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
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:

LVwG-151242/5/WP/KHu

Datum:

Linz, 20. Dezember 2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des Dr. W P, x, x W, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 3. April 2017, GZ: Bau-Lr12-2017-MG, betreffend Versagung einer Baubewilligung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Bisheriges Verwaltungsgeschehen:

1. Zu den Vorverfahren:

1.1. Mit Bescheid vom 16. Juni 1964, GZ 605/1-16-1964-EJ, wurde vom Bürgermeister der Gemeinde Weyregg am Attersee die Baubewilligung zum *„Neubau“* eines Seehauses auf dem Grundstück Nr. x, KG W, erteilt. Der zugrundeliegende Einreichplan ist als *„Einreichsplan über den Umbau des Seehauses“* bezeichnet.

Mit Bescheid vom 16. Juni 1967, GZ Bau-153/9-16-1964-EJ, wurde aufgrund der vorgenommenen Überprüfung des umgebauten Seehauses die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung erteilt. Begründend wurde ausgeführt, dass der *„Seehausumbau“* unter *„genauer Einhaltung der bau- u. feuerpolizeilichen Bestimmungen der oö. Bauordnung, des genehmigten Bauplanes sowie der sonstigen Bedingungen errichtet“* worden sei.

1.2. Mit Aktenvermerk vom 23. Februar 2009 wurde anlässlich einer baubehördlichen Überprüfung festgehalten, dass das bestehende Bauwerk der Baubewilligung nicht entspreche. Die im Zuge der Kontrolle festgestellten Abweichungen wurden im Einzelnen näher beschrieben; insbesondere wurde festgehalten, dass an der Südwestfassade *„der Zubau nicht wie [...] beschrieben 60 cm zurückversetzt“* ausgeführt, sondern das Mauerwerk *„bündig mit der Südostfassade des Baubestandes angesetzt und schräg im Verlauf der Grundgrenze hergestellt“* worden sei.

Mit Bescheid vom 3. Juli 2009 wurden diverse näher umschriebene Entfernungs- bzw. Rückbaumaßnahmen aufgetragen, um eine Entsprechung mit der im Jahre 1964 erteilten Baubewilligung bzw. den genehmigten Einreichunterlagen herzustellen. Mit Berufungsbescheid vom 11. Februar 2010 wurde die dagegen erhobene Berufung abgewiesen. Der dagegen erhobenen Vorstellung an die Oö. Landesregierung wurde mit Bescheid vom 11. August 2010 Folge gegeben und der genannte Bescheid behoben.

1.3. Mit Bescheid vom 20. April 2015, GZ Bau-Lr12-2015-AM, wurde die Baubewilligung für den Zu- und Umbau auf der ggst. Liegenschaft auf Basis des Einreichplanes vom 19. Februar 2015, Projekt 235, erteilt. Dem Einreichplan ist zu entnehmen, dass das Schließen der im Erdgeschoß gelegenen südwestlichen Tür zum Haustechnikraum sowie des bestehenden südöstlichen Fensters zum Haustechnikraum projektiert war.

Die dagegen von einem Nachbarn erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 16. Juli 2015, selbe GZ, als unbegründet abgewiesen; die in weiterer Folge erhobene Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurde mit Erkenntnis vom 16. Februar 2016, Zl. LVwG-150762/11/MK/SB, als unbegründet abgewiesen.

2. Zum ggst. Verwaltungsverfahren:

2.1. Mit Antrag vom 19. August 2016 beantragte der nunmehrige Beschwerdeführer (Bf) auf Basis des Einreichplanes vom 19. August 2016, Projekt 235, Plan 02, erneut eine Baubewilligung für den Umbau des ggst. Seehauses. Dieser Plan sieht das Schließen der in der südwestlichen Außenmauer gelegenen Tür zum Haustechnikraum nicht mehr vor, entspricht jedoch im Übrigen dem unter 1.3. dargestellten Vorhaben.

