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-152025/6/WP

Datum:
Linz, 2. Juli 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des DI A B, vertreten durch Rechtsanwalt x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ottensheim vom 22. Oktober 2018, GZ: Bau-401/29-2018, betreffend Abweisung eines Baubewilligungsantrages nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ottensheim vom 22. Oktober 2018, GZ: Bau-401/29-2018, aufgehoben.

II. Gegen diese Entscheidung 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:

1.1. Mit Eingabe vom 19. Juni 2018 beantragte der Beschwerdeführer (kurz: Bf) die Erteilung der Baubewilligung für den „*Neubau von 6 Einfamilienhäusern und 3 Garagengebäuden am Grundstück x1 sowie Geländeänderungen am Grundstück x2, KG N*“, dargestellt im Einreichplan (Bauplan) des Architekturbüros xx in x vom 19. Juni 2018 mit den Plannummern 340-2-001 und 340-2-002 sowie erläutert in der Baubeschreibung vom 19. Juni 2018.

1.2. Mit Schreiben vom 28. September 2018 übermittelte der Bürgermeister der Marktgemeinde Ottensheim (kurz: belangte Behörde) dem Bf eine Stellungnahme des Planungsbüros P betreffend die Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem einschlägigen Bebauungsplan und dem Hinweis, dass beabsichtigt sei, den Baubewilligungsantrag im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wegen Widerspruchs zum Bebauungsplan (§ 30 Abs 6 Oö. BauO) abzuweisen. Der gleichzeitig eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme entsprach der Bf mit Eingabe vom 2. Oktober 2018.

1.3. Mit Bescheid vom 22. Oktober 2018 wies die belangte Behörde den Baubewilligungsantrag des Bf vom 19. Juni 2018 gemäß § 30 Abs 6 Oö. BauO als unbegründet ab. Begründend wird – auf das Wesentliche zusammengefasst – ausgeführt, das Bauvorhaben widerspreche zwingenden Bestimmungen des einschlägigen Bebauungsplanes, da eine erhebliche Abweichung der als Zufahrtsstraße ausgewiesenen Verkehrsfläche von den im Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien festgestellt worden sei.

2.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde vom 16. November 2018, mit der der Bf die Aufhebung des angefochtenen Bescheides und die Zurückverweisung der Rechtssache an die belangte Behörde, allenfalls unter Überbindung der Rechtsansicht, dass der vorliegende Sachverhalt die Abweisung des Baubewilligungsansuchens gemäß § 30 Abs 6 Oö. BauO nicht rechtfertige, in eventu dass dem Bf im Rahmen des § 30 Oö. BauO die Möglichkeit zur Antragstellung um Bewilligung einer geringfügigen Abweichung vom Bebauungsplan gemäß § 36 Abs 1 Oö. BauO einzuräumen sei, beantragt. Sein Vorbringen begründet der Bf stichhaltig und umfassend.

2.2. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2018, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 13. Dezember 2018 eingelangt, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

2.3. Am 11. Juni 2019 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Bf und sein rechtsfreundlicher Vertreter sowie eine Vertreterin der belangten Behörde teilnahmen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender entscheidungserheblicher Sachverhalt steht fest:

1.1. Unter Spruchpunkt I.1. des Bescheides vom 16. Mai 2012 wurde der x Bauträger GmbH folgende Bewilligung erteilt: „Entsprechend Ihrem Ansuchen und dem Teilungsplan des staatlich geprüften und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. C B [...] vom 19.04.2012, GZ: 15094, wird gemäß § 5 OÖ. Bauordnung 1994 [...] folgender Bauplatz bewilligt: KG N, EZ neu, Grundstücksnummer Grdst. Nr. x1, m^2 2.247 m^2“. Begründend wird zu „I und II“ ausgeführt: „Ihrem Ansuchen um Schaffung von Bauplätzen bei gleichzeitiger Änderung von Grundstücksgrenzen stehen gesetzliche Hindernisse nicht entgegen und war daher Ihrem Ansuchen gemäß die Bewilligung zu erteilen“ [Bauplatzbewilligungsbescheid, Beilage zur Bescheidbeschwerde, ON 29 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Unter Spruchpunkt I.2. des Bescheides vom 16. Mai 2012 wurden die „Eigentümer jener Grundstücke, für welche die baubehördliche Bewilligung nach Ziff. 1 dieses Spruches erteilt wird“ verpflichtet, entsprechend dem Teilungsplan des Dipl.-Ing. C B vom 19.04.2012, GZ: 15094, näher bezeichnete Grundstücke bzw Grundstücksteile lastenfrei an die Gemeinde Ottensheim abzutreten. Weiteres wurde unter Spruchpunkt I.2. „alle Teilungen und Vereinigungen, Löschungen, sowie Ab- und Zuschreibungen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage, wie im Teilungsplan dargestellt, bewilligt“ [Bauplatzbewilligungsbescheid, Beilage zur Bescheidbeschwerde, ON 29 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Der Bf beabsichtigt den „*Neubau von 6 Einfamilienhäusern und 3 Garagengebäuden am Grundstück x1 sowie Geländeänderungen am Grundstück x2, KG N*“, dargestellt im Einreichplan (Bauplan) des Architekturbüros P in x vom 19. Juni 2018 mit den Plannummern 340-2-001 und 340-2-002 sowie erläutert in der Baubeschreibung vom 19. Juni 2018. Im Einreichplan (Lageplan) wird der Bauplatz sowie die Zufahrtsstraße entsprechend dem Bauplatzbewilligungsbescheid vom 16. Mai 2012 (= laut Teilungsplan vom 19.04.2012, GZ: 15094) ausgewiesen [Baubewilligungsantrag samt Beilagen, ON 16 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.4. Der Ortsplaner (x) kommt in seiner Stellungnahme vom 27. September 2018 zum Ergebnis: „Zusammenfassend wird eine erhebliche Abweichung der als

