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-153830/8/VG
LVwG-153831/8/VG

Datum:

Linz, 15. Mai 2024

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerden 1. der I G (prot. zu LVwG-153830) und 2. des F G (prot. zu LVwG-153831), jeweils gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Munderfing, jeweils vom 14. Februar 2023 und ohne Geschäftszahl, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag und eine Benützungsuntersagung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen und der Spruch der angefochtenen Bescheide jeweils mit der Maßgabe bestätigt, dass es in Spruchpunkt 2. (Benützungsuntersagung) statt „ab Rechtskraft des Bescheides“ zu lauten hat: „ab 1. Oktober 2024“.

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. Feststellungen (Sachverhalt):

1. Mit gleichlautenden in Beschwerde gezogenen Bescheiden vom 14. Februar 2023 trug der Bürgermeister der Gemeinde Munderfing (in der Folge: belangte Behörde) den Beschwerdeführern (in der Folge: Bf) gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) auf, das Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. x, EZ x der KG M, binnen neun Monaten ab Rechtskraft der Bescheide abzutragen (Spruchpunkt 1.). Weiters wurde den Bf gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 die Benützung des Gebäudes ab Rechtskraft der Bescheide untersagt (Spruchpunkt 2.).

2. Die Bf sind jeweils zur Hälfte Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. x der KG M.

3. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 25. September 1989, GZ.: BauR-131/9-1989-43, wurde den Bf die Baubewilligung für den Abbruch des Wohnhauses und den Neubau eines Wohnobjektes mit Garage auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück nach Maßgabe des Einreichplanes vom 5. September 1989, PlanNr. x, unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. In der diesbezüglichen Verhandlungsschrift vom 21. September 1989 wurde festgehalten, dass das in Holzkonstruktion ausgeführte Bestandsobjekt abgetragen werden und an gleicher Stelle ein neues Wohnhaus errichtet werden soll. Aus dem genehmigten Einreichplan geht hervor, dass das neue Wohngebäude von einem abgewinkelten Walmdachstuhl abgedeckt werden soll. Weitere Baukonsense liegen nicht vor.

4. Die belangte Behörde führte am 16. November 2022 einen Lokalaugenschein unter Beiziehung eines Zivilgeometers und eines bautechnischen Amtssachverständigen durch, an dem die Bf trotz behördlicher Aufforderung vom 20. Oktober 2022 nicht teilnahmen. Aus dem auf Basis des Lokalaugenscheines erstellten bautechnischen Gutachten vom 18. November 2022 ergibt sich im Wesentlichen Folgendes (zur näheren Veranschaulichung der im Folgenden festgestellten Abweichungen von der erteilten Baubewilligung wird auf dieses Gutachten inkl. bildlicher Darstellungen verwiesen):

<u>Lage Wohnhaus:</u>
Der Abstand zur südöstlich gelegenen Bauplatzgrenze (zu Grundstück Nr. x) wurde im genehmigten Lageplan des Einreichplanes an der engsten Stelle mit 4,0 m angegeben. Beim durchgeführten Lokalaugenschein wurde ein Abstand von 1,35 m im Bereich des Erdgeschoßes gemessen (siehe Bild 1).

Zur nordöstlich gelegenen Bauplatzgrenze (Grundstück Nr. x) wurde ein Abstand von ca. 4,80 m an der entferntesten Stelle festgestellt. Der Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze verringert sich dabei entlang der nordöstlichen Gebäudeaußenwand des Wohnhauses. Der Abstand lt. bewilligten Lageplan wird durchgehend mit 3,0 m angegeben.

Nutzung im südlichen Bereich des Wohnhauses:
Beim nächstgelegenen Gebäudeteil in Richtung Grundstück Nr. x handelt es sich um eine Loggia, welche eine Terrassennutzung aufweist. Der Bereich ist an drei Seiten umschlossen und weist eine Überdachung auf. Aufgrund der baulichen Einheit mit dem Hauptgebäude sowie dem vorhandenen Rücksprung der tragenden Wand ist dies bautechnisch als Teil des Hauptgebäudes anzusehen (statischer und funktionaler Zusammenhang – siehe Bild 2).

Abweichungen Wohnhaus Bestand zur Bewilligung:
Das Hauptgebäude wurde anstatt des bewilligten abgewinkelten Walmdaches mit einem einzigen Satteldach ausgeführt. Die Hauptfirstrichtung wurde zudem um 90° gedreht. Somit ergibt sich aufgrund der geometrischen Ausformung in Teilbereichen jedenfalls eine Erhöhung des Gebäudes (siehe Bild 3). Die Traufenhöhe wurde dabei mit ca. 6,60 m festgestellt (gemessen vom vorliegenden Gelände an der Grundstücksgrenze).
Das Gebäude selbst verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoß. Die Höhe der Übermauerung des Dachraumes konnte nicht eindeutig festgestellt werden. Aufgrund der Höhe von 6,70 m - von der FBOK im Bereich der Garagenzufahrt auf die Unterkante der Mauerbank - ist darauf zu schließen, dass die Höhe des Gebäudes mehr als die im Einreichplan dargestellten 6,10 m beträgt.
Es wurde zudem festgestellt, dass abweichend zur Verhandlungsschrift im Jahr 1989 eine umfangreichere Verbindung des Altbestandes mit dem Neubau stattgefunden hat, als den Einreichunterlagen zu entnehmen ist (siehe Bild 3 und 4). Ein Teil des Altbestandes (zweigeschoßig und Abmessungen von ca. 3,95 x 5,35 m) inkl. seitlichem Anbau (eingeschoßig und Abmessungen von ca. 1,50 x 5,90 m) wurde entgegen der Plandarstellung nicht rückgebaut, sondern in das neu errichtete Gebäude integriert.

Abweichend von der erteilten Baubewilligung wurden zudem folgende Zubauten vorgefunden:

Zubau Nordostseite:
Entlang der nordöstlichen Gebäudeaußenwand des Wohnhauses wurde ein eingeschoßiger Zubau (Lagerraum) errichtet (siehe Bild 5 und 6). Dieser Gebäudeteil weist maximale Außenabmessungen von ca. 5,25 x 15,8 m auf. Der Zubau ist überwiegend in Holzbauweise hergestellt, welche auf einem massiven Stahlbetonsockel aufgesetzt ist. Die Abdeckung erfolgte mit einem flach geneigten Pultdach (Halbfirsthöhe von ca. 3,00 m und Traufenhöhe von ca. 2,10 m - Höhen

gemessen vom derzeitigen Gelände in den jeweiligen Bereichen). Entlang der Längsseite ist das Gebäude mit fünf Fensteröffnungen versehen und aus Richtung Norden ist über ein doppeltes Flügeltor und eine Gehtür der Zugang von außen möglich. Der Zubau ist funktional (direkt Türe aus Wohnhaus) und statisch (Befestigung an Hauswand) mit dem Wohnhaus verbunden. Im Gebäudeinneren werden Brennholz, Baustoffe und andere Utensilien gelagert.
Hinsichtlich des Abstandes zur nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde festgestellt, dass der Zubau zwischen 0,30 bis 0,45 m über die Bauplatzgrenze hinausragt. Dazu wurden mithilfe des Zivilgeometers Messpunkte entlang der Grundstücksgrenze gesetzt (siehe Bild 7).
Im östlichsten Bereich des Grundstückes befinden sich Stützmauern aus Betonsteinen, welche mit einer Überdachung versehen sind (siehe Bild 8). Die Abmessungen dieses, als Unterstellplatz für die Papiertonne genutzten, Zubaus sind mit ca. 1,70 x 2,50 m anzugeben. Die Überdachung ist in direkter Verlängerung des vorhin genannten Zubaus (Lagerraum) errichtet.

5. Mit Schreiben vom 4. November 2022 teilte der Beschwerdeführer F G der belangten Behörde mit, dass er den für 16. November 2022 anberaumten Lokalaugenschein ablehnt, weil es - zusammengefasst - seiner Ansicht nach keinerlei Abweichungen gibt. Die Niederschrift zum Lokalaugenschein wurde dem Beschwerdeführer F G persönlich am 12. Dezember 2022 am Gemeindeamt Munderfing ausgehändigt, zumal der diesbezügliche RSb-Brief von den Bf nicht behoben wurde. Am 13. Jänner 2023 erstattete der Beschwerdeführer F G eine Stellungnahme zum Lokalaugenschein (aufgenommen am Gemeindeamt Munderfing), in der u.a. auf das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Bezug genommen wird (siehe Punkt 5. „zu Bild 1 Abstand Wohngebäude zur Grundstücksgrenze Südost“).

6. Die Bf sind den Ausführungen der Sachverständigen jedoch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Der Beschwerdeführer F G lehnte diese Möglichkeit in der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) ausdrücklich ab.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde sowie in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 9. April 2024, an der u.a. die Bf teilnahmen. Daraus, insbesondere aus dem bautechnischen Gutachten vom 18. November 2022 unter Berücksichtigung der Messungen des von der belangten Behörde beigezogenen Zivilgeometers, ergibt sich der entscheidungsrelevante Sachverhalt zweifelsfrei.

III. Rechtliche Beurteilung:

Die (damals noch rechtsfreundlich vertretenen) Bf bemängeln in ihren gleichlautenden Beschwerden zusammengefasst unter Hinweis auf die Entscheidung des EGMR im Fall Mladoschovitz gg. Österreich vom 15. Juli 2010, Nr. 38663/06, den Umstand, dass die belangte Behörde den Lokalaugenschein am 16. November 2022 ohne die Bf durchführte. Weiters wird im Wesentlichen vorgebracht, dass den Bf kein Parteiengehör eingeräumt und keine Gelegenheit zur Vorlage eines Gegengutachtens gegeben worden sei. Auch seien die Bescheide mangelhaft begründet.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Bf jedenfalls im Beschwerdeverfahren ein Gegengutachten hätten vorlegen können. Soweit auf die Entscheidung des EGMR Bezug genommen wird, wird übersehen, dass der dortige Fall kein baupolizeiliches Verfahren betraf. Im Übrigen gibt es im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 keine Bestimmung, die der Partei ein Recht auf Teilnahme am Lokalaugenschein einräumt. Die vorgebrachten Begründungsmängel gehen ins Leere, weil die angefochtenen Bescheide ohnehin durch dieses Erkenntnis des LVwG Oö. ersetzt werden.

Vor dem Hintergrund der unter Punkt I. dargelegten Feststellungen besteht für das LVwG Oö. im gegenständlichen Fall kein Zweifel daran, dass für das auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück errichtete Objekt keine Baubewilligung vorliegt, weil das Bauvorhaben anders als bewilligt ausgeführt wurde.

Die belangte Behörde hat in den angefochtenen Bescheiden zu Recht auf die gesetzlich normierten Abstandsbestimmungen Bezug genommen. Demnach ist - soweit hier relevant - beim Neu- und Zubau von Gebäuden zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen Außenwand, von 3 m einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen (siehe § 40 Z 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013 - Oö. BauTG 2013). Dies gilt auch für Wände und Stützen von Schutzdächern (siehe § 40 Z 2 Oö. BauTG 2013).
Im gegenständlichen Fall beträgt der engste Abstand der Außenwand des Hauptgebäudes (Wohnhaus) nur 1,35 m zur Grundstücksgrenze.
Weiters ist gemäß § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG 2013 für das künftige Gelände überragende Terrassen ein Mindestabstand von 2 m gegen Bauplatz- und Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Dieser Abstand wird im gegenständlichen Fall mit der Loggia, die als Terrasse genutzt wird, nicht eingehalten.

Da sohin die erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden, kommt ein nachträgliches Bewilligungsverfahren nicht in Betracht, weshalb die belangte Behörde gegenüber den Bf jeweils zu Recht einen unbedingten Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 erlassen hat.

Vor diesem Hintergrund war von der belangten Behörde auch zu Recht mit einer Benützungsuntersagung nach § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 vorzugehen. Das LVwG Oö. sah sich lediglich dazu veranlasst, diesbezüglich eine angemessene Erfüllungsfrist festzusetzen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig. Bei der Frage, ob ein Baukonsens vorliegt bzw. erwirkt werden könnte, handelt es sich regelmäßig um keine Rechtsfrage, der grundsätzliche - weil über eine Einzelfallbeurteilung hinausgehende - Bedeutung zukommt.

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