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-151396/10/MK

Datum:
Linz, 14. November 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von Herrn M W, S 5, I i K, vertreten durch die G S Rechtsanwälte GmbH, S 5/2, L, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Inzersdorf im Kremstal, Dorfplatz 2, 4565 Inzersdorf im Kremstal, vom 29.06.2017, GZ: Bau-2221-33/2017, betreffend den Zu- und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes im Grünland nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

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. Verfahrenschronologie, Sachverhalt

I.1. Mit Ansuchen vom 29.10.2015 beantragte Herr M W, S 5, I i K (in der Folge: Bf), die Baubewilligung für den Zu- und Umbau eines Wohnhauses im gewidmeten Grünland auf den G X und X, KG U. Dem Ansuchen waren die entsprechenden Unterlagen beigeschlossen.

Am 12.04.2016 teilte das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung, im Zuge einer Anfrage der Gemeinde Inzersdorf im Kremstal als Baubehörde (in der Folge: belangte Behörde) hinsichtlich der Widmungskonformität des Bauvorhabens mit, dass das (auf einem baurechtlichen Konsens beruhende) Gebäude nach Durchführung des Verfahrens nach wie vor ein Kleingebäude (bis höchstens 150 m² bebauter Fläche) darstellen müsse. Ein Zubau bei einem nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechenden Wohnhaus sei (nur) möglich, sofern dies zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers diene und die Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden könnten; diese Zubauten dürften weder die gestalterische Qualität des Bestandes mindern noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

I.2. Anlässlich eines Ortsaugenscheins durch die belangte Behörde am 06.05.2016 wurden beim gegenständlichen Objekt konsenslose Bautätigkeiten festgestellt und mittels Aktenvermerk samt Lichtbildern dokumentiert.

Mit Bescheid der belangten Behörde in I. Instanz vom 10.05.2016, GZ: Bau-2184-31/2015, wurde dem Bf die Bauausführung (Errichtung eines Zubaus und einer Stützmauer) im Wesentlichen mit der Begründung untersagt, dass eine rechtskräftige Baubewilligung nicht vorliege.

Es wurde darüber hinaus Anzeige an die Verwaltungsstrafbehörde erstattet.

I.3. Im Zuge einer gemeinsamen Besprechung am 08.06.2016, auch unter Beiziehung eines ASV für Bautechnik bzw. Raumordnungsfragen, wurde betreffend des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens festgehalten, dass – in Anbetracht der obigen Auskunft der Abteilung Raumordnung – auf Grund der hier insgesamt zu berücksichtigenden Umstände (Alter der Eltern des Bf, etc.) eine max. Wohnnutzfläche von 220 m² konsensfähig sei. Die würde aber entsprechende Planänderungen erforderlich machen. Es handle sich dabei um einen großzügigen Lösungsansatz, der das Bemühen aller Seiten, diese durchaus komplexe Situation für alle Seiten akzeptabel zu klären, verdeutlichen solle.

I.4. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 11.07.2016 wurde die Vorlage der geänderten Pläne urgiert und eine Frist bis 29.07.2016 vorgemerkt.

Der Bf – nunmehr rechtsfreundlich vertreten – übermittelte daraufhin eine mit 20.07.2016 datierte Stellungnahme, in welcher zum Ausdruck gebracht wird, dass – obwohl für die Festlegung einer Grenze von 220 m² keine rechtliche Grundlage bestehe – das eingereichte Vorhaben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen bzw. der Ö-Norm B 1800 knapp unter dieser Grenze liegen würde. Es würde daher um positive Erledigung des vorliegenden Projektes ersucht.

I.5. In einer dazu eingeholten Stellungnahme führt der dem Verfahren beigezogene ASV am 26.08.2016 aus, dass entsprechend der Definition des hier heranzuziehenden Wohnungseigentumsgesetzes 2002 die aus den Einreichplänen ersichtliche Wohnnutzfläche 414,81 m² betrage.

Als Wohnnutzfläche wäre demnach „[...] die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wand befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte [...wären] bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume [gelte] dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet [seien]“.

I.6. Mit Eingabe vom 01.09.2016 übermittelte der Bf der belangten Behörde eine von ihm auf Grundlage der Pläne erstellte Aufstellung der Wohnnutzfläche lt. Ö-Norm B 1800, die ein Ergebnis von 218,95 m² ausweise.

I.7. Am 21.09.2016 wurde eine weitere Besprechung durchgeführt, bei welcher der ASV ausführte, dass die vom Bf zur Berechnung der Wohnnutzfläche herangezogene Ö-Norm mangels Verbindlicherklärung keine rechtlich geeignete Grundlage und zudem ein rein bautechnisches Regelwerk darstelle. Die in dieser Konstellation mögliche Größe von 220 m² sei nicht verhandelbar.

Seitens der belangten Behörde wurde für die Vorlage der Pläne eine Nachfrist bis 05.10.2016 zuerkannt, die letztlich bis 15.11.2016 verlängert wurde.