Zufahrtsstraße – öffentliches Gut (lt. Teilungsplan) ausgewiesenen Verkehrsfläche zu den im Bebauungsplan Nr. 40 festgelegten Straßenfluchtlinien festgestellt. In den übrigen Punkten stimmt das Bauvorhaben mit den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 40 überein“ [Stellungnahme, ON 25 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen ergeben sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln unstrittig. Der festgestellte Sachverhalt beruht im Wesentlichen auf Plandokumenten sowie auf Urkunden (Bescheiden).

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 4 Abs 1 Oö. BauO hat der Antrag auf Bauplatzbewilligung Angaben über die beabsichtigte Verbindung des Bauplatzes mit dem öffentlichen Straßennetz (§ 6 Abs. 3 und 4), […] zu enthalten (Z 5).

1.2. Gemäß § 5 Abs 1 Oö. BauO ist die Bauplatzbewilligung zu erteilen, wenn der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen […] (Z 2). Der Bauplatzbewilligung stehen auch dann Bestimmungen eines Bebauungsplanes entgegen, wenn der nach § 4 Abs. 3 Z 4 vorgelegte Plan für Zwecke der grundbücherlichen Teilung die Grundabtretungspflicht gemäß § 16 Abs. 1 nicht berücksichtigt.

1.3. Gemäß § 16 Abs 1 Oö. BauO sind anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen und der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplans (Z 1) oder der in einem Plan bestimmten Straßengrundgrenzen einer straßenrechtlichen Verordnung gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz des O.ö. Straßengesetzes 1991 (Z 2) zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an den Bauplatz oder an den von der Änderung betroffenen Teil des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks angrenzenden Grundflächen, und zwar bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen im rechten Winkel auf die Straßenfluchtlinie oder die geplante Straßengrundgrenze, abzutreten. Bei Bruchpunkten in der Straßenfluchtlinie oder in der geplanten Straßengrundgrenze und bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Flächen.

1.4. Gemäß § 24 Abs 1 Oö. BauO bedürfen der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen.

1.5. Gemäß § 30 Abs 6 Oö. BauO 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 (Z 1), oder sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann (Z 2). Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben.

2.1. Die Oö. BauO verpflichtet die Baubehörde – im Wege des § 30 Abs 6 leg cit – einen Baubewilligungsantrag bereits im Vorprüfungsverfahren – ohne Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung – abzuweisen, wenn sich schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben insbesondere dem Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht. Liegt ein solcher Widerspruch vor, hat die Baubehörde den Antrag abzuweisen. Findet die Baubehörde keinen Widerspruch gegeben, ist das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen und hat die Baubehörde (regelmäßig) die Bauverhandlung anzuberaumen und den Nachbarn Gelegenheit zu geben, Einwendungen gegen das Bauvorhaben zu erheben.

2.2. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, Gegenstand des Verfahrens ist das eingereichte, mit Plänen belegte Projekt (vgl VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0067 mHa VwGH 30.1.2004, 2011/05/0157). Im gegenständlichen Fall beabsichtigt der Bf insbesondere den Neubau von 6 Einfamilienhäusern und 3 Garagengebäuden am Grundstück Nr x1 der KG N. In den Einreichplänen wird – entsprechend der Bauplatzbewilligung vom 16. Mai 2012 und dem zugrundeliegenden Teilungsplan – der Bauplatz und daran anschließend jene Fläche dargestellt, die der (verkehrsmäßigen) Erschließung des Bauvorhabens dienen soll, zumal mit dem Bauplatzbewilligungsbescheid die Abtretungsverpflichtung gemäß § 16 Abs 1 Oö. BauO verbunden wurde. Die Darstellung der Verkehrsfläche (Abtretungsfläche) in den Einreichplänen bewirkt allerdings nicht – wovon die belangte Behörde offensichtlich ausgeht – die Einbeziehung dieser Verkehrsfläche (Abtretungsfläche) in das antragsgegenständliche Bauvorhaben, zumal die beabsichtigte Errichtung von Straßen anhand der Kautelen des Oö. Straßengesetzes zu prüfen wäre und die Einleitung eines diesbezüglichen Verfahrens wohl eines darauf gerichteten Antrages bedürfte.

