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-153464/36/WP

Datum:
Linz, 10. April 2024

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. des Dr. F A und 2. der W H, beide vertreten durch Rechtsanwalt x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Enzenkirchen vom 11. März 2022, GZ: Gem-77-8/2022, betreffend baupolizeiliche Aufträge, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19. März 2024 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass die Spruchpunkte I. und II. entfallen und an deren Stelle folgender Spruchpunkt I. tritt: „Dr. F A und Frau W H haben das ‚Wohnhaus' (zweigeschossige Holzriegelbauweise samt Satteldachabdeckung mit den Hauptaußenmaßen von 14,84m x 9,82m) auf Grundstück Nr x1 der KG K, das ‚D' (eingeschossige Holzbauweise samt Walmdachabdeckung mit den Außenmaßen von 18,63m x 12,44m und einer Traufenhöhe von rund 3m) auf Grundstück Nr x1 und x2 jeweils der KG K, das ‚Carport' (eingeschossige Holzbauweise samt Satteldachabdeckung mit den Außenmaßen von 8,93m x 6,17m) auf Grundstück Nr x1 und 1884/1 jeweils der KG K, das ‚Schutzdach' (in eingeschossiger Holzbauweise samt Pultdachabdeckung mit einer überdachten Fläche von 9,50m x 5,55m) auf Grundstück Nr x2 der KG K, den ‚Stall' (in eingeschossiger Holzbauweise samt Satteldachabdeckung mit den Außenmaßen von 9,20m x 6,10m) auf Grundstück Nr x2 der KG K sowie die ‚Teichanlage' mit einer Wasserfläche von über 200m² und einer Wassertiefe von rund 2m, unmittelbar angrenzend an das ‚D', auf Grundstück Nr x2 der KG K, bis zum Ablauf des Mai 2025 zu beseitigen. Spruchpunkt IV. hat wie folgt zu lauten: „II. Die Benützung der unter Spruchpunkt I. genannten baulichen Anlagen wird ab 1. November 2024 untersagt".

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 Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Enzenkirchen (belangte Behörde, bB) vom 11. März 2022 wurde dem Erstbeschwerdeführer (Erst-Bf) einerseits die Beseitigung (Spruchpunkte 1 bis 3), andererseits die Benützung (Spruchpunkt 4) näher bezeichneter baulicher Anlagen aufgetragen bzw untersagt. Begründend führt die bB im Wesentlichen aus, die baulichen Anlagen Einfamilienhaus, Nebengebäude (D) und Carport seien nicht entsprechend der Genehmigung (Baubewilligung), die baulichen Anlagen Schutzdach, Stall und Teichanlage seien ohne Baubewilligung (Bauanzeige) errichtet worden, weshalb die Beseitigung aufzutragen und die Benützung zu untersagen gewesen sei.

1.2. Gegen diesen Bescheid wendet sich vorliegende Beschwerde, mit der die Bf Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machen. Ausgeführt wird insbesondere, die bB hätte nur mangelhaft ermittelt, insbesondere hätte sie ihre Annahmen hinsichtlich der Abweichung vom Baukonsens auf bloße Vermutungen gestützt. Zudem berufen sich die Bf auf das Prinzip von Treu und Glauben, wonach sie sich auf behördliche Auskünfte hätten verlassen dürfen (wird näher ausgeführt).

2.1. Mit Schreiben vom 12. April 2022 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt zur Entscheidung vor. In Ergänzung zum Verfahrensakt legte die bB mit Schreiben vom 12. Jänner 2023 (Vermessungsurkunde, Bestands-aufnahme, agrarfachliche und raumordnungsrechtliche Stellungnahme) sowie vom 5. März 2024 (Bauakt) weitere Unterlagen vor.

2.2. Mit Erledigung vom 1. Februar 2024 beauftragte das Landesverwaltungs-gericht Oberösterreich einen bautechnischen Amtssachverständigen (ASV) mit der Erstattung eines bautechnischen Gutachtens, das dieser mit Schreiben vom 12. März 2024 vorlegte und mit weiterer Erledigung vom gleichen Tag den Parteien zur Kenntnis gebracht wurde.

2.3. Am 19. März 2024 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der die Bf mit ihrem rechtsfreundlichen Vertreter sowie ein Vertreter der bB teilnahmen. Im Rahmen der Verhandlung erörterte der bautechnische ASV sein Gutachten und beantwortete ergänzende Fragen. Unmittelbar im Anschluss an die Verhandlung verkündete der Verhandlungsleiter die Entscheidung und die wesentlichen Entscheidungsgründe.

2.4. Mit Erledigung vom 21. März 2024 wurde den revisionslegitimierten Parteien die Niederschrift zugestellt. Mit Schriftsatz vom 2. April 2024 beantragten die Bf die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Mit Bescheid der bB vom 10. Juli 2002 wurde dem Erst-Bf ua die Bauplatzbewilligung für das Grundstück Nr x1 der KG K mit einem Flächenausmaß von 1000m^2 erteilt [Bescheid, Vermessungsurkunde „Baugrund – A", GZ: x der Geometer Sc Ziviltechniker – OEG, Beilage zu ON28 des verwaltungsgerichtlichen Aktes (ergänzende Aktenvorlage der bB)].

Mit Bescheid der bB vom 11. Juli 2002 wurde dem Erst-Bf die Bewilligung für den „Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Carport" auf Grundstück Nr x1 der KG K, entsprechend dem Bauplan des „Architekten G-K K, x" vom 3. Juni 2002, erteilt. Laut Bauplan weist das Wohnhaus einen Abstand zur südöstlichen und zur südwestlichen Bauplatzgrenze von jeweils 3,00m auf. Das Wohnhaus weist Außenmaße von 9,80m x 14,84m (16,09m) auf. Der Abstand zwischen Wohnhaus und D beträgt 6,68m, der Abstand zwischen Wohnhaus und Carport 2,00m (alle Bezeichnungen laut Bauplan, Anm). Das D weist einen Abstand zur nordöstlichen und zur südöstlichen Bauplatzgrenze von jeweils 3,00m auf. Der Abstand des Carports zu den nächstgelegenen Bauplatzgrenzen beträgt jeweils 1,00m. Alle Gebäude (Wohnhaus, D, Carport) sind planmäßig innerhalb der Bauplatzgrenzen situiert [Bauplan (Lageplan), einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt, Beilage zu ON28 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Im Bestand weist das Wohnhaus einen Abstand zur südöstlichen Bauplatzgrenze von weniger als 3,00m, nämlich 2,03m bzw weniger (Situierung nicht parallel zur Bauplatzgrenze) auf; zur südwestlichen Bauplatzgrenze beträgt der Abstand 1,31m. Das D weist zur südöstlichen Bauplatzgrenze einen Abstand von 1,45m auf und überragt die nordöstliche Bauplatzgrenze um 2,82m bis 2,97m, kommt also teilweise außerhalb des Bauplatzes und somit auch auf dem Grundstück Nr x2 zu liegen. Der Abstand zwischen dem Wohngebäude und dem D beträgt 13,84m, jener zwischen Wohnhaus und Carport 4,14m. Das Carport überragt sowohl die nordwestliche als auch die südwestliche Bauplatzgrenze. An das Carport wurde ein Schutzdach angebaut, an das sich wiederum baulich der Stall anschließt; Carport, Schutzdach und Stall (Bezeichnungen laut Gutachten, Anm) sind baulich fest miteinander verbunden [Vermessungsplan, Beilage zu ON3; bautechnisches Gutachten samt Verweis auf das Gutachten vom 21. Dezember 2021, samt Lichtbildbeilage, ON32 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Die Teichanlage im nordöstlichen Bereich (vom Wohnhaus aus gesehen) verfügt über eine Wasserfläche von über 200m^2, eine Wassertiefe von 2m und wurde weder baubehördlich bewilligt noch ordnungsgemäß angezeigt und nicht untersagt. Zudem ist die Teichanlage augenscheinlich als Schwimmteichanlage ausgestaltet [gesamter verwaltungsbehördlicher Akt, Schriftverkehr, Beilage ./A zur Niederschrift, ON33 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Einschau DORIS samt Flächenberechnung; bautechnisches Gutachten, Lichtbildbeilage, ON32 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Für das im Anschluss an das Carport befindliche Schutzdach im Ausmaß von rund 9,50m x 5,55m sowie den daran anschließenden Stall im Ausmaß von rund 9,20m x 6,10m liegen keine baubehördlichen Bewilligungen (Baubewilligungs-bescheid, nicht untersagte Bauanzeige) vor [gesamter verwaltungsbehördlicher Akt; Ausführungen Bf, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 2f, ON33 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Die Errichtung der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen erfolgte nach Erteilung der Baubewilligung, die Fertigstellung vor dem 9. Juli 2007 (Wohnhaus, D, Carport, Teichanlage, Stall); die Errichtung des Schutzdaches erfolgte nach diesem Zeitraum [Ausführungen Bf, Tonbandprotokoll, Seite 2f, ON33 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung war der Erst-Bf Alleineigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bzw des betroffenen Grundstücks [Bescheid vom 11. März 2022]. Aufgrund eines Schenkungsvertrages aus dem Jahr 2023 ist Frau W H nunmehr Hälfteeigentümerin der verfahrens-gegenständlichen Liegenschaft [offenes Grundbuch] und hat im Zuge der mündlichen Verhandlung erklärt, in das Beschwerdeverfahren einzutreten. Die Bf sind nunmehr jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ x der KG K mit den darin ua einliegenden Grundstücken Nr x2 und x1 [offenes Grundbuch, Ausführungen Bf].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten (ergänzten) verwaltungsbehördlichen Akt, Einholung eines (ergänzenden) bautechnischen Gutachtens, Einschau ins offene Grundbuch sowie in das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung unter Beiziehung eines bautechnischen ASV. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln unstrittig. Insbesondere beruhen die Feststellungen zum Bestand der baulichen Anlagen auf einem Vermessungsplan eines Ziviltechnikers für Vermessungswesen sowie den Feststellungen des bautechnischen ASV. Die Feststellungen zu den Errichtungszeitpunkten beruhen

auf den eigenen Angaben der Bf und konnten diese mangels gegenteiligen Hinweises als wahr unterstellt werden. Die Feststellungen zur bautechnischen Ausführung der baulichen Anlagen sowie zur Beseitigungsfrist beruhen auf dem unbestritten gebliebenen, schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des beigezogenen ASV.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 (BauO) – unabhängig von § 41 leg cit – dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Gemäß § 25a Abs 5 BauO gilt diese Bestimmung für anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß (vgl VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016; 22.11.2005, 2003/05/0130). § 49 Abs 6 BauO gelangt hingegen zur Anwendung, wenn eine weder bewilligungspflichtige noch anzeigepflichtige bauliche Anlage bauordnungs- oder raumordnungswidrig ausgeführt wird (vgl nochmals VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016, mwN).

1.2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig (respektive anzeigepflichtig) war bzw ist (vgl VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025; 30.1.2014, 2013/05/0223; 6.11.2013, 2012/05/0082; *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7] § 49 Oö. BauO 1994 Erl 7). Für die Klärung der Frage aber, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung (Kenntnisnahme einer Bauanzeige) im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223). Da unter „maßgeblicher Rechtslage" in § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 jedenfalls auch die in Abs 6 genannten bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu verstehen sind, erübrigt sich, wenn ein solcher Widerspruch zu bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen besteht, eine Differenzierung dahingehend, ob eine bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bau- und anzeigefreie Ausführung vorliegt. Es muss sich lediglich um eine „bauliche Anlage" handeln (vgl VwGH 17.4.2012, 2009/0063; 24.4.2007, 2006/05/0054; 31.7.2006, 2005/05/0240; 22.11.2005/2003/05/0130).

1.3. Gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 ist beim Neu- und Zubau von Gebäuden, sofern sich aus den folgenden Ziffern nichts anderes ergibt, zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen Außenwand, von 3 m einzuhalten. […] Gemäß Z 2 par cit ist bei der Errichtung und Änderung von Schutzdächern, sofern sich aus den folgenden Ziffern nichts anderes ergibt, zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen vom weitest vorspringenden Teil des Daches, von 2 m einzuhalten. […] Für Wände und Stützen von Schutzdächern gilt Z 1.

2.1. Eingangs ist festzuhalten, dass aufgrund der geänderten Eigentums-verhältnisse und dem Eintritt der W H als nunmehrige Hälfteeigentümerin in das Beschwerdeverfahren die baupolizeilichen Aufträge entsprechend anzupassen waren.

2.2. Fallbezogen wurden das Wohnhaus, das D und das Carport in einer vom Baubewilligungsbescheid und dem zugrundeliegenden Bauplan (samt Lage- und Abstandsdarstellung) vom 11. Juli 2002 abweichenden Weise errichtet, insbesondere, indem diese in einer eklatant abweichenden Lage mit erheblichen Abweichungen von den genehmigten Abständen und unter teilweiser Überbauung der Bauplatzgrenzen errichtet wurden. Es wurde aufgrund dieser maßgeblichen Abweichungen daher nicht das geplante und/oder genehmigte Bauvorhaben verwirklicht, sondern kam es zur Ausführung eines anderen Bauvorhabens, eines sog aliuds. Mit anderen Worten liegt für die vorgefundenen (bestehenden) baulichen Anlagen (Wohnhaus, D, Carport) kein aufrechter Baukonsens vor. Das an das Carport angebaute – und mit diesem und dem Stall eine bauliche Einheit bildende – Schutzdach sowie der daran anschließende Stall weisen schon ursprünglich keinen baubehördlichen Konsens auf. Es handelt sich daher insgesamt um konsenslose Bauten. Selbst wenn der Vorgängerbau des Stalles (wie von den Bf behauptet) ursprünglich über einen Konsens verfügt hätte, wäre ein solcher durch den Abbruch (und Neubau) verloren gegangen.

2.3. Aufgrund der Verletzung von Abstandsbestimmungen (§ 40 Z 1 und 2 Oö. BauTG 2013), einem teilweisen Überbauen der Bauplatzgrenzen und der damit bewirkten Lage außerhalb des Bauplatzes, sind die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen (Wohnhaus, D, Carport, angebautes Schutzdach, Stall) auch einem nachträglichen Baukonsens nicht zugänglich, weshalb der Spruch entsprechend anzupassen war (ausschließlich unbedingte Beseitigungsaufträge). Auf Grundlage des bautechnischen Gutachtens war auch die Leistungsfrist entsprechend anzupassen.

2.4. Die von den Bf vorgelegte „Bauanzeige" betreffend die Teichanlage entspricht nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäß belegte und vollständige Bauanzeige (keine Wasserflächenangabe, keine Tiefenangabe, keine Angabe zur technischen Ausführung etc [zur Notwendigkeit dieser Angaben siehe

insbesondere § 25 Abs 1 Z 6 Oö. BauO 1994]), weshalb die Untersagungsfrist iSd § 25a Abs 1 Oö. BauO 1994 noch nicht zu laufen begonnen hat. Es liegt daher kein diesbezüglicher Baukonsens vor.

2.5. Auf die Frage des Vorliegens eines (raumordnungsrechtlich relevanten) land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebs bereits im Bestand brauchte vor dem Hintergrund der Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften und der Überbauung der Bauplatzgrenzen (Wohnhaus, D, Carport, Schutzdach, Stall) bzw des offenkundig fehlenden Zusammenhangs mit einem allenfalls bereits bestehenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb (Schwimmteichanlage) nicht näher eingegangen werden (zur Frage des Vorliegens eines raumordnungsrechtlich zu berücksichtigenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebs siehe die zu ON17 und ON29 des verwaltungsgerichtlichen Aktes protokollierten agrar-fachlichen Gutachten, die im Rahmen des parallel geführten Baubewilligungs-verfahrens vorgelegt und dem Verwaltungsgericht zur Information übermittelt wurden).

2.6. Die Benützungsuntersagung war spruchmäßig anzupassen und bildet deren Grundlage § 50 Abs 6 BauO, da konsenslose bauliche Anlage vorliegen. Die Frist für die Untersagung (Suche nach einer neuen Wohnstätte, Umzugsarbeiten udglm) war erstmals in den Spruch aufzunehmen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnten. Diese Rsp ist als einheitlich zu beurteilen und 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