2.2. Dieses Ansuchen wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 12. Jänner 2017, GZ: Bau-LR12-2017-MG, gemäß § 30 Abs 6 Oö. BauO abgewiesen. Begründend wurde insbesondere ausgeführt, dass die *„Außentüre im Technikraum im südlichen Bereich [...] laut § 41 Abs 1 Z 5b [Oö. BauTG 2013, Anm.] nicht möglich“* sei.

2.3. Dagegen erhob der Bf Berufung. Die Berufung wurde mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 3. April 2017, GZ: BauR-Lr12-2017-MG, als unbegründet abgewiesen und der Bescheid des Bürgermeisters vollinhaltlich bestätigt. Begründend wurde darauf hingewiesen, dass sich im Einreichplan aus dem Jahr 1964 die Tür zum Haustechnikraum nicht unmittelbar an der Grundgrenze befinde. Da der Anbau konsenslos erfolgt sei, sei der vorliegende Antrag *„nach jetziger Judikatur“* zu beurteilen; die Berufung sei daher abzuweisen.

2.4. Dagegen richtet sich die Beschwerde des Bf vom 18. April 2017. Bestandet wurde insbesondere die Rechtsansicht der Behörde, dass die nachweislich im Zuge des bewilligten Umbaus im Jahr 1965 f im Einklang mit den damals gültigen Baubestimmungen eingebaute Außentür zum Technikraum nunmehr einer Beurteilung nach der aktuellen Rechtslage zu unterziehen und nicht als Teil des genehmigten Altbestands anzusehen sei. Anhand von Fotos aus dem Jahr 1966 zeige sich, dass der Zugangsbereich zum Technikraum seit 1966 keinerlei Änderung mehr erfahren habe. Die im Jahre 1967 durchgeführte amtliche Überprüfung habe ergeben, dass der Bau planmäßig und den Bestimmungen der Bauordnung entsprechend ausgeführt worden sei. Damit habe der Bauherr (der Vater des Bf) darauf vertrauen dürfen, dass der Bau gesetzeskonform ausgeführt worden sei. Hätte die Baubehörde die Tür damals beanstandet, hätte man dies mit einer Planänderung leicht korrigieren können, weil diese Baugestaltung nach der im Jahr 1967 gültigen Bauordnung zulässig gewesen wäre.

Ferner wurde ausgeführt, dass die Tür Gegenstand des Einreichplanes aus dem Jahr 1964 gewesen sei. Wenn die Baubehörde auf den „Rücksprung“ dieser Mauer im Einreichplan hinweise, sei zu entgegnen, dass bloß 60 cm bis 0 cm Abstand von der Grundgrenze vorgesehen gewesen seien und die ggst. Abweichung nicht wesentlich sei. Offenbar sei auch die Baubehörde im Jahr 1967 auf Grundlage dieser Einschätzung zum Urteil gelangt, dass der Bau der Bestimmung der Oö. BauO entsprechend ausgeführt worden sei. Im Zuge eines späteren Umbaus sei nur die Raumbreite des Technikraumes verändert worden, dieser aber nicht neu geschaffen worden. Der Bf habe im Ergebnis auf die bescheidmäßige Feststellung in der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung aus dem Jahr 1967 vertrauen dürfen.

Zum Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2015 führte der Bf aus, dass dort die Thematik der Beseitigung des „Rücksprungs“ nicht angesprochen worden sei; der Bf sei aufgrund der nunmehr von ihm angestellten Überlegungen zur Ansicht gelangt, dass eine Beseitigung der Technikraumtür nicht unbedingt erforderlich sei. Außerdem stehe der von ihm verlangte Sanierungsaufwand in keinem Verhältnis zu einer möglichen Beeinträchtigung des Nachbarn, zumal die Tür selten benützt werde. Aus diesem Grund sei eine Änderung der ursprünglich eingereichten Umbaupläne vorgenommen worden.

