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-152243/9/DM

Datum:
Linz, 21. Juli 2020

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des K W, vertreten durch x, W, W, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Waldneukirchen vom 2.4.2020, GZ: Bau-179/2011, betreffend Versagung eines Bauansuchens

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als der Spruch des angefochtenen Bescheides zu lauten hat: „Die Berufung vom 18.10.2011 wird als unbegründet abgewiesen."

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. Zur Vorgeschichte wird zunächst auf den Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 16.7.2018, GZ: LVwG-150809/54/DM, verwiesen.

Hervorgehoben wird Folgendes:

Der Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) ist Eigentümer des Grundstückes Nr. x, KG x.

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 Waldneukirchen 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.

Nach der zuletzt ergangenen Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 13.6.2018, V 17/2018, hob dieser den Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Gemeinde Waldneukirchen, Z RO-66-2010, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Waldneukirchen am 5.7.2015, im genannten Umfang („soweit er sich auf das Grundstück Nr. x, KG x 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.

Mit eingangs angeführtem Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 16.7.2018, GZ: LVwG-150809/54/DM, wurde der Beschwerde des Bf stattgegeben, der Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Waldneukirchen vom 23.9.2016, GZ: Bau-179/2011, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Gemeinderat der Gemeinde Waldneukirchen zurückverwiesen.

2. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Waldneukirchen vom 2.4.2020, GZ: Bau-179/2011, wurde die Berufung vom „27.03.2019“ als unbegründet abgewiesen.

Dagegen richtet sich die Beschwerde vom 22.4.2020. Es wird beantragt, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge in der Sache selbst entscheiden, der Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass dem Antrag des Bf stattgegeben werde; in eventu den Bescheid aufheben und die Sache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an die Behörde zurückverweisen.

3. Dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurde mit Vorlageschreiben der belangten Behörde vom 8.6.2020 (eingelangt am 2.7.2020) die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes zur Entscheidung vorgelegt.

## II. Festgestellter Sachverhalt:

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

Auf dieser Liegenschaft besteht kein Betrieb.

## III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde (samt der Schriftsätze des Bf), in den Flächenwidmungsteil Nr. 4, Änderung Nr. 4.46 sowie aufsichtsbehördliche Genehmigung der Oö. Landesregierung vom 22.7.2019 (ON 7 des Gerichtsaktes) und Einholung eines Grundbuchsauszugs (ON 8 des Gerichtsaktes).

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG abgesehen werden, weil es das Landesverwaltungsgericht nicht für erforderlich erachtete. Der Sachverhalt steht bereits nach der Aktenlage fest und wird auch vom Bf nicht bestritten. Im Übrigen stellte der Bf auch keinen diesbezüglichen Antrag.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Die hier maßgebliche Bestimmung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. Nr. 114/1993, in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 69/2015 lautet auszugsweise:

„§ 22
Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt;…
…
(5) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig dazu dienen,
1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstype die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerplätze zu errichten, die nicht wesentlich stören;
3. sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (Abs. 1) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall dürfen, sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, auch die zugeordneten Betriebswohnungen errichtet werden.
…“

1.2. Der hier maßgebliche und derzeit wirksame Flächenwidmungsplan Nr. 4, Änderung Nr. 4.46 „W“ der Gemeinde Waldneukirchen, rechtswirksam seit 13.8.2019 (genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 22.7.2019, GZ: RO-2019-18848/8-Ja), sieht für das beschwerdegegenständliche Grundstück Nr. x, KG x, zum Teil die Flächenwidmung „eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ („MB“) und zum Teil eine Grünlandwidmung vor, wobei die Baumaßnahme auf dem als „MB“ gewidmeten Grundstücksteil errichtet werden soll.

2. Der Bf bringt im Rahmen der Beschwerde vor, es sei mit Ansuchen vom 7.4.2011 um Baubewilligung bezüglich eines Dachgeschossausbaus in Form von drei zusätzlichen Wohnräumen, einem Vorraum sowie einem Sanitärraum angesucht worden. Das bestehende Gebäude sei zu Wohnzwecken errichtet worden und zum Zeitpunkt der Bewilligung und der Errichtung des Gebäudes habe auf dem Baugrundstück die Flächenwidmung „Bauland-Wohngebiet“ bestanden. Der ursprüngliche Baukonsens erfasse notwendigerweise das gesamte Gebäude. Das gegenständliche Ansuchen diene ebenso der Schaffung von Wohnräumen im

bestehenden Gebäude ohne dabei eine Änderung an der bestehenden Außensubstanz des Gebäudes vorzunehmen, sondern verwirkliche ausschließlich den bestehenden Konsens. Der durch die Baubewilligung geschaffene und bestehende Konsens beziehe sich auf das gesamte Gebäude und eben auch auf das Dachgeschoss. Das Gebäude werde auch derzeit gemäß dem bestehenden Konsens als Wohngebäude durch den Bf genutzt. Es sei daher nicht zu erkennen, weshalb das Ansuchen nicht im bestehenden Konsens Deckung finde.

Dieser Rechtsansicht des Bf kann nicht gefolgt werden: Würde man der Ansicht des Bf folgen, so wäre bei der Prüfung der Genehmigung einer Wohnraumerweiterung in einem bewilligten Wohngebäude durch Ausbau des Dachgeschosses die Berücksichtigung der aktuellen Flächenwidmung verwehrt. Im Übrigen wird nicht vorgebracht, dass das hier beschwerdegegenständliche Bauvorhaben (Dachgeschossausbau) bereits als solches in der ursprünglichen Baubewilligung des gegenständlichen Wohngebäudes des Bf so genehmigt worden wäre. Nicht ohne Grund hat der Bf dementsprechend das Bauansuchen vom 4.4.2011 eingereicht. Nur, weil ein Wohngebäude genehmigt worden ist, bedeutet es also nicht, dass bei einem Dachgeschossausbau in diesem als Wohngebäude genehmigten Gebäude keine entsprechende Genehmigung einzuholen wäre und dabei auch die nun geltende Flächenwidmung zu berücksichtigen ist.