I.8. Bei einer neuerlichen Besprechung am 12.10.2016 wurde seitens des Bf der Gemeinde mitgeteilt, dass von ihm eingeholte Auskünfte ergeben hätten, dass das vorgelegte Projekt bewilligungsfähig bzw. für die Ermittlung der Wohnnutzfläche weder die Ö-Norm B1800 noch das Wohnungseigentumsgesetz 2002, sondern das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 heranzuziehen sei. Als Zeichen seines Entgegenkommens würde eine Reduzierung der Wohnnutzfläche auf 260 m² vorgeschlagen.

Seitens der belangten Behörde wurde daraufhin mitgeteilt, dass das nunmehr anhängige Verfahren bis auf weiteres nicht mehr bearbeitet würde und die Vorlage der geänderten Einreichpläne bis spätestens 11.11.2016 zu erfolgen habe.

I.9. Mit Schreiben vom 19.10.2016 erstattete die belangte Behörde eine umfassende Stellungnahme an die Volksanwaltschaft, woraufhin von dieser per Mitteilung vom 04.11.2016 das dortige Prüfverfahren geschlossen wurde.

I.10. Am 10.11.2016 wurde ein abgeändertes, mit 07.11. datiertes Ansuchen auf Baubewilligung eingebracht und vom ASV für Bautechnik geprüft. Zur Frage der Grundlage für die Ermittlung der Wohnnutzfläche wurde darin ausgeführt, dass eine Heranziehung des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 auf Grund der unterschiedlichen Regelungszwecke und Definitionen (etwa im Zusammenhang mit Stiegenhäusern bzw. Keller- und Dachbodenräumen) nicht zielführend sei.

Eine Gegenüberstellung des ursprünglichen mit dem nunmehrigen Projekt ergebe eine lediglich minimale Reduktion der Wohnnutzfläche [Anm.: auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes 2002] von 414,81 m² auf 395,70 m². Da das Vorhaben nach wie vor deutlich überdimensioniert und somit eine weitere gravierende Änderung vorzunehmen sei, erübrige sich eine abschließende bautechnische Beurteilung.

I.11. In einer Mitteilung an den Bf vom 27.01.2017 führte die Abteilung Raumordnung des Amtes der Oö. Landesregierung aus, dass es (zwar) keine ziffernmäßige Festlegung von Höchstgrenzen der für den zeitgemäßen Wohnraumbedarf benötigten Wohnfläche gebe, dass sich aber aus den übrigen Regelungsinhalten des § 30 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dennoch Schranken hinsichtlich der möglichen Dimensionierung eines Zubaus zu einem im Gesetz definierten Kleingebäude ergeben würden. Es würde daher – auch im Hinblick auf die bisher bereits geführten, intensiven Beratungen – empfohlen, eine konsensfähige Lösungsvariante der Baubehörde weiter zu verfolgen.

I.12. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Inzersdorf im Kremstal vom 14.03.2017, GZ: Bau-2221-33/2017, wurden die Bauansuchen vom 29.10.2015 sowie vom 07.11.2016 gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) abgewiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen klargestellt, dass die Ermittlung der Wohnnutzfläche auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 erfolge und darüber hinaus ausgeführt, dass (auch) von den aus raumordnungsfachlicher wie -rechtlicher Sicht befassten Stellen des Amtes der Oö. Landesregierung das gegenständliche Bauvorhaben als überdimensioniert bewertet worden sei. Diese Überdimensionierung könne das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes wesentlich beeinflussen und so im Widerspruch zu den inhaltlichen Festlegungen

des § 30 Abs. 6 Z 4 Oö. ROG 1994 (allenfalls in interpretativer Verbindung mit § 30 Abs. 8a leg.cit.) stehen. Es handle sich dabei insbesondere um den Begriff des Kleingebäudes (bis max. 150 m²), wobei im gegenständlichen Fall durch die Festlegung der maximalen Wohnnutzfläche mit 220 m² explizit darauf Rücksicht genommen worden sei, dass ein Wohnrecht zu Gunsten der im selben Objekt wohnenden Eltern des Bf bestehe. Die sich im Ermittlungsverfahren darauf basierend als notwendig herausgestellten Projektsanpassungen wären jedoch nicht (ausreichend) durchgeführt worden. Im Gegenteil sei – entgegen der Beurteilung durch die belangte Behörde – die Ansicht vertreten worden, dass die vorgelegten Unterlagen den vereinbarten Anforderungen entsprechen würden.

Da sohin ein Widerspruch zur rechtswirksamen Flächenwidmung bestehe, wären die Ansuchen abzuweisen gewesen.

I.13. Gegen diesen Bescheid richtete sich die Berufung des Bf vom 23.03.2017, mit welcher dieser wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts und infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften angefochten wurde.

