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-153908/8/DM – 153909/3

Datum:
Linz, 10. Oktober 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. des A__ und 2. der B__ gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Enzenkirchen vom 6.7.2023, GZ: Bau-401-12/2023-Gr, betreffend Zurückweisung eines Bauansuchens nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Enzenkirchen vom 6.7.2023, GZ: Bau-401-12/2023-Gr, wird aufgehoben.

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. Mit Bescheid vom 6.7.2023 wies der Bürgermeister der Gemeinde Enzenkirchen (in der Folge: belangte Behörde) das Ansuchen der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, gemäß § 30 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zurück. Begründend wird ausgeführt, für die Erteilung der beantragten Baubewilligung sei eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung. Eine Bauplatzbewilligung könne aufgrund eines Widerspruchs zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan nicht erteilt werden, weil das zu bebauende Grundstück bei einer Fläche von 429 m^2 neben der Widmung F__ auch eine E__-widmung im Ausmaß von ca. 140 m^2 aufweise, was mit der Bestimmung des § 5 Abs. 5 Oö. BauO 1994 nicht vereinbar sei.

2. Dagegen richtet sich die von den Bf erhobene Beschwerde. Zum Argument der belangten Behörde, es bestehe ein Widerspruch zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Enzenkirchen, wird vorgebracht, die belangte Behörde habe in der Niederschrift aus dem Jahr 2013 (Anmerkung LVwG: zum damaligen Baubewilligungsverfahren für den „Neubau eines Wohnhauses“) selbst bestätigt, dass das Vorhaben nicht im Widerspruch mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans stehe und die Übereinstimmung des beantragten Bauvorhabens mit der Widmungskategorie Dorfgebiet bescheinigt werde. Dass im Rahmen der Bauplatzbewilligung ein behördlicher Fehler dahingehend passiert sei, dass man nicht gleichzeitig auch die Widmung an den bewilligten Bauplatz angepasst habe, liege auf der Hand.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 31.7.2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

5. Angemerkt wird, dass es sich bei dem beschwerdegegenständlichen Bauansuchen um ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren handelt, da die entsprechenden baulichen Anlagen (Wohnhaus, Garage) bereits errichtet wurden. Dazu ist ein Beseitigungsverfahren gemäß § 49 Oö. BauO 1994 anhängig (LVwG-153947-2023). Der Sachverhalt dieser beiden Verfahren ist insofern nicht derselbe, als die Grundstücksgrenzen und die Abstände der baulichen Anlagen von diesen nicht ident sind.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1.1. Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des verfahrensgegenständlichen, im Grenzkataster eingetragenen Grundstücks Nr. aaa, KG C__. Das Grundstück ist im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan teilweise als F__ und teilweise als E__ gewidmet. Das Grundstück weist bei einer Fläche von 429 m^2 neben der Widmung F__ auch eine E__-widmung im Ausmaß von ca. 140 m^2 auf. Die Bf betreiben keine Land- und Forstwirtschaft.

1.2. Mit Bescheid vom 12.7.2013, GZ: Bau-13/2013-Gr, wurde für das (damals neu vermessene) Grundstück Nr. aaa (Fläche 429 m^2), welches sowohl die Widmung F__ als auch die Widmung E__ (ca. 140 m^2) aufweist, ein Bauplatz bewilligt. Der verfahrensgegenständliche Flächenwidmungsplan Nr. bbb wurde seit der Erlassung dieses Bescheides nicht geändert.

2. Mit Eingabe vom 10.3.2023 beantragten die Bf die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__. Das Einfamilienhaus soll plangemäß teilweise auf der Widmung E__ errichtet werden. Die Doppelgarage mit einer bebauten Fläche von 70,49 m^2 (10,6 m x 6,65 m) befindet sich zur Gänze innerhalb der Widmung F__.

3. Im Zuge des parallel anhängigen Beseitigungsverfahrens gemäß § 49 Oö. BauO 1994 regten die Bf beim Gemeinderat der Gemeinde Enzenkirchen an, das neu vermessene (Anmerkung LVwG: um die Abstände gemäß §§ 40f Oö. BauTG 2013 einhalten zu können) Grundstück Nr. aaa, KG C__, [Plan der Geometer Graf D__, GZ: 13359a, Behördenakt ON6] zur Gänze in F__ umzuwidmen. In der Sitzung vom 21.6.2023 lehnte der Gemeinderat der Gemeinde Enzenkirchen diese Änderung der Flächenwidmung mehrheitlich ab [Behördenakt ON7].

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt, Anforderung des Bauplatzbewilligungsbescheides vom 12.7.2013 [Gerichtsakt ON7], das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 31.7.2024. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) lauten wie folgt:

„§ 5 Bauplatzbewilligung

(1) Über einen Antrag gemäß § 4 hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bauplatzbewilligung ist zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt,
2. der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen und
3. die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist.

[...]

(5) Die Grenzen eines Bauplatzes müssen sich zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen decken. Ein Bauplatz kann dabei auch eine geringfügige Fläche, die als E__ gewidmet ist, umfassen.

[...]

§ 7 Erlöschen der Bauplatzbewilligung

(1) Die Bauplatzbewilligung erlischt, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird und die Bauplatzbewilligung mit dem neuen oder geänderten Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt.

(2) Wurde vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes eine auf die Bauplatzbewilligung abgestellte Baubewilligung rechtskräftig erteilt, bleibt abweichend vom Abs. 1 die Bauplatzbewilligung so lange wirksam, wie die Baubewilligung wirksam ist. Wurde vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes eine auf die Bauplatzbewilligung abgestellte Baubewilligung rechtskräftig erteilt, bleibt abweichend vom Absatz eins, die Bauplatzbewilligung so lange wirksam, wie die Baubewilligung wirksam ist.

(3) Bleibt eine Bauplatzbewilligung gemäß Abs. 2 wirksam und wird in der Folge neuerlich eine Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes beantragt, ist eine neue Bauplatzbewilligung erforderlich, wenn die noch wirksame Bauplatzbewilligung mit dem geltenden Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt.

§ 30 Vorprüfung

(1) Anträge gemäß § 28 sind von der Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Landesgesetzes zu prüfen. Anträge gemäß § 28 sind von der Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Landesgesetzes zu prüfen.

(2) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung, liegt aber eine rechtskräftige Bauplatzbewilligung nicht vor und ist auch kein Bauplatzbewilligungsverfahren anhängig, hat die Baubehörde den Bauwerber schriftlich

aufzufordern, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Bauplatzbewilligung zu beantragen. Bringt der Bauwerber innerhalb der festgesetzten Frist einen Bauplatzbewilligungsantrag nicht ein, hat die Baubehörde den Baubewilligungsantrag zurückzuweisen. Dies gilt sinngemäß für Bauplätze im Sinn des § 3 Abs. 3, wenn die Bauplatzeigenschaft nicht gegeben ist.

(3) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung und ist das Bauplatzbewilligungsverfahren noch anhängig, ist, wenn der Erteilung der Bauplatzbewilligung Bestimmungen dieses Landesgesetzes entgegenstehen, der Baubewilligungsantrag nach Abschluß des Bauplatzbewilligungsverfahrens zurückzuweisen.

(4) Ist das Baubewilligungsansuchen nicht nach Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen, hat die Baubehörde erforderlichenfalls dem Bauwerber Ergänzungen im Sinn des § 29 Abs. 3 aufzutragen. Kommt der Bauwerber einem solchen Auftrag innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist nicht nach, ist der Antrag zurückzuweisen.
(5) § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) bleibt unberührt.

(6) Der Baubewilligungsantrag ist von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben

1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder
2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

Der Abweisungsgrund der Z 1 liegt nicht vor, wenn ein Verfahren zur Änderung eines Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder Neuplanungsgebiets bereits anhängig und zu erwarten ist, dass der Widerspruch nach Rechtswirksamkeit der Änderung nicht mehr vorliegt. Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben.
[…]“

1.2. Die hier maßgebliche Bestimmung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013) lautet:

„§ 42
Haupt- und Nebengebäude

Nebengebäude dürfen die Bebauung des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstücks mit dem Hauptgebäude nicht hindern. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, darf das Ausmaß der mit Nebengebäuden bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstücks 10 % dessen Gesamtfläche nicht übersteigen und – wenn die

Hauptbebauung Wohnzwecken dient – insgesamt höchstens 100 m² betragen; dies gilt nicht für Garagen für Stellplätze gemäß § 43."

2. Hat die belangte Behörde in erster Instanz einen Antrag zurückgewiesen, ist Sache des Beschwerdeverfahrens lediglich die Frage der Rechtmäßigkeit der Zurückweisung. Das Verwaltungsgericht ist in einem solchen Fall ausschließlich befugt, darüber zu entscheiden, ob die von der belangten Behörde ausgesprochene Zurückweisung als rechtmäßig anzusehen ist. Dies allein bildet den Gegenstand des Beschwerdeverfahrens (VwGH 23.6.2015, Ra 2015/22/0040). Gelangt dabei das Verwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die von der belangten Behörde ausgesprochene Zurückweisung inhaltlich rechtswidrig ist, so hat es den betreffenden Bescheid (ersatzlos) zu beheben. Auf diese Weise wird der Weg für die (erstmalige) Entscheidung der belangten Behörde in der Hauptsache frei gemacht (VwGH 14.11.2023, Ra 2020/22/0012 mHa VwGH 12.10.2015, Ra 2015/22/0115; VwGH 29.3.2023, Ra 2022/01/0297).