II. Sachverhalt und Beweiswürdigung:

1. Mit Bescheid vom 16. Juni 1964 wurde der Umbau des ggst. Seehauses baubehördlich bewilligt. Auf dem zugrundeliegenden Einreichplan sind im Erdgeschoss zwei Räume im Inneren des Gebäudes eingezeichnet (als *„Wohnen“* und *„Kochen“* bezeichnet); ferner ein nur von außen zugängliches WC sowie ein unterhalb der in den 1. Stock führenden Treppe gelegener Raum. Dieser Raum wird im genannten Plan nicht näher bezeichnet, wird nunmehr allerdings als Technikraum genutzt. Die südwestliche Außenmauer dieses Raumes ist – lt. Einreichplan aus dem Jahr 1964 – 60 cm hinter die übrige Außenmauer des Gebäudes zurückversetzt. Der Raum verfügt über eine nach Südwesten orientierte Tür.

Vermutlich bereits ca. im Jahr 1966 wurde der Umbau in Abweichung vom genannten Einreichplan so errichtet, dass die unter der Treppe gelegene südwestliche Außenmauer des Technikraumes bis an die Grundgrenze geführt wurde; d.h. dass der vorgesehene Rücksprung der südwestlichen Außenmauer entfiel. Dies führte zur Vergrößerung des Technikraumes bzw. dazu, dass die Tür unmittelbar an die Grundgrenze anschließt. Ein Baubewilligungsbescheid für die abweichende Ausführung erging nicht. In der im Jahre 1967 erteilten Bewohnungs- und Benützungsbewilligung wird ausgeführt, dass der *„Seehausumbau“* unter

„genauer Einhaltung der bau- u. feuerpolizeilichen Bestimmungen der oö. Bauordnung, des genehmigten Bauplanes sowie der sonstigen Bedingungen errichtet“ worden sei.

Der verfahrensgegenständliche Einreichplan sieht (in Abweichung vom Einreichplan aus dem Jahr 2015) das Belassen der südwestlichen Türöffnung an der Grundgrenze vor.

2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich eindeutig aus dem Akteinhalt; insbesondere aus dem vorliegenden Baubewilligungsbescheid vom 16. Juni 1964, dem zugrundeliegenden Einreichplan und der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 16. Juni 1967. Der Einreichplan enthält auch eine Bemaßung, sodass sich die Mauerlängen sowie der Rücksprung (30 + 30 cm) eindeutig aus dem Plan ergeben. Dass die dargestellte abweichende Bauausführung bereits ca. im Jahr 1966 (und damit vor Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung) erfolgte, ergibt sich aus den Ausführung des Bf in der Beschwerde sowie aus den von ihm beigelegten Fotos aus dem Jahr 1966.

3. Auf die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte verzichtet werden, weil die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Das ggst. Bauvorhaben wird – als Projektgenehmigungsverfahren – durch den Einreichplan klar umschrieben; der Einreichplan weicht bloß hinsichtlich der hier entscheidungserheblichen Tür in der südwestlichen Außenmauer von der vorigen Version des Einreichplanes ab. Zu letzterem liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, die im Übrigen Gegenstand eines Verfahrens sowie einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich war.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich der Inhalt der vorliegenden Bescheide aus den Jahren 1964, 1967 und 2015 aus ihnen selbst (bzw. den zugrundeliegenden Einreichplänen) ergibt sowie des Umstandes, dass der genaue Zeitpunkt der abweichenden Bauausführung letztlich rechtlich nicht relevant ist, waren keine weiteren Sachverhaltselemente zu erheben, zumal auf Tatsachenebene den Ausführungen des Bf gefolgt wird. Die Frage der Zulässigkeit der ggst. Tür ist eine – nicht übermäßig komplexe – bloße Rechtsfrage, welche keiner weiteren Erörterung im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung bedarf. Auch aus Art 6 EMRK erweist sich die Durchführung einer Verhandlung nicht mehr als erforderlich, weil das Vorhaben – abgesehen von der ggst. Tür – baubewilligt ist und vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bereits verhandelt wurde.

III. Rechtliche Beurteilung:

1. Einleitend ist zunächst festzuhalten, dass sich aus der Baubewilligung aus dem Jahr 1964 bzw. aus dem zugrundliegenden Einreichplan ein bestimmter Verlauf der Außenmauern des Gebäudes ergibt. Das Gebäude wurde in Abweichung vom bewilligten Plan errichtet, wobei – bis zum Baubewilligungsverfahren im Jahr 2015 – kein Baubewilligungsbescheid zu den Änderungen ergangen ist.

2. Der Bf bringt zusammengefasst vor, dass sich aus der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung aus dem Jahr 1967 bzw. aus dem Umstand, dass die ggst. Änderung zum damaligen Zeitpunkt zulässig gewesen sei, ein rechtmäßiger Altbestand ergebe. Das ist nicht zutreffend:

3. Gemäß § 1 der Bauordnung für das Land Oberösterreich 1875 mit Ausnahme jener Orte, welche eine eigene Bauordnung besitzen, GuVBl. Nr. 15, idF LGBl. Nr. 53/1950 ist zur Führung von Neu, Zu- oder Umbauten sowie zur Vornahme von wesentlichen Ausbesserungen und Umänderungen an bestehenden Gebäuden die Bewilligung der Behörde erforderlich. Unter einem „Zubau“ ist jede Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung zu verstehen (vgl. etwa VwGH 18.10.1983, 0585/80 mwN). Gemäß § 7 leg cit darf von dem genehmigten Bauplan ohne Bewilligung nicht abgewichen werden.

Anhand der im Errichtungszeitpunkt geltenden Bauordnung zeigt sich, dass Abweichungen vom genehmigten Bauplan ohne Bewilligung nicht zulässig waren. Vielmehr hätte die Veränderung der Außenmauer, die im Vergleich zum bewilligten Vorhaben zu einer Vergrößerung des Gebäudegrundrisses geführt hat, einer neuerlichen (bzw abgeänderten) Baubewilligung bedurft. Eine solche wurde zur geänderten Bauausführung nicht beantragt. Bei der Frage, ob ein genehmigter Altbestand vorliegt, kommt es nicht darauf an, ob ein Vorhaben nach der damaligen Rechtslage genehmigungsfähig gewesen wäre; entscheidend ist vielmehr, ob eine solche Genehmigung auch tatsächlich erteilt wurde. Da das nicht der Fall ist, kann hinsichtlich der Abweichung nicht von einem baubewilligten Altbestand ausgegangen werden. Ferner ist keine Rechtsgrundlage dafür ersichtlich, dass die Oö. BauO Änderungen der Bauausführung wie den um bis zu 60 cm abweichenden Verlauf der Außenmauer tolerieren würde.

4. Auch aus der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung aus dem Jahr 1967 ergibt sich kein rechtmäßiger Bestand. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet der Umstand, dass eine Benützungs-bewilligung erteilt wurde, nämlich nicht, dass nicht festgestellte Konsens-widrigkeiten als geheilt anzusehen seien. Aus einer Benützungsbewilligung kann kein anderes Recht als das auf Benützung abgeleitet werden (vgl. VwGH 7.9.1993, 91/05/0183 mwN; siehe ferner VwGH 17.4.2007, 2003/06/0204).

Im angesprochenen Erkenntnis vom 7. September 1993 führte der Verwaltungsgerichtshof klarstellend ferner aus: *„Eine Abänderung des Baubewilligungsbescheides durch den Benützungsbewilligungsbescheid ist nur dann denkbar, wenn die Benützungsbewilligung auch Elemente einer Baubewilligung enthält. Das ist dort der Fall, wo die Baubehörde eine Benützungsbewilligung erteilt, obwohl offensichtlich Abweichungen vom Baukonsens vorliegen [...]. Wenn in der Verhandlungsschrift objektiv unrichtig protokolliert wurde, daß die Ausführung ‚plangemäß' sei, dann kann sich die Benützungsbewilligung nur auf die (vermeintliche) plangemäße Ausführung beziehen und kann von einem Bescheidwillen der Behörde, eine vorliegende, durch Auflagen eingeschränkte Befugnis abzuändern, keine Rede sein."*

Auch im gegenständlichen Fall lässt sich aus dem Wortlaut der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 16. Juni 1967 nicht ableiten, dass eine geänderte Bauausführung genehmigt werden sollte. Vielmehr enthielt die Niederschrift bloß den Hinweis auf die *„plangemäße"* Ausführung und verwies der Bescheid auf die *„genaue Einhaltung"* des genehmigten Bauplanes. Entsprechend der dargestellten höchstgerichtlichen Rechtsprechung bezieht sich diese Bewilligung daher ausschließlich auf die (vermeintliche) plangemäße Ausführung und lässt sich daraus keine Bewilligung bzw. die Rechtmäßigkeit des nicht planmäßigen Bestandes ableiten.

5. Für einen Teil der Abweichungen – in concreto u.a. den Verlauf der südwestlichen Außenmauer, wenngleich ohne Türöffnung – wurde mittlerweile eine Baubewilligung erteilt. (Nur) hinsichtlich des Verlaufs der Außenmauer wurde damit eine nachträgliche Baubewilligung erteilt; diese deckt die Türöffnung aber nicht ab.

6. Da zur verfahrensgegenständlichen Thematik einer Tür in der südwestlichen Außenmauer in ihrem hier ggst. Verlauf erstmalig eine Baubewilligung beantragt wird, ist die Erteilung dieser Bewilligung in der Tat anhand der im Entscheidungszeitpunkt geltenden Sach- und Rechtslage zu beurteilen.

7. Die belangte Behörde hat den Antrag unter Hinweis auf die Bestimmung des § 41 Abs 1 Z 5b Oö. BauTG 2013 der zufolge in Außenwänden, die einen Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen, Türen und Fenster unzulässig sind, abgewiesen. Da die Außenmauer unmittelbar entlang der Grundgrenze geführt wird und im Übrigen kein Bebauungsplan mit allfälligen abweichenden Vorschriften vorliegt, verstößt die beantragte Tür gegen die von der Behörde ins Treffen geführte Bestimmung. Die Behörde hat den Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung daher zu Recht abgewiesen.

8. Ein Hinwirken auf eine Projektmodifikation mit dem Ziel der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens konnte unterbleiben, weil der Bf über eine rechtskräftige Baubewilligung für das Vorhaben verfügt und sich der hier zu behandelnde Antrag von der bereits erteilten Baubewilligung nur hinsichtlich der ggst. Tür unterscheidet. Auch der Bf grenzt den Inhalt des ggst. Verfahrens klar damit ab, dass es ihm nur um die Frage der Zulässigkeit der ggst. Tür in der südwestlichen Außenmauer gehe.

9. Da die Tür mit dem Oö. BauTG 2013 nicht in Einklang steht, war spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Insbesondere ist die Frage, ob aus einer Bewohnungs- und Benützungsbewilligung weitere Rechte abgeleitet werden können, bereits höchstgerichtlich geklärt; die Frage, in welchem Abstand von der Grundgrenze Türen und Fenster errichtet werden dürfen, ergibt sich eindeutig aus dem Wortlaut des Oö. BauTG 2013. Die Entscheidung weicht daher weder von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung oder ist die Rechtsprechung als uneinheitlich zu betrachten. Auch sonst waren keine über den konkreten Einzelfall hinausgehenden Erwägungen anzustellen.

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 Eingabengebühr von je 240 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.

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. Peterseil