Zusammengefasst wird ausgeführt, dass ein Widerspruch zur Flächenwidmung nicht bestehen würde, da die Kriterien des § 30 Abs. 6 Z 4 Oö. ROG 1994 vorliegen würden. Die (im Ausmaß willkürliche) Begrenzung der Wohnnutzfläche mit 220 m² sei insbesondere deshalb nicht nachvollziehbar bzw. zielführend im Zusammenhang mit der Schaffung zeitgemäßen Wohnraums, da der Bf, seine Lebensgefährtin sowie die geplanten Kinder unter Abzug der den Eltern zur Verfügung zu stellenden Wohnnutzfläche von 130 m² auf einen Bereich von 90 m² beschränkt würden, womit ein zeitgemäßer Wohnraumbedarf aber gerade nicht abgedeckt werden könne. Es sei auch nicht zumutbar, den Anforderungen der belangten Behörde hinsichtlich der Wohnnutzfläche jetzt zu entsprechen, um dann – nach der Geburt eines bzw. mehrerer Kinder – das Gebäude jeweils zu vergrößern. Das Gebäude sei wenigstens unter Zugrundelegung einer (gerade im ländlichen Raum) als durchschnittlich zu bezeichnenden Familie mit 4 bis 5 Personen zu dimensionieren und daher jedenfalls nicht überdimensioniert. Bei richtiger Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts hätte die belangte Behörde zu einem anderen Ergebnis gelangen und das Ansuchen positiv erledigen müssen.

Darüber hinaus habe sich der beigezogene Amtssachverständige vor Ort keinen persönlichen Eindruck von der Wohn- und Familiensituation des Bf gemacht. Wäre das – gerade im Hinblick auf den Bestand des Wohnrechts der Eltern des Bf – hingegen der Fall gewesen, hätte auch das Gutachten dahingehend lauten müssen, dass dem Ansuchen zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums Folge zu geben sei. Die belangte Behörde habe es daher unterlassen, ein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren zur Frage des zeitgemäßen Wohnraumbedarfs durchzuführen.

Es würde daher beantragt, der Berufung Folge zu geben und die beantragte Bewilligung zu erteilen, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Behörde I. Instanz zurückzuverweisen.

I.14. In einer (gutachterlichen) Stellungnahme vom 13.06.2017 führt Arch. Dipl. Ing. H H (Ortsplaner) zusammengefasst aus, dass es sich bei Beibehaltung der letztlich projektierten Objektgröße von 395 m² um keinen Ersatzbau bzw. Kleinhausbau im landwirtschaftlichen Konnex handle und eine entsprechende Bewilligung ohne vorangegangene Baulandwidmung nicht erfolgen könne. Baulandwidmungen als Einzelflächen wären aber nicht im Sinne der Intentionen des Gesetzgebers betreffend die örtliche Raumplanung der Gemeinde.

I.15. Im Rahmen des Parteiengehörs führte der Bf dazu mit Schriftsatz vom 21.06.2017 aus, der Ortsplaner mache in der Sache rechtliche Ausführungen, wofür er weder fachlich geeignet noch von seiner Funktion her zuständig sei. Darüber hinaus sei er auf Grund seines (vertraglichen) Verhältnisses zur Gemeinde nicht objektiv. Schon deshalb sei diese Stellungnahme nicht beachtlich.

Die Voraussetzungen für die Bewilligung des geplanten Zubaus würden alle vorliegen. Es handle sich beim Altbestand um ein Kleingebäude, welches überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sei. Dieses Gebäude entspreche nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis. Der geplante Zubau diene ausschließlich der Schaffung zeitgemäßen Wohnraums für den Eigenbedarf des Eigentümers. Die Wohnbedürfnisse des Eigentümers könnten im bestehenden Gebäude nicht gedeckt werden. Weder würde die gestalterische Qualität des Bestandes gemindert noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden.

Die vollkommen willkürlich festgesetzte Grenze der Wohnnutzfläche mit 220 m² reiche im Hinblick auf das bestehende Wohnrecht der Eltern für die Familie des Bf nicht aus, da lediglich eine Restfläche von lediglich 90 m² verbleiben würde. Die Einhaltung einer Größe von 220 m² und die unter Umständen dann erforderliche etappenweise Vergrößerung des Hauses wären nicht zumutbar. Der Umfang des zeitgemäßen Wohnbedürfnisses sei auf der Grundlage einer Familie, bestehend aus 4 oder 5 Personen, im ländlichen Raum entsprechend zu dimensionieren.

Nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes, welchen man keine Unzweckmäßigkeit unterstellen könne, sei im Obergeschoss eine Wohnnutzfläche von ca. 137 m² vorgesehen. Dazu käme der ebenfalls aus dem Obergeschoss begehbare Wintergarten. Es wären demzufolge keine Fantasieflächen von 600 bis 700 m² geplant. Nebenflächen, wie etwa Garagen- oder Kellerflächen, würden nicht einbezogen werden können. Für den Bf besteht darüber hinaus der Eindruck, dass die belangte Behörde bei der Flächenberechnung die Begriffe „Nutzfläche“

und „Wohnnutzfläche“ nicht einheitlich, teilweise sogar widersprüchlich verwende und ihrer Beurteilung daher unterschiedliche Begriffe zugrunde lege.

Festzuhalten sei weiters, dass sich der Bürgermeister der Gemeinde Inzersdorf im Kremstal bis dato keinen persönlichen Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten verschafft habe.

Entgegen der Stellungnahme des Ortsplaners sei das Projekt daher nicht überdimensioniert. Der entsprechende Bewilligungsantrag würde daher wiederholt.

I.16. Mit Berufungsbescheid des Gemeinderates der Gemeinde Inzersdorf im Kremstal vom 29.06.2017 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde, neben der Wiedergabe der bisherigen Ausführungen und Vorbringen im Ermittlungsverfahren, im Wesentlichen aus:

Zur behaupteten inhaltlichen Rechtswidrigkeit sei festzuhalten, dass das Oö. ROG 1994 zwar keine ziffernmäßige Festlegung der Höchstgrenze der für einen zeitgemäßen Wohnbedarf benötigten Wohnfläche enthalte, dass sich allerdings aus den übrigen Regelungsinhalten bzw. Regelungszusammenhängen des § 30 Abs. 6 leg.cit. aus raumordnungsrechtlicher Sicht Schranken hinsichtlich der möglichen Dimensionierung eines Zubaus ableiten ließen.

Ein wesentliches Kriterium sei die Erforderlichkeit der Erweiterungsflächen für Wohnzwecke des Eigentümers. Da Gegenstand dieses Verfahrens auch die nachträgliche Bewilligung des bereits errichteten Wintergartens sei, welcher allerdings der Wohnfläche der Eltern des Bf zuzurechnen sei, liege ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan vor.

Die Berechnung bzw. Ermittlung der Wohnnutzfläche sei sowohl vom Amtssachverständigen für Bautechnik als auch von den Sachverständigen der Abteilung Raumordnung des Amtes der Oö. Landesregierung auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 vorgenommen worden.

Die Festlegung der zulässigen Wohnnutzfläche mit 220 m² sei aufgrund der zahlreichen Vorgespräche und unter Berücksichtigung der Tatsache vorgenommen worden, dass zugunsten der im Objekt wohnenden Eltern des Bf ein Wohnrecht bestehe.

Im Ergebnis würde sich aus dem bautechnischen Gutachten sowie aus den Auskünften der Abteilung Raumordnung ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben in der projektierten Form den Bestimmungen des Flächenwidmungs-plans widersprechen würde.

Zur behaupteten Rechtswidrigkeit infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften sei festzuhalten, dass die belangte Behörde zur Kontrolle der Einhaltung der technischen Bauvorschriften sowie zu Fragen des Orts- und Landschaftsbildes Sachverständige des Amtes der Landesregierung beiziehen könne. Das auch in diesem Fall auf diese Weise erstellte bautechnische Gutachten bildet die Grundlage des angefochtenen Bescheides.

Darüber hinaus könne ein eingeräumtes Wohnrecht nicht zur Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen führen.

In der Stellungnahme des Bf zu den Ausführungen des Ortsplaners seien keine neuen, verfahrensrechtlich relevanten Argumente vorgebracht worden, welche dazu hätten führen können, der Berufung stattzugeben.

I.17. Gegen diesen Bescheid richtete sich die Beschwerde vom 02.08.2017, in welcher vor allem das Berufungsvorbringen wiederholt wurde. Ergänzend dazu wurde ausgeführt, dass die belangte Behörde offenkundig selbst von einer zulässigen Wohnnutzfläche im Ausmaß von maximal 150 m² gemäß § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994 ausgehe. Die Einreichplanung umfasse aber ohnehin nur geringfügig mehr als 137 m², weshalb die Bewilligung hätte erteilt werden müssen.

Darüber hinaus sei die Berufung von der belangten Behörde als unzulässig zurückgewiesen worden, wobei die Begründung des Bescheides jegliche Aussage zur Frage, worin der Grund der Unzulässigkeit zu sehen sei, vermissen ließe.

Die Beurteilung des eingereichten Vorhabens durch den beigezogenen Sachverständigen stelle eine bloß subjektive Bewertung und kein rechtliches oder naturwissenschaftliches Gutachten im eigentlichen Sinn dar. Insbesondere habe sich der Sachverständige kein eigenes Bild von der Örtlichkeit und von den durch das Wohnrecht der Eltern beeinflussten Wohn- und Familienverhältnissen des Bf verschafft. Bei entsprechender Beurteilung der tatsächlichen Situation hätte der Sachverständige zu einem anderen Ergebnis kommen müssen, sodass es in der Folge zu einer stattgebenden Entscheidung der belangten Behörde gekommen wäre. Aus dem Gutachten des Sachverständigen könnten darüber hinaus keine klaren Aussagen abgeleitet werden. Diesbezügliche Klarstellungsforderungen des Bf blieben unberücksichtigt.