Der derzeit rechtswirksame Flächenwidmungsplan sieht für die vom Bauvorhaben betroffene Fläche die Widmung „eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ („MB“) vor (§ 22 Abs. 5 Oö. ROG 1994). In dieser Widmung stellt sich der Einbau zusätzlicher Wohnräume jedoch als widmungswidrig dar. Lediglich Betriebswohnungen iSd § 22 Abs. 5 leg.cit. wären zulässig. Da im Beschwerdefall jedoch kein Betrieb vorhanden ist, handelt es sich zweifelsfrei um eine „betriebsfremde Wohnung“, die mit der hier vorliegenden Widmung nicht vereinbar ist.

3. Der Bf bringt weiters vor, ein Dachbodenausbau als Wohnung könne bewilligungspflichtig (§ 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994), anzeigepflichtig (§ 25 Abs. 1 Z 3 leg.cit.) oder als Innenausbau bewilligungs- und anzeigefrei sein (§ 26 Z 1 leg.cit.); dies könne nur im Einzelfall entschieden werden (VwGH 11.5.2010, 2008/05/0014). Die belangte Behörde habe bisher nicht darüber abgesprochen, ob es sich gegenständlich um ein bewilligungs- und anzeigefreies, ein anzeigepflichtiges oder ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handle.

Der Bf hat mit Eingabe vom 4.4.2011 bei der Baubehörde ein „Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 28 Oö. BauO 1994“ eingebracht. Dieses Bauansuchen wurde von der Baubehörde erster Instanz mit Bescheid vom 4.10.2011 gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan abgewiesen. Fest steht, dass es sich beschwerdegegenständlich um ein Bauvorhaben handelt, das der Oö. BauO 1994 unterliegt und das – gleichgültig,

ob es bewilligungs- und anzeigefrei, anzeigepflichtig oder bewilligungspflichtig ist – auf seine Übereinstimmung mit der rechtswirksamen Flächenwidmung zu prüfen ist. Eine Verletzung in Rechten des Bf kann nicht erblickt werden, wenn aufgrund seines Bauansuchens von der Baubehörde ein Vorprüfungsverfahren gemäß § 30 Oö. BauO 1994 abgeführt wurde.

4. Zur bescheiderlassenden Behörde führt der Bf aus, der einleitende Textteil des angefochtenen Bescheides – noch vor dem Spruch – beschreibe, dass dieser vom Gemeinderat als Berufungsbehörde erlassen worden sei, gemäß der Zeichnung und Amtssignatur sei der Bescheid jedoch vom Bürgermeister erlassen worden.

Dazu ist auszuführen, dass sich aus der Präambel im angefochtenen Bescheid ausdrücklich die bescheiderlassende Behörde, nämlich der Gemeinderat der Gemeinde Waldneukirchen, ergibt. Es wird auch auf den Beschluss des Gemeinderates vom 5.3.2020 hingewiesen. Der Bürgermeister hat gemäß § 59 Abs. 1 Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO 1990) die von den Kollegialorganen gesetzmäßig gefassten Beschlüsse durchzuführen und er vertritt die Gemeinde nach außen (§ 58 Abs. 1 Oö. GemO 1990). Dass in der Fertigung des angefochtenen Bescheides nicht ausdrücklich „Für den Gemeinderat:“ angeführt wird, schadet daher nicht (vgl. VwGH 22.3.2012, 2010/07/0115; 4.7.2008, 2007/17/0175; 3.10.1996, 96/06/0111 u.a.).

5. Zum nun rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 4, Änderung Nr. 4.46, führt der Bf aus, das Gleichbehandlungsgebot des Art. 7 B-VG finde selbstverständlich auch auf Verordnungen und somit auf Flächenwidmungspläne von der Gemeinde Anwendung. Es bestünden keine sachlichen Rechtfertigungen, das hier gegenständliche Grundstück Nr. x als einziges Grundstück in der unmittelbaren Umgebung in „eingeschränkt gemischtes Baugebiet“ zu widmen. Da eine sachliche Rechtfertigung fehle, sei das Grundstück Nr. x auf dieselbe Kategorie zu widmen, wie jene der umliegenden Grundstücke. Ein irrtümlicher Fehler der Gemeinde bei der farblichen Ausgestaltung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 sei keine hinreichende Rechtfertigung für eine Ungleichbehandlung. Die Ablehnung des Ansuchens des Bf zur Widmung als „Wohngebiet“ werde insbesondere damit begründet, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite – östlich des Grundstücks Nr. x – eine Widmung „Betriebsbaugebiet“ bestehe. Im gegenständlichen Fall könne jedoch nicht von einem Heranrücken von „Wohngebiet“ zu „Betriebsbaugebiet“ gesprochen werden. Das Betriebsgebäude der A O G sei zeitlich nach dem Gebäude auf dem Grundstück Nr. x errichtet worden und ebenso erst nach einem rechtskräftigen Abgehen der „Wohngebiet“-Widmung des Grundstücks Nr. x. Es sei daher von einem Heranrücken des „Betriebsbaugebiets“ an „Wohngebiet“ auszugehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldneukirchen als Verordnungsgeber hat den nun rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 4, Änderung Nr. 4.46,

entsprechend der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 13.6.2018, V 17/2018, korrigiert. Die Widmung des gegenständlichen Grundstücks als „MB“ weckt keine Bedenken an der Gesetzmäßigkeit des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Waldneukirchen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären waren. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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. Manzenreiter