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-152718/7/VG

Datum:
Linz, 15. Jänner 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des J K, wohnhaft in x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenburg a.H. vom 24. März 2020, GZ: Bau-20/2020-Pm, betreffend Versagung einer Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde 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, Sachverhalt:

1. Zur Vorgeschichte wird auf die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) vom 23. Juni 2020, LVwG-152113/11/VG, hingewiesen. Das LVwG Oö. gelangte dort zu dem Ergebnis, dass die ursprünglich für die Errichtung eines Wohnhausneubaues auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. x, KG F, erteilte Baubewilligung erloschen ist, weil der dort befindliche Wohnhausneubau nicht binnen der gesetzlich vorgesehenen Frist fertiggestellt wurde. Diese Entscheidung des LVwG Oö. blieb unangefochten.

2. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück besteht derzeit die Widmung „Grünland“ (für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland). Darauf befindet sich der erwähnte, nicht fertiggestellte Wohnhausneubau (in der Folge bezeichnet als: Wohnhausrohbau).

3. Mit Ansuchen vom 26. November 2019 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Ersatzbau für ehemaliges Gebäude x“ auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück nach Maßgabe der Einreichunterlagen.

4. Mit dem nunmehr gegenständlichen Bescheid vom 24. März 2020 wies der Bürgermeister der Marktgemeinde Frankenburg a.H. (in der Folge: belangte Behörde) dieses Bauansuchen des Beschwerdeführers wegen Widerspruchs zur Flächenwidmung ab.

5. Dagegen erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde, welche dem LVwG Oö. von der belangten Behörde am 15. Juli 2020 (Eingangsdatum) zur Entscheidung vorgelegt wurde.

6. Das LVwG Oö. führte am 5. November 2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der u.a. der Beschwerdeführer persönlich teilnahm.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt der belangten Behörde und den Akt des LVwG Oö. zu Zl. LVwG-152113 sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Daraus ergibt sich der dargelegte entscheidungsrelevante Sachverhalt.

III. Rechtliche Beurteilung:

Die belangte Behörde hat die beantragte Baubewilligung wegen Widerspruchs zur bestehenden Flächenwidmung „Grünland“ mit der Begründung versagt, dass die Voraussetzungen des § 30 Abs. 8a Oö. Raumordnung 1994 (Oö. ROG 1994) für einen Ersatzbau nicht erfüllt seien.

Der Beschwerdeführer übersieht mit seinem Vorbringen, dass ein Wohnhausneubau im Grünland nur in gesetzlich bestimmten Ausnahmefällen baurechtlich bewilligt werden darf. In Frage kommt dafür die von der belangten Behörde herangezogene Bestimmung des § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994 betreffend Ersatzbauten sowie weiters die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 betreffend Auszugshäuser.

Gemäß § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994 dürfen land- und forstwirtschaftliche Kleingebäude (höchstens 150 m² bebaute Fläche) oder Teile von Kleingebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Eigentümerin oder des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht durch Maßnahmen gemäß Abs. 6 Z 4 leg. cit. gedeckt werden können, unter folgenden Voraussetzungen abgebrochen und durch einen Neubau im unmittelbaren Nahbereich ersetzt werden:

1. der Neubau muss durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden;
2. das Gebäude muss mindestens zehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers stehen und während der letzten zehn Jahre vor der Anregung auf Sonderausweisung gemäß Z 1 durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt worden sein; Erbinnen bzw. Erben sind der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten;
3. der Neubau darf erst nach Abbruch des Altbestandes ausgeführt werden, höchstens 150 m² Wohnnutzfläche aufweisen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; zur Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Baubehörde ein Gutachten der Landesregierung einzuholen; ein vorheriger Abbruch ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn in der Baubewilligung für den Ersatzbau der Abbruch des Altbestandes vorgeschrieben wird und bei der Baubehörde die Hinterlegung einer Bankgarantie in Höhe der zu erwartenden Abbruchkosten noch vor Erteilung der Baubewilligung erfolgt;
4. der Neubau muss durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

Dazu ist auszuführen, dass die zitierte Ausnahmebestimmung des § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994 den Ersatz eines Altbestandes durch einen Neubau im Grünland regelt. Demnach ist wesentlich, dass überhaupt ein Altbestand im Sinne dieser Ausnahmebestimmung besteht, und zwar konkret: ein land- und forstwirtschaftliches Kleingebäude (höchstens 150 m² bebaute Fläche) oder Teile eines Kleingebäudes, das für Wohnzwecke bestimmt ist, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entspricht. Da sich auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück - wie der Bf selbst vorbringt – aber kein derartiger Altbestand befindet, sondern ein Wohnhausrohbau, kann die Ausnahmebestimmung des § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994 betreffend Ersatzbauten im Grünland hier schon deshalb zu keiner Erteilung der Baubewilligung führen. Im Übrigen fehlt die Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan und hat das LVwG Oö. seiner Entscheidung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen (vgl. etwa VwGH 21.11.2017, Ra 2017/05/0260). Davon abgesehen hätte der Beschwerdeführer auch keinen Rechtsanspruch auf eine allfällige Umwidmung seines Grundstückes.

Der Beschwerdeführer lässt mit seinem Vorbringen weiters unberücksichtigt, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren, auch dann wenn eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden soll, jedenfalls um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in welchem es nicht darauf ankommt, welcher Zustand besteht, sondern darauf, welcher Zustand projektgemäß herbeigeführt werden soll (vgl. etwa VwGH 28.5.2013, 2012/05/0208; 29.9.2016, 2013/05/0058). Es ist daher auch nicht relevant, dass der Wohnhausrohbau seit Jahren besteht. Weiters ist nicht entscheidend, ob in der Umgebung andere Bauten bestehen, weil für das LVwG Oö. ausschließlich das Bauansuchen des Beschwerdeführers vom 26. November 2019 verfahrensgegenständlich ist.

Wie das LVwG Oö. bereits in der genannten Entscheidung vom 23. Juni 2020 ausgeführt hat, ändert auch der Umstand, dass im Grundbuch eine Baufläche ausgewiesen ist, nichts an der Verbindlichkeit einer im Flächenwidmungsplan festgelegten Grünlandwidmung (vgl. VwGH 17.4.2012, 2011/05/0184).

Lediglich der Vollständigkeit halber wird noch bemerkt, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall auch die Ausnahmebestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 betreffend die Errichtung von Auszugshäusern im Grünland nicht relevant ist, weil die Anwendung dieser Bestimmung jedenfalls eine Auszugssituation voraussetzt. Für die Annahme einer solchen Situation liegen aber nach dem durchgeführten verwaltungsgerichtlichen Verfahren, insbesondere der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung, keinerlei Anhaltspunkte vor.

Die belangte Behörde hat daher das gegenständliche Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung im Ergebnis zu Recht wegen Widerspruchs zur Flächenwidmung gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 abgewiesen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

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. Die gegenständliche Entscheidung weicht von der bisherigen zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die als einheitlich zu beurteilen ist, nicht ab. Im Übrigen liegt auch dann keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen (hier: § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994) eindeutig ist.

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

Dr. Gubesch