Ein Verfahrensfehler liege auch darin, dass der Ortsplaner in seinen Ausführungen rechtliche Beurteilungen und Wertungen vornehme, welche ihm nicht zustünden. Aufgrund seines Verhältnisses zur belangten Behörde sei der Ortsplaner als Gutachter zudem befangen.

Weiters ginge die belangte Behörde von unrichtigen Voraussetzungen aus, da es sich bei dem gegenständlichen bestehenden Gebäude um kein Auszugshaus,

sondern um ein Ersatzwohnhaus und damit ein Hauptwohnhaus der Familie des Bf handle.

Es würde daher die Abänderung des angefochtenen Bescheides im Sinne einer Stattgebung der Bewilligungsanträge begehrt.

I.18. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 30.10.2017 wurde der Verfahrensakt vorgelegt. Hinsichtlich des Beschwerdevorbringens wurde, sowohl den Sachverhalt als auch die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides betreffend, auf die Aktenlage und Begründung des Bescheids verwiesen. Es würde daher, unter Verzicht auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die abweisende Beschwerde beantragt.

I.19. In einer am 06.04.2018 durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde der Beurteilung relevante Sachverhalt bzw. die für das Verfahren maßgebliche Rechtslage mit den Verfahrensparteien erörtert.

Da in der Sache keine essenziell neuen Aspekte vorgebracht wurden, der Bf aber Klarheit über die Absicht zur Herbeiführung einer dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entsprechenden Lösung erhalten sollte, wurde eine 2-wöchige Frist zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Sollte die Möglichkeit gesehen werden, diese Lösung in Form der Adaptierung der vorliegenden Unterlagen zu erzielen, würde gegebenenfalls eine angemessene Frist eingeräumt werden.

I.20. Mit Eingabe vom 19.04.2018 gab der Bf bekannt, dass er beabsichtige, seine Planungen entsprechend den Ergebnissen der Beschwerdeverhandlung inhaltlich zu adaptieren, um eine Lösung herbeizuführen. Es wären dafür allerdings erhebliche Umplanungen erforderlich, welche voraussichtlich vor der Sommerpause der planenden Unternehmen nicht mehr abgeschlossen werden könnten. Darüber hinaus würden Abstimmungen mit der Gemeinde als Baubehörde erforderlich sein. Es würde daher beantragt, für die Vorlage der Unterlagen eine Frist von 6 Monaten einzuräumen.

I.21. Am 22.06.2018 wurde mit dem rechtsfreundlichen Vertreter des Bf vereinbart, allfällige Alternativplanungen bis Ende September zur Vorprüfung bei der Baubehörde vorzulegen.

I.22. In ihrer Mitteilung vom 01.10.2018 teilte die belangte Behörde mit, dass keine Einreichung vorliegt. Eine telefonische Rückfrage ergab am 07.11.2018 keine diesbezügliche Änderung.

II. Beweiswürdigung

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Auf der Grundlage dieses Ermittlungsverfahrens konnten weitere Ermittlungsschritte unterbleiben und steht – ergänzend zum dargestellten Verfahrensablauf – folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Der Bf ist Eigentümer der im Grünland gelegenen Gst.Nr. X und X, KG U, sowie des darauf errichteten Wohnhauses (Wohnnutzfläche Bestand: 130,09 m²). Dieses soll – neben der nachträglichen Bewilligung eines bereits errichteten Wintergartens – zum Zweck der Schaffung einer Wohneinheit für die Eltern des Bf sowie der Vergrößerung des dem Bf zur Verfügung stehenden Wohnraums sowohl für den aktuellen als auch für den zukünftigen Bedarf (familiäre Planungen) erweitert werden. Das Ausmaß der geplanten Wohnnutzfläche beträgt 395,70 m².

Zu Gunsten der Eltern des Bf besteht ein verbüchertes Wohnungsgebrauchsrecht am Erdgeschoss im Ausmaß von 130 m².

III. Rechtliche Beurteilung

III.1. Für die Beurteilung der hier relevanten Rechtsfragen sind insbesondere nachstehende Bestimmungen zu berücksichtigen:

III.1.1. Die hier relevanten Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994) lauten (auszugsweise):

„Grünland

§ 30

[...]

(5) Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen Errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). [...]

(6) Über Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen im Grünland bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;

[...]

4. bei Gebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude) dürfen über Z. 3 hinaus auch Zu- und Umbauten vorgenommen werden, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die

Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden können; die Zu- und Umbauten dürfen weder die gestalterische Qualität des Bestandes mindern noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen."

III.1.2. Die hier relevanten Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) lauten (auszugsweise):

„Vorprüfung
§ 30

[...]

(6) Der Baubewilligungsantrag ist 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

1. zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder

2. sonstigen zwingen Bestimmungen baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Nachfrist Gelegenheit dazu zu geben."

III.1.3. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Gemäß § 24 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), BGBl. I. 33/2013, kann das Verwaltungsgericht, sofern durch Bundes- oder Landesgesetz nichts anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von der Durchführung einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

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

Nach § 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. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat erwogen:

Zu den vom Bf vorgebrachten Argumenten ist im Einzelnen festzuhalten:

III.2.1. Inhaltliche Rechtswidrigkeit:

Es ist unstrittig, dass im Rahmen des § 30 Abs. 6 Z 4 Oö. ROG 1994 Zubauten vorgenommen werden dürfen. Ebenfalls zweifelsfrei ist davon auszugehen, dass ein bestimmtes Flächenausmaß in diesem Zusammenhang nicht festgelegt ist. Auf der Grundlage der obzitierten gesetzlichen Bestimmungen sind aber folgende Kriterien zu berücksichtigen:

· Der Gesetzgeber geht von einem bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäude oder Gebäudeteil aus und gestattet bestimmte widmungsfremde Verwendungen. Diese Bestimmung folgt der Intention, aus heutiger Sicht insbesondere auf Grund des strukturellen Wandels in der Land- und Forstwirtschaft volumsspezifisch überdimensionierte Gebäude umgebungsverträglich zu beleben und dadurch (sofern erhaltenswürdig) zu erhalten. Die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten stellt diesbezüglich eine Möglichkeit dar, allerdings innerhalb (arg. „Verwendung“) des Bestandes.

Dabei ist einzuräumen, dass der Gesetzgeber – wie in Z 4 ausdrücklich angeführt – auch den Fall eines (wohl auch ausschließlich) für Wohnzwecke genutzten Gebäudes im Grünland kennt, wenngleich auch in diesem Fall eine wiederum auf den Bestand abstellende (Re-)Vitalisierung und Erhaltung eines derart genutzten (wiederum erhaltenswürdigen) Gebäudes im Fokus bleibt, muss ein derartiges Gebäude doch denknotwendig aus einer Zeit eines andere als des nun zeitgemäßen Wohnbedürfnisses stammen (arg „nicht mehr ... entsprechen“). Zudem wird von einem (hier aber auf den Bestand abstellend vorliegenden) Kleingebäude ausgegangen. Den Materialien zu dieser Bestimmung (AB 1999 zu Art. I Z 9) ist zu entnehmen, dass durch diese Bestimmung die Möglichkeit geschaffen werden soll, bestehende kleinere Anwesen („Keuschen“) zu erhalten und einer zeitgemäßen Wohnnutzung zuzuführen.

Wie der Bf selbst ausführt, handelt es sich bei dem diesem Projekt zu Grunde liegenden bestehenden Objekt um ein in den 1980-er Jahren errichtetes Ersatzwohnhaus für ein abgerissenes landwirtschaftliches Gebäude. Es ist also ganz grundsätzlich zu bezweifeln, dass ein Anwendungsfall des § 30 Abs. 6 leg.cit. vorliegt. Nach der Aktenlage ist davon auszugehen, dass das Ersatzhaus keinerlei landwirtschaftliche Funktion mehr erfüllt und auch der Bf nicht – auch nicht untergeordnet, im Nebenerwerb, oder ähnlich – in der Land- und Forstwirtschaft tätig ist.

Eine darüber hinausgehende nähere Auseinandersetzung mit der Frage der raumordnungsrechtlichen Qualifikation eines „Ersatzgebäudes“ kann an dieser Stelle unterbleiben, da aus den vorgelegten Einreichunterlagen ersichtlich ist, dass der Bestand praktisch unverändert bleibt, was – will man das bestehende Gebäude nicht als „Keusche“ qualifizieren, verbunden mit der Absicht, diesen Bereich auch weiterhin in der bestehenden Form als selbständige Wohneinheit zu nutzen – aktuell die Erfüllung der Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnbedürfnis dokumentiert. Zusätzlich errichtet werden soll (was die innere, über die geringfügige Versetzung von Zwischenwänden hinausgehende Gebäudestruktur anbelangt) lediglich ein (der Hinzufügung eines vollen, ebenfalls als selbständige Wohneinheit konzipierten Obergeschosses geschuldetes) Vor- bzw. Stiegenhaus.

Das gegenständliche Projekt stellt sich also nicht als Maßnahme der dem im Gesetz angeführten Zweck dienenden Adaptierung eines Gebäudebestandes dar, sondern als Schaffung einer in sich abgeschlossenen zweiten Wohneinheit durch mehr als verdoppelnde Vergrößerung des Bestandes. Zurückkommend auf die eingangs angeführte Intention des Gesetzgebers ist festzuhalten, dass das vorliegende Projekt dieser Intention nicht nur nicht entspricht, sondern ihr – vor dem generellen Hintergrund der restriktiven Beurteilung der Zulässigkeit von Bauten im Grünland – diametral gegenübersteht.

· Dem Bf ist weiters darin beizupflichten, dass die im Zusammenhang mit der „Schaffung zeitgemäßen Wohnraums“ vorliegende Judikatur quantitativ überschaubar ist. In seinem Erkenntnis vom 21.01.2007, 2005/06/0128, führt der Verwaltungsgerichtshof zu der in der Sache vergleichbaren Salzburger Rechtslage aber Folgendes aus:

„Zur zeitgemäßen Wahrung der Funktion eines als Wohnhaus dienenden (und als solches bewilligten) Gebäudes zählt in der Regel nicht die Vergrößerung der Wohnfläche [...]. Das Bestreben nach Vergrößerung der Wohnfläche kann für sich allein noch nicht das Tatbestandselement, dass die Baumaßnahme zur zeitgemäßen Wahrung der Funktion des Gebäudes erforderlich sein muss, erfüllen. Es müssen vielmehr besondere Umstände vorliegen (wie etwa die Notwendigkeit der Schaffung zeitgemäßer Einrichtungen, die zu einem Wohnhaus gehören und im konsentierten Bestand nicht vorhanden wären), die allenfalls einen Ausbau rechtfertigen könnten [...].“

Damit ist klargestellt, dass das bloße Bedürfnis nach mehr Platz oder (wie vom Bf mehrfach gegenteilig formuliert) das Vorhandensein von zu wenig Wohnraum nicht schon per se Um- oder Zubaumaßnahmen rechtfertigt. Unter Berücksichtigung des oben bereits dargestellten Umstandes, dass der Bestand weitestgehend unverändert bleibt, konkretisiert der Bf nicht, worin die funktionale Notwendigkeit der projektierten Maßnahmen iSd oben zitierten Erkenntnisses zu sehen wäre. Dies ist insbesondere in inhaltlichem Zusammenhang mit dem nachfolgenden Kriterium des § 30 Abs. 6 Z 4 Oö. ROG 1994 von maßgeblicher Bedeutung.

· Der Gesetzgeber gestattet Maßnahmen zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums nämlich ausschließlich für den Eigenbedarf des Eigentümers. Dass dies der Fall sei (und damit im Sinne der obigen Ausführungen auch die räumliche und strukturell-funktionale Erweiterung des Wohnraums erfordere), begründet der Bf mit dem Bestehen eines Wohnungsgebrauchsrechts zu Gunsten seiner Eltern im Ausmaß von ca. 130 m², was faktisch der Weiterbenutzung des bisher bewohnten Bereichs entspricht.

Abstrakt betrachtet vermindert dieses Wohnungsgebrauchsrecht tatsächlich die Benützbarkeit des Gebäudes für den Bf; genauer: durch das Wohnungsgebrauchsrecht wird, da es sich auf den gesamten Bestand bezieht, eine Eigennutzung durch den nunmehrigen Eigentümer weitgehend ausgeschlossen. Eine systematische und den Zweck der Bestimmung berücksichtigende Interpretation gelangt aber zu einem exakt gegenteiligen Ergebnis. Der rechtliche Rahmen des § 30 Abs. 6 Z 4 Oö. ROG 1994 als Voraussetzung für erweiternde Maßnahmen liegt jedenfalls immer dann nicht vor, wenn bestehende Gebäude oder Gebäudeteile durch Nutzungen iSd Abs. 6 und 8 belegt sind. Dies ist den oben bereits erwähnten Materialien ebenso zu entnehmen wie die Feststellung, dass durch den „Verbrauch“ bestehender Gebäude oder Gebäudeteile – etwa durch Vermietung oder Verpachtung – oder die Teilung des Hofbereichs ein Eigenbedarf im Sinne dieser Bestimmung nicht entstehen kann. Betrachtet man die im wiedergegebenen Ausschussbericht angeführten rechtlichen Konstellationen, erhellt, dass der Gesetzgeber erweiternde Baumaßnahmen dort nicht zulassen wollte, wo der Eigentümer selbst Einschränkungen der Benützbarkeit anzuerkennen oder gar selbst begründet hat. Wollte man eine derartige Einschränkung nur auf jene Fälle beziehen, in denen dem Eigentümer aus der „Fremdbelegung“ ein wirtschaftlicher Erfolg erwächst, so findet sich dafür nicht nur kein expliziter Hinweis, es wird im Gegenteil durch die Erwähnung der Konstellation einer (gegebenenfalls auch sachenrechtlich durchzuführenden) Teilung des Hofbereichs die (zumindest mittelbar) vermögensrelevante Tangente des Eigentumszuwachses als beachtlicher limitierender Umstand gewertet. Weshalb die Beurteilung einer „Fremdbelegung“ durch Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechts im Rahmen eines Übergabevertrages ein anderes Ergebnis liefern sollte, ist nicht ersichtlich. Die wirtschaftliche Komponente ist dabei durch den – wenn auch in eingeschränktem Umfang – vereinbarten und bereits verbücherten Eigentumserwerb an Liegenschaft und Gebäude dokumentiert.