3. Im gegenständlichen Fall hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid vom 6.7.2023 das Bauansuchen der Bf vom 10.3.2023 um Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, gemäß § 30 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zurückgewiesen. Begründend wurde zusammengefasst ausgeführt, die Erteilung der beantragten Baubewilligung habe eine Bauplatzbewilligung als Voraussetzung. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung sei eine Bauplatzbewilligung nicht möglich, da ein Widerspruch zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan bestehe. Das Grundstück Nr. aaa sei im rechtmäßigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Enzenkirchen als Bauland Dorfgebiet und als E__ ausgewiesen. Der E__anteil des gegenständlichen Grundstücks betrage ca. 140 m² bei einer Grundstücksgröße von gesamt 429 m². Gemäß § 5 Abs. 5 Oö. BauO 1994 könne ein Bauplatz auch eine geringfügige Fläche, die als E__ gewidmet sei, aufweisen. Die ausgewiesene E__fläche des Grundstücks Nr. aaa mit einer Größe von ca. 140 m² werde nicht als geringfügig erachtet. Aus diesen Gründen werde das Baubewilligungsansuchen gemäß § 30 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zurückgewiesen.

Dazu ist auszuführen, dass für das gegenständliche Grundstück Nr. aaa – entgegen der Ansicht der belangten Behörde - eine Bauplatzbewilligung besteht. Mit Bescheid vom 12.7.2013, GZ: Bau-13/2013-Gr, wurde für das (damals neu vermessene) Grundstück Nr. aaa (Fläche 429 m²), welches sowohl die Widmung F__ als auch die Widmung E__ (ca. 140 m²) aufweist, ein Bauplatz bewilligt. Der verfahrensgegenständliche Flächenwidmungsplan Nr. bbb wurde seit der Erlassung dieses Bescheides nicht geändert. Diese Bauplatzbewilligung wurde nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts aufgrund der E__widmung wegen Widerspruchs zu § 5 Abs. 1 Z 2 iVm Abs. 5 zweiter Satz Oö. BauO 1994 rechtswidrig erlassen, da es sich bei einer E__fläche von 140 m² im konkreten Fall nicht um eine geringfügige Fläche im Sinne dieser Bestimmung handelt und daher

das Grundstück nicht zum Bauplatz erklärt hätte werden dürfen. Allerdings ist dieser Bauplatzbewilligungs-bescheid rechtskräftig geworden und gehört nach wie vor dem Rechtsbestand an. Da seitdem auch der Flächenwidmungsplan nicht geändert wurde (ein Bebauungsplan besteht nicht), liegt somit kein Anwendungsfall des § 7 Oö. BauO 1994 vor, wonach die Bauplatzbewilligung allenfalls erloschen wäre. Die belangte Behörde hätte daher nicht gemäß § 30 Abs. 2 bzw. Abs. 3 Oö. BauO 1994 zurückweisen dürfen. Vielmehr hätte die belangte Behörde gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 eine inhaltliche Entscheidung treffen müssen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

Für das weitere Verfahren wird aus verwaltungsökonomischen Gründen Folgendes festgehalten (obiter dictum):

Entsprechend dem Wortlaut des § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 muss ein Bauvorhaben (unter anderem) auf seine Konformität mit den zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes geprüft werden. Im konkreten Fall widerspricht das Bauvorhaben „Einfamilienwohnhaus“ durch die teilweise Situierung auf der Widmung E__ zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplans, weshalb der Baubewilligungsantrag von der belangten Behörde bereits im Vorprüfungsverfahren gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 abzuweisen sein wird (siehe dazu auch VwGH 16.9.2022, Ra 2022/05/0140 mit einem gleichgelagerten Sachverhalt).

Die beantragte Doppelgarage befindet sich zwar zur Gänze in der Widmung Bauland, jedoch liegt hier ein Widerspruch zu sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen (§ 30 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994) vor, konkret besteht aufgrund der Größe der Doppelgarage ein Widerspruch zur Bestimmung des § 42 Oö. BauTG 2013. Gemäß § 42 leg.cit. dürfen Nebengebäude die Bebauung des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstücks mit dem Hauptgebäude nicht hindern. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, darf das Ausmaß der mit Nebengebäuden bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstücks 10 % dessen Gesamtfläche nicht übersteigen und – wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient – insgesamt höchstens 100 m² betragen; dies gilt nicht für Garagen für Stellplätze gemäß § 43. Der verfahrensgegenständliche Bauplatz ist 429 m² groß, 10 % davon also 42,9 m². Die gegenständlich projektierte Doppelgarage weist jedoch eine bebaute Fläche von 70,49 m² (10,6 m x 6,65 m) auf. Auch wenn man die Fläche eines Pflichtstellplatzes (siehe § 15 Abs. 2 Z 1 Oö. Bautechnikverordnung 2013 iVm OIB-Richtlinie 4, Pkt. 2.10.4, Tabelle 2) abzieht, ist die 10 % Regelung betreffend Nebengebäude überschritten und ist die Doppelgarage daher in dieser Größe wegen Widerspruchs zu § 42 Oö. BauTG 2013 nicht genehmigungsfähig. Auch der Baubewilligungsantrag

betreffend die Doppelgarage wird daher gemäß § 30 Abs. 6 Z 2 Oö. BauO 1994 abzuweisen sein.

V. 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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Die einzelfallbezogene Anwendung warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen.

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