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-152078/2/WP -152079/2

Datum:
Linz, 16. Juli 2019

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. des W B und 2. der B B, beide vertreten durch Rechtsanwalt x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ostermiething vom 12. Dezember 2018, GZ: 031-4/2018/Ra Grtl 21/2018, betreffend Erteilung einer Bauplatzbewilligung unter Auflagen und Bedingungen, den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ostermiething vom 12. Dezember 2018, GZ: 031-4/2018/Ra Grtl 21/2018, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Ostermiething zurückverwiesen.

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 20. November 2018 beantragten die Beschwerdeführer (kurz: Bf) die Erteilung der Bewilligung eines Bauplatzes für das Grundstück Nr x, EZ x der KG O.

1.2. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2018 erstattete die „P Ziviltechniker KG – x“ eine Stellungnahme betreffend die „Errichtung eines Wohnbauvorhabens auf Parzelle x, KG x O“.

1.3. Mit Bescheid vom 12. Dezember 2018 erteilte der Bürgermeister (kurz: belangte Behörde) die Bauplatzbewilligung unter näher bezeichneten Auflagen und Bedingungen. Begründend wird ausgeführt, dem Ansuchen stünden „*gesetzliche Hindernisse nicht entgegen und es war daher Ihrem Ansuchen gemäß die Bewilligung zu erteilen. Die Parzelle x GB O, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ostermiething Nr. 3/2013, als ‚W‘ Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß § 5 Abs 2 O.ö. BauO 1994 […] hat die Baubehörde zur Sicherstellung der öffentlichen Interessen das Recht und die Pflicht, dies durch entsprechende Auflagen und Bedingungen sicherzustellen. Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzes- bzw. Verordnungsstellen*“.

2.1. Mit Schriftsatz vom 11. Jänner 2019 erhoben die Bf gegen diesen Bescheid Beschwerde. Zum Anfechtungsumfang wird ausgeführt, der Bescheid werde „*im Umfang dieser erteilten ‚Bedingungen und Auflagen‘ bekämpft, zumal diese nicht der Sicherung der in § 5 Abs 2 leg. cit. normierten Interessen dienen, keine Auflagen und Bedingungen darstellen bzw. Materien betreffen, die nicht von der Baubehörde zu vollziehen sind*“. Ihren Antrag auf Stattgabe der Beschwerde und Erteilung der Bauplatzbewilligung ohne Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen bzw den Eventualantrag auf Zurückverweisung zur neuerlichen Entscheidung begründen die Bf umfassend.

2.2. Mit Schreiben vom 16. Jänner 2019, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 22. Jänner 2019 eingelangt, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor. Zur behaupteten Rechtswidrigkeit wird ua ausgeführt, „*[d]ie im beschwerdegegenständlichen Bescheid angeführten Punkte 2. a, b, f, g, und h sind als allgemeine Hinweise und im Sinne einer rechtzeitigen Information der allfälligen künftigen Bauwerber gedacht. […] Den Auflagenpunkten c, d, und e liegt als Begründung die ortsplanerische Stellungnahme der P Ziviltechniker KG […] vor*“.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Mit Eingabe vom 20. November 2018 beantragten die Bf die Erteilung der Bewilligung eines Bauplatzes für das Grundstück Nr x, EZ x der KG O [Antrag, ON 6 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2018 erstattete die P Ziviltechniker KG eine Stellungnahme betreffend die „*Errichtung eines Wohnbauvorhabens auf Parzelle x, KG x O*“. Einleitend wird darin festgehalten, bei der Marktgemeinde Ostermiething sei „*ein Ansuchen um Bauplatzbewilligung für das Grundstück x, KG O, eingebracht [worden]. Da es sich um ein verhältnismäßig großes Objekt handelt bzw. eine überdurchschnittliche Zahl von Wohnungen errichtet werden soll, sollen zur Absicherung einer strukturkonformen Bebauung materielle Bebauungsgrundlagen wie folgt festgelegt werden: […]*“ [ortsplanerische Stellungnahme, ON 9 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Die belangte Behörde brachte den Bf die „ortsplanerische Stellungnahme“ vor Bescheiderlassung nicht zur Kenntnis [gesamter verwaltungsbehördlicher Akt].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen beruhen auf den in Klammer angegebenen Beweismitteln und ergaben sich daraus widerspruchsfrei. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG entfallen, zumal von keiner Partei die Durchführung einer Verhandlung beantragt wurde.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 5 Abs 1 Oö. BauO ist die Bauplatzbewilligung zu erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt (Z 1), der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen (Z 2) und die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist (Z 3). Dabei sind die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten. […] Gemäß Abs 3 par cit kann die Bauplatzbewilligung auch unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, die der Sicherung der im Abs 1 und 2 angeführten Interessen dienen.

1.2. Gemäß § 31 Abs 1 Oö. ROG hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung […] erforderlich ist.

1.3. Gemäß § 32 Abs 1 Oö. ROG hat der Bebauungsplan insbesondere „die Gebäudehöhe (Abs. 4);“ festzulegen. Gemäß Abs 4 par cit ist die Höhe der Gebäude nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

1.4. Gemäß § 32 Abs 2 Oö. ROG kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des § 31 insbesondere festlegen: „*die Bauweise (Abs. 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs. 6);*“. Gemäß Abs 6 par cit ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes (Grundflächenzahl) oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen.

2.1. 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.

2.2. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 27.6.2018, Ra 2017/09/0031; 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 10.09.2014, Ra 2014/08/0005; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen 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. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht

vorgenommen werden (etwa im Sinn einer „Delegierung“ der Entscheidung an das Verwaltungsgericht).

2.3.1. Vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Rsp ist zunächst festzuhalten, dass sich das von der belangten Behörde geführte Ermittlungsverfahren im Wesentlichen in der Einholung einer „Stellungnahme“ des Ortsplaners sowie der zuständigen Straßenverwaltung erschöpft. Ein darüber hinausgehendes Ermittlungsverfahren lässt der vorgelegte Verwaltungsakt nicht erkennen. Zudem hat die belangte Behörde im Rahmen des Ermittlungsverfahrens keinerlei Parteiengehör gewahrt und damit gegen einen zentralen Grundsatz des Verfahrensrechts verstoßen. Die Bf hatten keinerlei Gelegenheit, sich zu den (wenigen) Ermittlungsergebnissen der belangten Behörde zu äußern und allenfalls ergänzende Beweisanträge zu stellen. Im Übrigen kommt der im angefochtenen Bescheid beigefügten Begründung keinerlei Begründungswert zu. Die behördliche Entscheidung – die sich offensichtlich ausschließlich auf die ortsplanerische Stellungnahme stützt (vgl die Ausführungen unter Punkt II.2. im Vorlageschreiben) – entzieht sich daher gänzlich der Nachvollziehbarkeit durch die Parteien sowie durch das Verwaltungsgericht. Es findet im angefochtenen Bescheid keinerlei Auseinandersetzung mit der Notwendigkeit der vorgeschriebenen – die Baufreiheit doch erheblich einschränkenden – Auflagen statt.

2.3.2. Die „Stellungnahme“ des Ortsplaners erweist sich zudem als untauglich im Hinblick auf den Gegenstand eines Bauplatzbewilligungsverfahrens. Dies aufgrund folgender Überlegungen: Im Zuge des Bauplatzbewilligungsverfahrens prüft die Baubehörde die grundsätzliche Eignung eines Grundstücks zur Bebauung (als Bauplatz), unabhängig von einem konkreten Projekt (*Grimberger* in *Pabel* (Hrsg), Oö. Baurecht [2019], Rz 4 zu § 3 mwN). Im vorliegenden Fall legte der von der belangten Behörde beauftragte „Ortsplaner“ allerdings ein konkretes Projekt der Bf seiner „Stellungnahme“ zugrunde (arg.: „*Da es sich um ein verhältnismäßig großes Objekt handelt […]*“) und erarbeitete – ausgehend von diesem Projekt – „*materielle Bebauungsgrundlagen*“ insbesondere im Hinblick auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe durch Festlegung einer maximalen Geschoss-anzahl sowie des Maßes der baulichen Nutzung durch Festlegung einer Grundflächenzahl.

2.3.3. Der Ortsplaner beurteilte daher gerade nicht die abstrakte Eignung des Grundstückes auf seine Bebaubarkeit, sondern entwickelt – ausgehend von einem auf diesem Grundstück geplanten Projekt – „*materielle Bebauungsgrundlagen*“. Die vom Ortsplaner entwickelten Bebauungsgrundlagen stellen allerdings geradezu idealtypische Inhalte eines Bebauungsplanes (vgl die oben wiedergegebenen Bestimmungen) dar, die der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung dienen und stehen damit in einem Spannungsverhältnis zur Anordnung des § 31 Abs 1 Oö. ROG („*hat jede Gemeinde […] Bebauungspläne zu erlassen,*

soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung […] erforderlich ist“ [Unterstreichung nicht im Original, Anm]).

2.3.4. Vor dem Hintergrund der Ausführungen der belangten Behörde, wonach den Auflagen unter lit a, b, f, g, und h lediglich informativer Charakter zukomme, erlaubt sich das Verwaltungsgericht darauf hinzuweisen, dass bloße, dh nicht normative, Hinweise auf den Eintritt bestimmter, vom Gesetz selbst für den Fall der Erteilung einer Bewilligung vorgesehener Rechtsfolgen im Bescheid oder (sonstige) Rechtsbelehrungen nicht als Auflagen angesehen werden können (vgl *Hengstschläger/Leeb*, AVG, Rz 28 zu § 59 mit umfangreichen Nachweisen aus der Rsp).

3. Im Ergebnis hat die belangte Behörde keinerlei (taugliches) Ermittlungsverfahren geführt und zudem zentrale Verfahrensgrundsätze unbeachtet gelassen. Vor dem Hintergrund der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und im Lichte der höchstgerichtlichen – oben wiedergegebenen – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war der Bescheid daher mit Beschluss aufzuheben und zur neuerlichen Bescheiderlassung an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Die belangte Behörde wird im fortgesetzten Verfahren entsprechende Ermittlungen im Hinblick auf die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu tätigen haben. Diese sind im verwaltungsbehördlichen Akt entsprechend nachvollziehbar zu dokumentieren und den Bf im Sinne des Parteiengehörs zur Kenntnis zu bringen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die Entscheidung anhand der Leitlinien der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp getroffen wurde. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

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