Da die Existenz des Wohnungsgebrauchsrechts für die Beurteilung des zeitgemäßen Wohnbedarfs unbeachtlich ist, geht auch die Argumentation der zu geringen Restfläche von 90 m² im Fall der Umsetzung der „ausgehandelten“ (und auch vom Bf als vollkommen willkürlich bezeichneten) Wohnflächenobergrenze von 220 m² ins Leere. Es ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich festzuhalten, dass eine Erweiterung auf eben diese 220 m² (gerade weil keine generelle

Größenordnung im Gesetz festgelegt ist) vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen ohne detaillierte, konkrete (funktionale) Bedarfsanalyse durch nichts zu rechtfertigen ist. Betrachtet man das eingereichte Projekt bewusst unter „Ausblendung“ des Wohnungsgebrauchsrechts, erscheint die Errichtung eines (ausschließlichen) Wohngebäudes im Grünland mit annähernd 400 m² Wohnfläche für eine junge bzw. künftige Familie geradezu absurd und in mehr als offenkundigem Widerspruch zur Kleinhausdefinition bis 150 m². Dabei ist es völlig ohne Belang, auf welcher gesetzlichen Grundlage das Ausmaß der Wohnnutzfläche ermittelt wird.

· Lediglich der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle auch festgehalten, dass durch die aus dem Projekt ersichtliche vollständige Beseitigung des nunmehrigen Erscheinungsbildes des Gebäudes dessen gestalterische Qualität nicht bloß gemindert, sondern beseitigt wird. Auch dieses Kriterium stellt auf die vorhandene Bausubstanz ab, was durch eine (zudem rein subjektive) Bewertung des neu gestaltenden Gebäudes als „schöner“ nicht vernachlässigt werden kann.

Eine allfällige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes konnte auf Grund der kategorischen Unzulässigkeit der Realisierung des eingereichten Projekts unterbleiben.

III.2.2. Verletzung von Verfahrensvorschriften:

Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein sog. Projektverfahren. Dies bedeutet, dass es der Behörde (und daher auch dem nachprüfenden Verwaltungsgericht) verwehrt ist, Beurteilungen über einen durch das vorgelegte Projekt dargestellten Umfang (Verfahrensgegenstand) hinaus anzustellen. Dieser „objektive“ Interessensschutz erfolgt durch die Typisierungen des allgemeinen Baurechts im weiteren Sinn, im Wesentlichen durch die Raumordnung. Ein wesentlicher (formalrechtlicher) Aspekt dieser Projektsbezogenheit spiegelt sich auch in den Bestimmungen über die Vorprüfung wieder, welche auf den Inhalt des Antrages bzw. des Bauplans abstellen.

Da das verfahrensgegenständliche Vorhaben entsprechend den obigen Ausführungen schon auf der Ebene dieser ersten Beurteilungsstufe der Flächenwidmung, welche das Areal als „Grünland“ ausweist, und darauf basierenden zwingenden Bestimmungen des (zur Materie des Baurechts gehörenden Raumordnungsrechts) widerspricht, hatte die belangte Behörde nach den verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen des § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 lediglich unter Einräumung einer angemessenen Frist zum Zweck der allfälligen Abänderung des Bauvorhabens (innerhalb derselben Verwaltungssache) mit Bescheid abzuweisen. Dieser Bestimmung ist, um exemplarisch auf das Beschwerdevorbringen einzugehen, weder die Verpflichtung zur Beiziehung eines

Sachverständigen noch die auf Durchführung eines Ortsaugenscheins zu entnehmen, da eine Feststellung des Sachverhalts nicht geboten ist.

Diese prozessualen Anforderungen erfüllt das von der belangten Behörde durchgeführte Ermittlungsverfahren allemal. Nur waren die vorgelegten Adaptierungen inhaltlich nicht ausreichend.

Nichts anderes ist für das verwaltungsgerichtliche Verfahren festzuhalten, in welchem die Möglichkeit zur Abänderung des Projekts ebenso eingeräumt wurde, wie ein mögliches Szenario im Falle einer generellen Neueinreichung nach positiver Vorprüfung durch die Baubehörde skizziert werden konnte. Die eingeräumte Frist verstrich allerdings ergebnislos.

Dennoch (zusätzlich) vorgenommene Ermittlungsschritte wie etwa die Einholung von Stellungnahmen und fachlichen Beurteilungen, oder aber die Durchführung einer mündlichen Verhandlung können nicht dazu führen, dass § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 nicht (mehr) angewendet werden kann. Es war daher auch eine Verletzung verfahrensrechtlicher Bestimmungen nicht festzustellen.

IV. 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.

Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung.

Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Alleine der Umstand quantitativ geringer Judikatur stellt dafür kein hinreichendes Indiz dar, zumal eine höchstgerichtliche Positionierung auch vorliegt, die diesem Erkenntnis zu Grunde gelegt wurde. Das eingereichte Projekt sprengt in beinahe allen Belangen den gesetzlichen Rahmen. Insbesondere konnten durch das Beschwerdevorbringen weder funktionale Defizite des Bestandes aufgezeigt werden, noch dient die erweiternde Baumaßnahme dem ausschließlichen Eigenbedarf des Eigentümers.

Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor, da die restriktive Beurteilung von Bauten im Grünland einen in Gesetzgebung und Rechtsprechung tief verankerten Grundsatz darstellt.

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 Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kitzberger