Nr. 69/2015, lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 30
Grünland

…
(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) mit jeweils höchstens 50 m² bebauter Fläche, insgesamt jedoch höchstens 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. …
…“

V. Rechtliche Beurteilung:

Eingangs ist festzuhalten, dass beschwerdegegenständlich ein Baubewilligungsverfahren ist. Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den

Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. VwGH 23.6.2015, 2012/05/0019).

V.1. „Zubau Terrasse mit Glasüberdachung“

Beschwerdegegenständlich ist ein Schutzdach gemäß § 2 Z 23 Oö. BauTG 2013, das an die bestehende Hausmauer angrenzt und sodann an drei Seiten offen ist. Lediglich an der Straßenseite befindet sich eine Ständerwand aus Holz. Die Höhe dieser Ständerwand beträgt 1 m und erstreckt sich über die gesamte Länge des Schutzdaches. Da die bebaute Fläche dieses Schutzdaches mehr als 35 m^2 beträgt (siehe § 25 Abs. 1 Z 9b Oö. BauO 1994), ist dieses Schutzdach bewilligungspflichtig gemäß § 24 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994. Laut Einreichplan überragt das Schutzdach die Grundgrenze zum öffentlichen Gut, Gst. Nr. x, KG R, welches im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Gemäß § 40 Z 5 Oö. BauTG 2013 ist mit Schutzdächern, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, zu öffentlichen Verkehrsflächen der sich aus straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebende Abstand einzuhalten. Ein Bebauungsplan liegt im konkreten Fall nicht vor. Laut dem Ausschussbericht zur Oö. Baurechtsnovelle 2013 (abgedruckt in *Neuhofer*, Oö. Baurecht, Band 1, 7. Auflage, S. 539) ist zu § 40 Z. 5 leg.cit. klarzustellen, „*dass der Verpflichtung, wonach zu öffentlichen Verkehrsflächen der sich aus straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebene Abstand – auch baurechtlich – einzuhalten ist, nur so entsprochen werden kann, dass der erforderliche Abstand zur Straße schon vorweg geklärt werden muss und dann die Grundlage für die baubehördliche Entscheidung bildet.*“

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Kirchschlag bei Linz als zuständige Vertreterin der Straßenverwaltung hat in ihrer Stellungnahme vom 16.3.2017 bekanntgegeben, dass im konkreten Fall mit dem Schutzdach ein Abstand von 1,00 m zum öffentlichen Gut einzuhalten ist. Wenn der Bf in seiner Stellungnahme vom 6.4.2017 – unter Hinweis auf § 18 Oö. Straßengesetz 1990 - zu argumentieren versucht, weshalb die Zustimmung der Straßenverwaltung zu erteilen gewesen wäre, so ist er darauf hinzuweisen, dass dieses (straßenrechtliche) Vorbringen im Bauverfahren nicht zu berücksichtigten ist. Dafür ist vielmehr im Oö. Straßengesetz 1990 (siehe § 18) ein Verfahren vorgesehen, das der Bf beschreiten kann. Für das Bauverfahren ist der sich aus den straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebende Abstand einzuhalten. Dies ist im konkreten Fall 1,00 m.

Da mit dem geplanten (und bereits bestehenden) Schutzdach daher der gemäß § 40 Z. 5 Oö. BauTG 2013 geforderte Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf

Gst. Nr. 625/2, KG Riedl, nicht eingehalten wird, kann die Baubewilligung gemäß § 30 Abs. 6 Z. 2 Oö. BauO 1994 nicht erteilt werden.

V.2. „Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte“

An der Westseite des beschwerdegegenständlichen Gebäudes ist ein Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte im Ausmaß von 64,5 m^2 projektiert. Da die bebaute Fläche dieses Schutzdaches mehr als 35 m^2 beträgt (siehe § 25 Abs. 1 Z 9b Oö. BauO 1994), ist dieses Schutzdach bewilligungspflichtig gemäß § 24 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994. Das beschwerdegegenständliche Grundstück ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen.

Der Bf bringt in seiner Stellungnahme zum eingeholten agrarfachlichen Gutachten vom 30.6.2017 vor, es finde keine – wie vom agrarfachlichen Amtssachverständigen angenommene - gewerbliche Zimmervermietung statt. Es handle sich um eine nicht gewerbliche Vermietung. Dazu ist auszuführen, dass es für die Beurteilung des agrarfachlichen Amtssachverständigen lediglich darauf ankommt, ob die Räume für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden oder nicht. Ob es sich dabei um eine gewerbliche oder nicht gewerbliche außerlandwirtschaftliche Nutzung handelt, ist ohne Belang. Insofern greift dieses Argument des Bf nicht.

Der Bf bemängelt das agrarfachliche Gutachten weiters, indem er ausführt, der Amtssachverständige habe sich in seinem Gutachten bereits auf Regelungen der Oö. Raumordungsgesetz-Novelle 2015 (konkret: § 30 Abs. 5 zweiter Satz und Abs. 6 erster Satz Oö. ROG 1994) bezogen. Weil der Bf sein Bauansuchen jedoch bereits vor der Novelle eingebracht hätte, hätte der Amtssachverständige das Bauvorhaben aufgrund des Gesetzes vor der Novelle beurteilen müssen.

Diese Rechtsansicht ist nicht richtig: In der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015, LGBl. Nr. 69/2015, findet sich keine derartige Übergangsbestimmung (siehe Art. II). Der Amtssachverständige hatte daher richtigerweise das derzeit aktuelle Oö. ROG 1994 anzuwenden. Im Übrigen hat sich der Amtssachverständige bei seiner Beurteilung auch nicht explizit auf die vom Bf angeführten – durch die Novelle 2015 eingeführten – Sätze in 30 leg.cit. bezogen. Selbst wenn jedoch das Oö. ROG 1994 vor der Novelle 2015 anzuwenden gewesen wäre, hätte sich wohl am Ergebnis nichts geändert, weil an die Bestimmung des § 30 Abs. 5 leg.cit. entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein strenger Maßstab anzulegen ist (vgl. unter vielen etwa VwGH 20.10.2015, 2013/05/0172) und eine sukzessive außerlandwirtschaftliche Nutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen nach der Intention des Gesetzgebers wohl nicht dazu führen kann, dass durch eine derartige Vorgehensweise die Notwendigkeit landwirtschaftlicher Zweckbauten iSd § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 begründet wird. In diesem Zusammenhang ist

auch auf den Ausschussbericht zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 (Beilage 1471/2015 zu den Wortprotokollen des Oö. Landtags, XXVII. GP) hinzuweisen, wo zu § 30 Abs. 5 festgehalten wurde, dass Abs. 5 zweiter Satz eine Klarstellung enthalte, wonach eine gemäß dem ersten Satz dieser Bestimmung geforderte Notwendigkeit jedenfalls dann nicht vorliegt, wenn die geplante Nutzung auch in einem bereits nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre.

Der gegenständliche Unterstellplatz ist für den landwirtschaftlichen Betrieb des Bf daher nicht nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994. Die Baubewilligung kann gemäß § 30 Abs. 6 Z. 1 Oö. BauO 1994 nicht erteilt werden.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

VI. 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. Darüber hinaus handelt es sich um eine Einzelfallbeurteilung. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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 Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter