OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-150809/54/DM

Datum:
Linz, 16. Juli 2018

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des K W, vertreten durch Rechtsanwalts GmbH, Straße, W, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde W vom 23.9.2016, GZ: Bau-179/2011, wegen Versagung eines Bauansuchens den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde W vom 23.9.2016, GZ: Bau-179/2011, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Gemeinderat zurückverwiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Dem nun angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Waldneukirchen (= belangte Behörde) vom 23.9.2016 ging folgendes Verfahren voran:

Der Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 7/1, KG W. Er hat das Grundstück im Jahr 2006 erworben.

Mit Eingabe vom 4.4.2011 beantragte der Bf bei der Baubehörde die Erteilung der Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau für das auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück bestehende Wohnhaus.

Der Bürgermeister der Gemeinde W als Baubehörde erster Instanz wies dieses Ansuchen mit Bescheid vom 4.10.2011 gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan, welcher auf dem Grundstück ein eingeschränktes gemischtes Baugebiet („MB“) vorsehe und auf diesem Grundstück lediglich Betriebswohnungen ermögliche, ab.

Mit Bescheid vom 7.3.2012 wies der Gemeinderat der Gemeinde W die dagegen erhobene Berufung des Bf als unbegründet ab. Dem Vorbringen des Bf, das Grundstück sei irrtümlicherweise durch einen Fehler der Gemeinde von Wohngebiet „W“ in eingeschränktes gemischtes Baugebiet „MB“ umgewidmet worden, wodurch das Grundstück eine Wertminderung erfahren habe, hielt die Berufungsbehörde entgegen, dass diese Widmung seit 24.11.1998 „rechtskräftig“ und dem Bf daher beim Kauf der gegenständlichen Liegenschaft im Jahr 2006 bekannt gewesen sei.

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 11.10.2012 wurde die dagegen erhobene Vorstellung des Bf als unbegründet abgewiesen. Zum neuerlichen Vorbringen des Bf, wonach die Widmung als eingeschränktes gemischtes Baugebiet „irrtümlich“ erfolgt sei, führte sie aus, dass sie das im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides geltende Recht anzuwenden habe. Eine inhaltliche Prüfung gehörig kundgemachter Verordnungen stehe den Verwaltungsbehörden gemäß Art. 89 B-VG nicht zu.

Dagegen erhob der Bf Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof. Dieser beantragte aus Anlass der Beschwerde mit Beschluss vom 24.3.2015 beim Verfassungsgerichtshof unter anderem die Feststellung, dass die Verordnung betreffend die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Waldneukirchen (Flächenwidmungsplan Nr. 3; rechtswirksam ab 24.11.1998) gesetzwidrig war.

Mit Erkenntnis VfSlg. 19.980/2015 stellte der Verfassungsgerichtshof fest, dass der angeführte Flächenwidmungsplan, soweit er für jene Fläche, welche im Osten von dem im Plan als „Steyrtalstraße“ ausgewiesenen Straßenzug begrenzt und von einer in west-östlicher Richtung verlaufenden, als „OKA 30 kV“ ausgewiesenen Hochspannungsleitung vorsieht, gesetzwidrig war.

Daraufhin hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 29.9.2015, 2015/05/0002, den angefochtenen Bescheid der Oö. Landesregierung vom 11.10.2012 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben. Mit dem Ausspruch der Gesetzwidrigkeit der angeführten Teile der Verordnung durch den Verfassungsgerichtshof sei das durch dieses als „eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ gewidmete Grundstück Nr. 7/1, KG W, die nach dem angefochtenen Bescheid maßgebliche Rechtsgrundlage für die Versagung der beantragten Baubewilligung beseitigt worden. Durch die Anwendung des als gesetzwidrig erkannten Flächenwidmungsplanes sei der Beschwerdeführer in seinen Rechten verletzt worden.

In weiterer Folge hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Beschluss vom 12.11.2015 der Beschwerde (vormals Vorstellung) des Bf stattgegeben und den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde W vom 7.3.2012 aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Gemeinderat zurückverwiesen.

I.2. Mit dem nun angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 23.9.2016 wurde die Berufung des Bf vom 18.10.2011 gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 4.10.2011 abgewiesen und der Bescheid des Bürgermeisters bestätigt. Nach kurzer Darstellung des Verwaltungsgeschehens und insbesondere der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 18.6.2015 führt die belangte Behörde aus, dass es in der Zwischenzeit den vom Gemeinderat am 15.12.2011 bzw. am 5.7.2012 beschlossenen Flächenwidmungsplan Nr. 4 gebe, welcher seit 23.8.2012 rechtswirksam sei. In diesem Flächenwidmungsplan Nr. 4 sei das beschwerdegegenständliche Grundstück weiterhin als „eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ ausgewiesen. Weiters führte die belangte Behörde aus [Hervorhebungen nicht übernommen]:

> „Mit Schreiben vom 27.7.2016 an Ihre Rechtsvertretung […] wurde mitgeteilt, dass es unbestritten ist, dass der VfGH mit Erkenntnis vom 18.6.2015 den Flächenwidmungsplan Nr. 3 der Gemeinde hinsichtlich Ihrer Liegenschaft wegen Rechtswidrigkeit aufgehoben hat.
> Vom OÖ. Landesverwaltungsgericht wurde deshalb der Bescheid des Gemeinderates vom 7.3.2012 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat zurückverwiesen. Gleichzeitig wurde vom LVwG es als Aufgabe der Gemeinde angesehen, hinsichtlich Ihres relevanten Grundstückes eine Flächenwidmung zu erlassen, die der Rechtsanschauung des VfGH Rechnung trägt.

Letzteres wurde von der Gemeinde auch beabsichtigt. Mit Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 25.2.2016 wurde festgelegt, ein entsprechendes Änderungsverfahren (Umwidmung Grundstück Nr. 7/1, KG W, von MB in ‚Wohngebiet') als ‚amtliche Korrektur' einzuleiten.
Im ‚Vorverfahren' selber wurden allerdings seitens des Amtes der OÖ. Landesregierung fachliche Einwände (Nutzungskonflikte zum östlich gelegenen Betriebsbaugebiet sowie zu der stark befahrenen B 140 Steyrtalstraße, Immissionsschutz) gegen die geplante Umwidmung eingebracht.
Aufgrund dieser fachlichen Einwände konnte die angestrebte amtliche Korrektur des Flächenwidmungsplanes nicht umgesetzt werden.

Das LVwG hat festgestellt (Seite 5 und 6 des Beschlusses), dass der Wegfall der Rechtsgrundlage (aufgehobener Flächenwidmungsplan) bewirkt, dass die Sachverhaltsannahmen der Baubehörde nunmehr unzutreffend sind. Erst wenn wiederum eine gültige Flächenwidmung vorliegt, kann der darauf bezogene für die gegenständliche Rechtssache maßgebliche Sachverhalt festgestellt werden, sodass in weiterer Folge eine neue Sachentscheidung durch die Baubehörde getroffen werden kann.
Nach unserer Rechtsanschauung hat sich der maßgebliche Sachverhalt durch die Widmung im neuen Flächenwidmungsplan Nr. 4 nicht geändert, da auch dieser eine MB-Widmung für das gegenständliche Grundstück Nr. 7/1, KG W, vorsieht.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden."

Die dagegen erhobene Beschwerde vom 13.10.2016 wurde sodann mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 25.4.2017, LVwG-150809/33/DM, als unbegründet abgewiesen.

Dagegen erhob der Bf Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Aus Anlass dieser Beschwerde leitete der Verfassungsgerichtshof gemäß § 139 Abs. 1 Z 2 B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 der Gemeinde W, Z RO-66-2010, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde W am 5.7.2015, ein. Mit Erkenntnis vom 13.6.2018, V 17/2018, hob er den Flächenwidmungsplan im genannten Umfang („soweit er sich auf das Grundstück Nr. 7/1, KG W bezieht") als gesetzwidrig auf. Mit weiterer Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 26.6.2018, E 1921/2017, hob dieser dann auch das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 25.4.2017, LVwG-150809/33/DM, auf: Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich habe eine gesetzwidrige Verordnung angewendet. Es sei nach Lage des Falles offenkundig, dass ihre Anwendung für die Rechtsstellung des Bf nachteilig gewesen sei.

I.3. Zum nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich ist für das beschwerdegegenständliche Grundstück des Bf kein

Flächenwidmungsplan in Geltung (Aktenvermerk, ON 53 des verwaltungsgerichtlichen Aktes).

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Der Bf beantragt mit Bauansuchen vom 4.4.2011 die Erteilung der Baubewilligung für das im angeschlossenen Bauplan dargestellte Bauvorhaben „Dachgeschoßausbau in bestehenden Wohnhaus W“ (zusätzliche Wohnräume im Form von drei Zimmern, ein Vorraum und ein WC) auf dem Grundstück Nr. 7/1, KG W.

Der Bürgermeister der Gemeinde W und in weiterer Folge die belangte Behörde hat das Bauansuchen ohne weiteres Ermittlungsverfahren bereits im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 mangels Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan Nr. 4 abgewiesen.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde (samt der Schriftsätze des Bf).

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststand, dass der Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt wurde und daher der angefochtene Bescheid aufzuheben war.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 10.9.2014, Ra 2014/08/0005; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG insbesondere dann in Betracht, wenn die

Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat.

Gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht.

Im hier zu beurteilenden Beschwerdefall versagten die Baubehörden die Baubewilligung (ausschließlich) wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Gemeinde Waldneukirchen. Die Versagung erfolgte bereits auf Grund des Ergebnisses der (Vor-)Prüfung durch die Baubehörde und somit auch ohne Durchführung einer Bauverhandlung mit Ortsaugenschein (vgl. § 30 Abs. 6 iVm § 32 Oö. BauO 1994). Da dieser Flächenwidmungsplan – wie der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 13.6.2018 nunmehr ausgesprochen hat –, bezogen auf das hier relevante Baugrundstück des Bf gesetzwidrig war, ist dem Bf darin Recht zu geben, dass sich der angefochtene Bescheid im Ergebnis wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung (nachträglich) als rechtswidrig erweist.

Für die Beurteilung, ob allenfalls andere Versagungsgründe für das gegenständliche Bauvorhaben vorliegen, bedarf es nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich zunächst einer neuerlichen (fachlichen) Prüfung. Sollte das gegenständliche Projekt unter Berücksichtigung der nunmehr geänderten Rechtslage (derzeit ist das beschwerdegegenständliche Grundstück von keinem Flächenwidmungsplan erfasst; sog. „weißer Fleck“) bewilligungsfähig sein, wäre allenfalls eine Bauverhandlung mit Ortsaugenschein iSd § 32 Oö. BauO 1994 durchzuführen. Zudem wären allfällige (rechtzeitig erhobene) Nachbareinwendungen gegen das geplante Bauvorhaben zu behandeln. Da die Versagung der Baubewilligung aber bereits im Rahmen der Vorprüfung nach § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 (und somit ohne Durchführung eines Ermittlungsverfahrens unter Einbeziehung der vom Bauvorhaben allfällig betroffenen Parteien, insbesondere der Nachbarn) erfolgte, steht der maßgebliche Sachverhalt für eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich in der Sache selbst noch nicht fest.

Im gegenständlichen Fall ist für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auch nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem

späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ein von ihm geführtes abschließen könnte. Im Hinblick auf die Vorgeschichte des gegenständlichen Falles und die örtliche Nähe zur Sache, die jedenfalls die Durchführung einer allfälligen Ortsaugenscheinverhandlung erleichtern würde, wird die belangte Behörde die erforderlichen Ermittlungsschritte und damit die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts zumindest mit der gleichen Raschheit und mit nicht höheren Kosten als das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bewerkstelligen können.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich verweist die Sache daher gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG an die belangte Behörde zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhalts und Erlassung eines neuen Bescheides zurück.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab (vgl. VwGH 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 10.9.2014, Ra 2014/08/0005; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077).

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

Gegen diesen Beschluss 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. Manzenreiter