2.3. Da es sich beim Bauplatz und der Verkehrsfläche (Abtretungsfläche) lediglich um Darstellungen im Einreichplan (resultierend aus der Bauplatzbewilligung) handelt, sind diese nicht vom Bauvorhaben und damit vom Antragsgegenstand umfasst. Ein Widerspruch des Bauvorhabens – wovon die belangte Behörde offenkundig in Anlehnung an die Ausführungen des Ortsplaners ausgeht – zum Bebauungsplan liegt daher nicht vor.

2.4.1. § 30 Abs 6 Oö. BauO sieht lediglich für den Fall eines Widerspruches des Bauvorhabens zu den dort genannten baurechtlichen Vorschriften eine Sachentscheidung, nämlich die Abweisung des Baubewilligungsantrages vor. Mit anderen Worten ist im Fall des Vorliegens eines Widerspruches des Bauvorhabens zu den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde abzuweisen, im Fall der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit diesen Vorschriften das Baubewilligungsverfahren, insbesondere durch Anberaumung einer mündlichen Bauverhandlung unter Einbeziehung der Nachbarn, fortzusetzen. Den Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bildet daher – ausgehend vom Bauvorhaben – die Frage, ob die Voraussetzungen einer Abweisung des Baubewilligungsantrages im Lichte des § 30 Abs 6 Oö. BauO gegeben waren respektive sind. Liegen die Voraussetzungen dafür nicht vor, ist der (abweisende) Bescheid aufzuheben und hat die Baubehörde das (eigentliche) Baubewilligungsverfahren fortzusetzen.

2.4.2. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind keine Gründe iSd § 30 Abs 6 Oö. BauO hervorgekommen, die eine Abweisung des Baubewilligungsantrages zu tragen vermögen, insbesondere wurde von der belangten Behörde kein weiterer Widerspruch zu den in § 30 Abs 6 Oö. BauO genannten baurechtlichen Vorschriften behauptet. Vielmehr liegt der Rechtsansicht der belangten Behörde offenkundig die Stellungnahme der x zugrunde, die abschließend zu dem Ergebnis gelangt, dass – abgesehen vom Widerspruch der dargestellten Verkehrsfläche (Abtretungsfläche) zu den Straßenfluchtlinien des Bebauungsplanes – „*das Bauvorhaben mit den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 40*“ übereinstimme. Der in Beschwerde gezogene Bescheid war daher aufzuheben und ist das Baubewilligungsverfahren durch die belangte Behörde nunmehr weiterzuführen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3. Das Verwaltungsgericht erlaubt sich hinsichtlich der Ausführungen der belangten Behörde im Begründungsteil des in Beschwerde gezogenen Bescheides zum (Nicht-)Vorliegen einer (aufrechten) Bauplatzbewilligung für das gegenständliche Baugrundstück Folgendes anzumerken:

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei der Bauplatzbewilligung – da sich diese derart auf eine Sache (Grundstück) bezieht, dass es nur auf die Eigenschaften der Sache und nicht auf die Eigenschaften der Person (Antragsteller) ankommt – um einen dinglichen Bescheid handelt (vgl § 53 Abs 1 Oö. BauO), dessen Rechtswirkungen auch auf einen allfälligen Rechtsnachfolger übergehen. Insofern bestehen daher keine Bedenken, wenn dem gegenständlichen Bauvorhaben die der x Bauträger GmbH erteilte Bauplatzbewilligung zugrunde liegt.

Den Ausführungen der belangten Behörde, der Bf habe für das gegenständliche Bauvorhaben um eine Bauplatzbewilligung anzusuchen, liegt offenkundig die Rechtsanschauung zugrunde, die Bauplatzbewilligung vom 16. Mai 2012 sei bereits erloschen. Gemäß § 7 Abs 1 Oö. BauO erlischt die Bauplatzbewilligung, „*wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird und die Bauplatzbewilligung mit dem neuen oder geänderten Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt*“. Dass sich der rechtswirksame Bebauungsplan nicht geändert hat, wird aber selbst von der belangten Behörde konzediert. Da es sich bei der Aufzählung des Abs 1 par cit um eine taxative handelt, kommen andere Erlöschensgründe nicht in Betracht (vgl VwGH 27.8.1996, 96/05/0006). Soweit die belangte Behörde „geänderte Planungsziele“ der Gemeinde für das Erlöschen der Bauplatzbewilligung ins Treffen führt, so ist diese Rechtsansicht nicht mit den gesetzlichen Anordnungen des § 7 Oö. BauO in Einklang zu bringen. Im Ergebnis ist daher von einer aufrechten (rechtskräftigen) Bauplatzbewilligung auszugehen. Einem allfälligen Antrag des Bf auf Erteilung einer Bauplatzbewilligung für das verfahrensgegenständliche Grundstück stünde daher res iudicata entgegen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten Rsp beantwortet werden konnten.

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

Gegen diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil