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-154051/5/KHu

Datum:
Linz, 13. Juni 2024

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der H GmbH, vertreten durch Mag. M, Rechtsanwalt in X, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 22. September 2023, GZ: x, betreffend Untersagung der Ausführung eines Bauvorhabens 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:

1. Mit dem angefochtenen Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz (im Folgenden: belangte Behörde), der am am 25.9.2023 (per E-Mail und postalisch) versendet wurde, wurde die mit Bauanzeige vom 31.7.2023 beantragte Bauführung („*uA Errichtung von Balkonen in Abkehr vom Plan vom 13.06.2019, genehmigt am 27.07.2019, teilweise bis zum Rankgerüst, sohin östlich des Aufzugsschachtes direkt bis zur Mauer an der Grundgrenze und westlich bis zu einem Abstand von 1,20 Meter zur westlichen Grundgrenze und Errichtung von Pflanztrögen*“) auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG x, wegen Widerspruchs zu zwingenden baurechtlichen Bestimmungen untersagt [Behördenakt Bl. 557 ff].

2. Dagegen erhob die beschwerdeführende Partei (im Folgenden: bf. Partei) Beschwerde [Behördenakt Bl. 566 ff].

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

4. Das Landesverwaltungsgericht führte am 21.3.2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Verfahrensgegenständlich ist der Umbau des mehrgeschoßigen Gebäudes mit der Anschrift x auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG x. Das Baugrundstück ist als Bauland-Kerngebiet gewidmet.

Das Baugrundstück befindet sich im örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes O 101/XIII (X-gasse), kundgemacht am 12.5.1975. Dieser Bebauungsplan sieht Baufluchtlinien, die einen „Hofbereich“ schaffen, vor [Behördenakt Bl. 13 ff; nochmals bei Bl. 529 ff].

Zu diesem Bebauungsplan erging mit Bebauungsplan BPL O 101/XIII/1, kundgemacht am 11.10.1999, eine „Verbaländerung“, die unter anderem textliche Festlungen zur Bebauung enthält. Das Baugrundstück befindet sich im örtlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes [Behördenakt Bl. 9 ff; nochmals bei Bl. 525 ff].

Mit der – für alle Bebauungspläne der Stadt Linz geltenden – Ediktalverordnung Nr. 2, kundgemacht am 4.10.2021, erfolgten diverse ersetzende Festlegungen [Behördenakt Bl. 531 ff].

1.2. Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 22.7.2019, GZ: 0025344/2018 BBV N (BBV/N180036), wurde die Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben (Baubewilligung vom 25.10.2018) auf der Grundlage des Planes „*Einreichplan vom 16.03.18 – Austauschplan vom 13.06.19*“ erteilt [Behördenakt Bl. 241 ff; Plan im Umschlag „*Austauschpläne z Panänderung 14.6.19*“].

Auf diesem Plan ist, soweit hier entscheidungsrelevant, das Gebäude (mit Erdgeschoß/Hochparterre bis zum 4. Obergeschoß, ferner einem Penthouse und einer Dachterrasse auf dem Dach) dargestellt. Das Gebäude hat eine Höhe von über 20 m.

Bei den Wohnungen Top 02, 04, 06 und 08 (1. Obergeschoß bis 4. Obergeschoß) sind jeweils nordöstliche Balkone eingezeichnet, die sich (bis auf einen schmalen Bereich beim Fensterbereich unmittelbar entlang der Gebäudefront) außerhalb der hofseitigen Baufluchtlinie befinden. Die genannten Balkone im 1. bis 4. Obergeschoß haben eine Tiefe von 2,04 m; sie haben eine solche Form, dass sie den Bereich im Abstand von 2,0 m zur nordöstlichen Grundgrenze (im Grundrissplan: links) aussparen. Im Abstand von 2,0 m zur Grundgrenze ist eine Absturzsicherung eingezeichnet, nordöstlich davon befindet sich kein Bodenbelag, sondern nur eine (im Plan nicht näher spezifizierte) „Stahlkonstruktion – Rankgerüst“. Der nordöstliche Balkon beim Penthouse hat eine Tiefe von (messtechnisch) rund 3,5 m und ist dann mit einer Absturzsicherung abgeschlossen; er befindet sich gänzlich innerhalb der hofseitigen Baufluchtlinie.

Entlang der nordöstlichen Grundgrenze ist eine Brandschutzmauer mit einer Länge von 2,44 m situiert.

Bei den Wohnungen Top 01, 03, 05, 07 und 09 (Erdgeschoß bis 4. Obergeschoß) sind jeweils südöstliche Balkone eingezeichnet, die sich (bis auf einen schmalen Bereich beim Fensterbereich unmittelbar entlang der Gebäudefront) außerhalb der hofseitigen Baufluchtlinie befinden. Die südöstlichen Balkone im 1. bis 4. Obergeschoß haben eine Tiefe von 2,04 m; sie haben eine Breite von (messtechnisch) rund 5,9 m und weisen einen Abstand von 2,0 m zur südwestlichen Grundgrenze auf (im Grundrissplan: rechts); in diesem Abstandsbereich befindet sich kein Bodenbelag, sondern nur die (im Plan nicht näher spezifizierte) „Strahlkonstruktion – Rankgerüst“. Der südöstliche Balkon beim Penthouse befindet sich größtenteils innerhalb der Baufluchtlinie; ein 2 m tiefer hofseitiger Bereich dieses Balkons befindet sich außerhalb der Baufluchtlinie, hält aber einen Abstand von 2,0 m zur südwestlichen Grundgrenze ein.

Der beschriebene Austauschplan aus dem Jahr 2019 unterscheidet sich von dem im Jahr 2018 ursprünglich bewilligten Bauvorhaben (dargestellt im „*Einreichplan*“ mit Eingangsstempel 22.3.2018, bewilligt mit Bescheid vom 25.10.2018 [Behördenakt Bl. 137 ff]) im Wesentlichen durch andere Materialien (im geänderten Plan aus dem Jahr 2019 erfolgte eine Ausführung in Holzbauweise; im Einreichplan 2018 waren Stahlbeton und Ziegel eingezeichnet). Die Balkone hielten auch im Plan aus dem Jahr 2018 einen Abstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen ein. Die Balkone wiesen ganz geringfügige andere Abmessungen (die hier nicht näher entscheidungsrelevant sind) auf; eine in nordöstlicher und südöstlicher Richtung anschließende „Stahlkonstruktion“ bzw. ein „Rankgerüst“ waren im Einreichplan aus dem Jahr 2018 noch nicht enthalten.

1.3. Der hier zu beurteilende Plan mit der Bezeichnung „*Bauanzeige zu Einreichplan vom 16.03.18*“ [einliegend in der Hülle „*PLANÄNDERUNG 31.7.2023*“] umfasst, soweit hier entscheidungsrelevant, folgende Änderungen im Vergleich zu dem unter Punkt 1.2. beschriebenen Austauschplan aus dem Jahr 2019:

Bei den Wohnungen Top 02, 04, 06 und 08 (1. Obergeschoß bis 4. Obergeschoß) werden die Balkone im Bereich außerhalb der hofseitigen Baufluchtinie auch innerhalb des Abstandes von 2,0 m zur nordöstlichen Grundgrenze ausgeführt. Die Balkone umfassen daher den gesamten Bereich zwischen dem Liftschacht und der Brandschutzmauer; die Absturzsicherung verläuft parallel zur Gebäudefassade zwischen dem Liftschacht und der Brandschutzmauer. Die Balkonflächen werden dadurch rund verdoppelt und weisen nun jeweils 7,69 m² auf. Der nordöstliche Balkon beim Penthouse wird auf eine Tiefe von (messtechnisch) rund 5,5 m vergrößert (Flächenvergrößerung von 13,45 m² auf 20,95 m²); der hofseitige Bereich ist außerhalb der Baufluchtlinie gelegen und befindet sich (auch) innerhalb eines Abstandes von 2,0 m zur Grundgrenze. Auch der nordöstliche Balkon beim Penthaus umfasst daher den gesamten Bereich zwischen dem Liftschacht und der Brandschutzwand.

Bei den Wohnungen Top 03, 05, 07 und 09 (1. bis 4. Obergeschoß) werden bei den südöstlichen Balkonen (deren begehbare Fläche nicht verändert wird) in südwestlicher Richtung „Pflanztröge“ mit Abmessungen von jeweils 2,0 x 0,8 m und einer Höhe von 0,7 m angeschlossen. Diese werden mit der Konstruktion verschraubt. Diese Pflanztröge befinden sich außerhalb der hofseitigen Baufluchtlinie und innerhalb des Abstandes von 2,0 m zur südwestlichen Grundgrenze (Abstand zur Grundgrenze: 1,2 m). Auch beim Balkon des Penthouses kommt es zum Anbau eines derartigen Pflanzentroges außerhalb der Baufluchtlinie mit einem Abstand von 1,20 m zur Grundgrenze.

1.4. Dieser Plan wurde der Behörde mit dem am 29.9.2022 eingelangten

„*Antrag*

*☐ auf Baubewilligung nach § 24 Oö. Bauordnung 1994,*

*☒ auf Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben nach § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994*“

vorgelegt („Antrag_auf_Baubewilligung.docx“). Auf S. 1 des Antragsformulares wurde als Antragstellerin die Tischlerei H GmbH, vertreten durch H, angegeben; auf S. 2 wurden weitere Antragsteller (unter Hinweis auf eine Vollmacht) angeführt. Das Bauvorhaben wurde mit „*Ergänzung der Balkone mit Pflanzentrögen (fix) und Erweiterung*“ bezeichnet [Behördenakt Bl. 481 ff].

Die belangte Behörde führte Verfahrensschritte durch. Unter anderem wurde der bf. Partei mit Schreiben vom 11.10.2022 mitgeteilt, dass ein Widerspruch zu § 41 Oö. BauTG 2013 vorliege und darauf hingewiesen, dass eine Baubewilligung nicht erteilt werden könne [Behördenakt Bl. 491 ff].

Mit E-Mail vom 13.6.2023 wurde der bf. Partei mitgeteilt, dass „*für die Planänderungsanzeige leider das falsche Formular verwendet [worden sei]*“, weshalb darum gebeten werde, das dieser Mail beigeschlossene Dokument für die Planänderungsanzeige zu verwenden. Die eingereichten Pläne würden bereits richtig auf „Anzeige“ lauten, weshalb diese weiterverwendet werden könnten. Mit der Einreichung des richtigen Formulares sei bitte auch das Ansuchen vom 29.9.2022 zurückzuziehen, was per E-Mail möglich sei [Behördenakt Bl. 514].

Mit E-Mail vom 31.7.2023 zog die bf. Partei das Einbringen zur Planänderungsbewilligung zurück [Behördenakt Bl. 515].

Mit der am 31.7.2023 eingelangten „*Planänderungsanzeige … nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 und 3 lit. a und b Oö. Bauordnung 1994*“ wurde das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben angezeigt. Auf S. 1 des Anzeigeformulares wurde als Anzeigender die H GmbH, vertreten durch H, angegeben; auf S. 2 wurden weitere Antragsteller (unter Hinweis auf eine Vollmacht) angeführt [Behördenakt Bl. 520 ff].

2. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich durch die Einschau in den vorgelegten Verwaltungsakt und den Gerichtsakt, ferner aus der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Das Bauvorhaben ergibt sich – dem Charakter eines Projektgenehmigungsverfahrens entsprechend – aus den vorgelegten Plänen; dasselbe gilt für die beschriebenen zuvor bewilligten Bauvorhaben. Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben wurde auch in der mündlichen Verhandlung näher erörtert; Verfahrensgegenstand ist die Erweiterung der nordöstlichen Balkone und die fixe Anbringung von Pflanzentrögen im Südwesten. Dass sich diese Bauteile (bis auf einen schmaleren Bereich im Nahbereich der Fassade) außerhalb der Baufluchtlinien befinden, ist unstrittig und

ist auch im vorgelegten Bauplan in Form einer roten Linie eingezeichnet. Auch die von der bf. Partei eingebrachten Anbringen und Anzeigen ergeben sich unmittelbar aus dem Behördenakt. Im Verfahren waren ausschließlich Rechtsfragen zu klären.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Das Bauvorhaben sieht unter anderem die Vergrößerung von Balkonen vor, wobei dies auf mehreren Geschoßen erfolgen soll und mitunter eine Verdoppelung der jeweiligen Balkonfläche bewirkt. Diese Änderung ist nach § 25 Abs 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994 anzeigepflichtig, weil sie geeignet ist, das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich zu verändern (vgl. etwa VwGH 14.4.2016, 2013/06/0037, zum insofern vergleichbaren Tatbestand in der Tir BauO des wesentlichen Berührens des äußeren Erscheinungsbildes; siehe auch VwGH 27.6.2006, 2005/05/0374, mwN) und auch von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile sein kann (vgl. zu alldem VwGH 31.3.2008, 2007/05/0091, mit dem Hinweis, dass dies wegen Offenkundigkeit auch keiner weiterer Erhebungen bedürfe). Darüber hinaus sollen in mehreren Geschoßen fixe, mit der Stahlkonstruktion der Balkone bzw. dem Rankgerüst verbundene Pflanzentröge mit jeweils einer Fläche von 1,6 m² (und einem Volumen von über 1,1 m³) ausgeführt werden; auch insoweit ist offenkundig, dass ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile gegeben sein kann. Das Bauvorhaben ist daher anzeigepflichtig.

2. Die bf. Partei bringt in ihrer Beschwerde zunächst vor, dass eine entschiedene Sache vorliege. Bei der Eingabe vom 29.9.2022 handle es sich um eine vollständige und ordnungsgemäß eingebrachte Bauanzeige; diese sei nicht untersagt worden. Die Baumaßnahmen seien daher genehmigt worden. Über die Bauanzeige vom 31.7.2023, welche aufgrund einer unrichtigen Belehrung der Behörde eingebracht worden sei, könne nicht mehr entschieden werden, weil diese bereits durch die Nichtuntersagung der Anzeige vom 29.9.2022 erledigt worden sei. Zu diesem Vorbringen ist auszuführen:

2.1. Die bf. Partei hat am 29.9.2022 eine Eingabe unter Verwendung eines Formblattes für Baubewilligungen eingebracht. Der angeschlossene Plan war hingegen als Anzeigeplan („Bauanzeige“) bezeichnet. Der Bauplan ist eine dem Baubewilligungsantrag bzw. der Bauanzeige anzuschließende Unterlage (§ 28 Abs. 2 Z 4 iVm. § 25 Abs. 4 Z 2 Oö. BauO 1994), sodass keineswegs ersichtlich ist, dass dieser Beilage eine größere Bedeutung bei der Auslegung einer Eingabe zukommen würde, als dem verwendeten Formular. Die Eingabe ist daher objektiv widersprüchlich, weil damit einerseits eine Baubewilligung beantragt wird, aber andererseits der Einreichplan auf eine Bauanzeige abstellt.

2.2. Wenn der bf. Partei vorschwebt, dass die Behörde in so einem Fall den richtigen Verfahrenstypus selbst zu wählen hätte, weil Anbringen nach dem AVG formfrei erfolgen könnten, ist sie nicht im Recht:

Wie sich aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt, lehnt der Gerichtshof eine „Umdeutung“ eines Baubewilligungsantrages in eine Bauanzeige (oder umgekehrt) ausdrücklich ab (siehe etwa VwGH 20.9.1994, 94/05/0080; 2.7.1998, 97/06/0086; siehe auch VwGH 17.3.2006, 2005/05/0011). Diese Unzulässigkeit einer Umdeutung ergibt sich auch aus dem Umstand, dass ein Bauansuchen, welches sich auf ein nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben bezieht, zurückzuweisen ist (siehe etwa VwGH 17.2.1987, 86/05/0146 RS 1), sowie aus dem Umstand, dass nach dem eindeutigen Wortlaut des § 25a Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 die Ausführung eines angezeigten Vorhaben zu untersagen ist, wenn das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung bedarf. Die Wahl des Verfahrenstypus obliegt daher keineswegs der Behörde, sondern ergibt sich aus dem objektiven Erklärungswert der verfahrenseinleitenden Eingabe.

Die von der bf. Partei ins Treffen geführte Formfreiheit nach dem AVG ändert daran nichts, weil auch ein formfrei eingebrachtes Anbringen so konkret zu sein hat, dass dessen Gegenstand unzweifelhaft ist; darüber hinaus schränkt die Oö. BauO 1994 die Formfreiheit durch das Schriftlichkeitserfordernis (siehe dazu etwa VwGH 25.11.2022, Ra 2021/05/0030) und diverse verpflichtend anzuschließende Unterlagen und Angaben ein (siehe bereits oben zum Bauplan). Dazu kommt, dass die bf. Partei – wie sie selbst vorbringt – wiederholt darauf hingewiesen worden ist, dass eine Bauanzeige einzubringen sei. Wenn ungeachtet dessen ein Antrag auf Baubewilligung eingebracht wird, kann dieser Eingabe objektiv kein gegenteiliger Inhalt unterstellt werden, zumal es auch nicht ausgeschlossen ist, ein von vornherein aussichtsloses oder gar unzulässiges Begehren zu stellen (siehe idS. VwGH 2.7.1998, 97/06/0086).

2.3. Die dargestellte Widersprüchlichkeit bzw. Unklarheit der Eingabe hat zur Folge, dass die Behörde für eine entsprechende Klarstellung zu sorgen hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt der Eingabe aber bis zu dieser Klarstellung nicht die Wirkung einer Bauanzeige zu. So führte der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 18.12.2007, 2007/06/0076, VwSlg 17354 A/2007, aus, dass für den Fall, dass unklar ist, ob eine Eingabe als Bauantrag oder als Bauanzeige zu werten ist, die Baubehörde durch geeignete Maßnahmen für die erforderliche Aufklärung zu sorgen hat. Solange nicht unmissverständlich geklärt ist, ob es sich bei der einleitenden Eingabe um einen Bauantrag oder um eine Bauanzeige handelt, konnten die Wirkungen der Bauanzeige, wonach eine Untersagung des Bauvorhabens nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht mehr in Betracht komme, nicht eintreten (die zit. Entscheidung bezieht sich auf die mit der Rechtslage in Oberösterreich vergleichbare Bestimmung des § 33 Abs. 4 Vbg. BauG; sie betrifft eine

Konstellation, in der diese Klarstellung sogar erst im Rechtsmittelverfahren erfolgte).

Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich, dass bis zu dieser Klarstellung – für eine solche bietet sich primär ein Auftrag an die bf. Partei, ihre Eingabe schriftlich zu präzisieren, an – keine Anzeigewirkungen eintreten konnten. Daran kann auch eine von der bf. Partei behauptete Verletzung der Manuduktionspflicht nichts ändern, weil diese nicht zu einem anderen Fristenlauf führen kann. Vor diesem Hintergrund hat es keine unterschiedlichen Rechtsfolgen, dass der bf. Partei letztlich die Zurückziehung und Neueinbringung der Eingabe empfohlen wurde und sie nicht bloß zur Klarstellung aufgefordert wurde, weil auch die Klarstellungswirkungen (und damit der Beginn der Untersagungsfrist) frühestens mit dem Einlangen einer Erklärung der bf. Partei eintreten hätten können.

2.4. Da die Eingabe vom 29.9.2022 noch keine Rechtskraftwirkungen gezeitigt hatte, konnte sie auch noch zurückgezogen werden. Mit dem Zurückziehen der Eingabe und der Neueingabe einer Bauanzeige wurde im Ergebnis die erforderliche Klarstellung bewirkt.

2.5. Die Eingabe vom 29.9.2022 hat daher keine entschiedene Sache bewirkt.

3. Was die Zustellung des angefochtenen Bescheides (nur) an die bf. Partei betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 9 Abs. 5 ZustG für den Fall, dass ein Anbringen von mehreren Parteien oder Beteiligten gemeinsam eingebracht wird, die an erster Stelle genannte Person als gemeinsamer Zustellungsbevollmächtigter gilt, sofern kein anderer Zustellungsbevollmächtigter namhaft gemacht wird.

4. Zur Untersagung der Bauausführung nach § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994:

4.1. Gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 und 2 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 1 vorliegen oder offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 2 festgestellt werden. § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 stellt auf Widersprüche zu zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung bzw. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen ab.

4.2. Der hier anzuwendende Bebauungsplan O 101/XIII aus dem Jahr 1975 sieht Baufluchtlinien vor, die in diesem Bebauungsplan planlich festgelegt sind. Die verfahrensgegenständlichen Balkone bzw. die Pflanzentröge befinden sich (gänzlich oder zum Teil) außerhalb der hofseitigen Baufluchtlinie; sie halten in den Bereichen außerhalb der Baufluchtlinie keinen Abstand zum nordöstlichen

Nachbargrundstück ein (nordöstliche Balkone) bzw. weisen einen Abstand von nur 1,20 m zur südwestlichen Grundgrenze auf (Pflanzentröge bei den südöstlichen Balkonen).

4.3. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung richtet sich der Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes grundsätzlich nach den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und nicht nach später abgeänderten Bestimmungen, dies allerdings nur dann, wenn die Übergangsbestimmungen nicht eine andere Regelung vorsehen. § 32 Abs. 3 Z 2 Oö. ROG 1994 definiert den Begriff der Baufluchtlinie. Diese Bestimmung wurde zuletzt durch die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 novelliert; die dortige Übergangsbestimmung (Art. II Abs. 2 dieser Novelle) sieht (unter anderem) vor, dass, soweit im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Landesgesetzes rechtswirksam bestehende Bebauungspläne Festlegungen enthalten, deren Bedeutung durch dieses Landesgesetz geändert wird, für sie die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen dieses Landesgesetzes und der gemäß § 21 Abs. 3 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnungen gelten. Durch die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 wurde daher eine Änderung des Inhaltes von Bebauungsplänen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen worden waren, – somit auch des hier anzuwendenden Bebauungsplanes – bewirkt. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes richtet sich daher hier nach der später abgeänderten Bestimmung (siehe dazu VwGH 30.10.2018, Ra 2017/05/0111, mwN).

4.4. Baufluchtlinien sind gemäß § 32 Abs. 3 Z 2 Oö. ROG 1994 die Grenzen, über die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. Schutzdächern oder Teilen davon nicht vorgerückt werden darf, sofern das Oö. BauTG 2013 nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

4.5. Die hier gegenständliche Vergrößerung der Balkonflächen bei den nordöstlichen Balkonen sowie die Anbringung von Pflanzentrögen bei den südöstlichen Balkonen betreffen offenkundig Teile des Gebäudes, weil sie mit der stählernen Balkon-/ Rankgerüstkonstruktion – und damit mit dem Gebäude – konstruktiv verbunden sind; neben dieser konstruktiven Verbindung liegt auch eine nutzungsmäßige Einheit vor, weil die Stahlkonstruktion die Balkone trägt, die von den einzelnen Wohnungen aus betreten werden können. Mit Gebäudeteilen darf gemäß § 32 Abs. 3 Z 2 Oö. ROG 1994 – grundsätzlich – nicht über die Baufluchtlinie hinausgerückt werden.

4.6. Zu prüfen ist in der Folge, ob eine im Oö. BauTG 2013 (oder im Bebauungsplan) festgelegte Ausnahme von den Abstandsvorschriften in Anspruch genommen werden kann. Dies ist im Ergebnis zu verneinen:

4.6.1. Zum Vorbringen, dass ein geschlossen bebautes Gebiet vorläge und daher keine seitlichen Abstände einzuhalten seien, ist auszuführen:

In der Entscheidung vom 30.1.2014, 2012/05/0048, setzte sich der Verwaltungsgerichtshof mit inneren Baufluchtlinien im Zusammenhang mit einem Linzer Bebauungsplan (betreffend Gruppenbauweise) auseinander. Der Verwaltungsgerichtshof führte zum dortigen Sachverhalt aus (Hervorhebungen nicht im Original, Anm.):

> „Der gegenständliche Balkon überragt unbestritten die innere Baufluchtlinie um weniger als 2 m. Er reicht, ebenso unbestritten, näher als 2 m an die seitliche Nachbargrundgrenze des Mitbeteiligten heran.
>
> Die beschwerdeführende Landeshauptstadt vertritt die Auffassung, dass dies zulässig sei, weil die Gruppenbauweise festgelegt sei und somit sogar mit Gebäuden bis an die seitliche Nachbargrundgrenze herangerückt werden dürfte, zumal keine seitliche Baufluchtlinie festgelegt und das Heranbauen an die seitliche Grundgrenze auch nicht durch andere Bestimmungen des Bebauungsplans untersagt sei.
>
> Nun ist es zwar richtig, dass in der Gruppenbauweise an der gemeinsamen Grenze gemäß § 32 Abs. 5 Z 4 ROG aneinandergebaut werden darf. Dies gilt allerdings nicht für jenen Bereich, der südlich (gartenseitig) jenseits der inneren Baufluchtlinie liegt, weil in diesem ganzen Bereich auf Grund des § 32 Abs. 3 Z 2 ROG schon deshalb kein Gebäude oder Gebäudeteil zu stehen kommen darf, da diese innere Baufluchtlinie durchgängig von der westlichen zur östlichen Grundgrenze, also bis zur Grundgrenze des Mitbeteiligten, verläuft. Dass der gesamte Bereich südlich der inneren Baufluchtlinie umfasst ist, folgt bereits aus dieser durchgängigen inneren Baufluchtlinie, sodass es keiner seitlichen Baufluchtlinie mehr bedarf, um diese Normierung im Hinblick auf die mit der Gruppenbauweise ansonsten gegebene bauliche Ausnützbarkeit in Teilbereichen, etwa gegenüber der seitlichen Nachbargrundgrenze, festzulegen. Die Auffassung der beschwerdeführenden Partei, dass jenseits der inneren Baufluchtlinie ja auf Grund der Gruppenbauweise und mangels seitlicher Baufluchtlinien sogar mit einem Gebäude an die seitliche Nachbargrundgrenze herangerückt werden könnte, würde die innere Baufluchtlinie unterlaufen.
>
> Im Ergebnis hat der Mitbeteiligte als seitlicher Nachbar somit einen Rechtsanspruch darauf, dass die Abstandsvorschriften der §§ 5 und 6 BTG ihm gegenüber bei Bauteilen in jenem Bereich, der sich außerhalb der inneren Baufluchtlinie auf der Bauliegenschaft befindet, eingehalten werden.“

Im hier verfahrensgegenständlichen Fall geht es um eine hofseitige innere Baufluchtlinie, die (bezogen auf das Baugrundstück) durchgängig einen in südöstlicher Richtung freizuhaltenden Bereich schafft; durch die Fortführung dieser Baufluchtlinie bei den umliegenden Grundstücken wird im Bebauungsplan ein durchgängiger Häuserblock mit einem freizuhaltenden Innenhofbereich

geschaffen. Der Hinweis der bf. Partei auf ein geschlossen bebautes Gebiet, bei dem gemäß § 41 Abs. 1 Z 1 Oö. BauTG 2013 keine Abstände zu den Nachbargrundgrenzen einzuhalten seien, würde die im Bebauungsplan festgelegten hofseitigen Baufluchtlinien ins Leere laufen lassen, was dem Verordnungsgeber nicht unterstellt werden kann. Vielmehr zielt die Normierung derartiger hofseitiger Baufluchtlinien offenkundig darauf ab, die Hofbereiche von einer Bebauung freizuhalten – dies auch und gerade bei den (in innerstädtischen Lagen typischerweise vorherrschenden) geschlossen bebauten Gebieten oder in Bereichen von Gruppenbauweise. Für das Verwaltungsgericht ist daher nicht ersichtlich, weshalb die vom Verwaltungsgerichtshof geäußerten Wertungsentscheidungen überholt oder nicht auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar sein sollten.

Auch aus dem bloßen Umstand, dass diese Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes – so die bf. Partei – „vereinzelt geblieben“ sei, lässt sich nichts ableiten, weil keine gegenteiligen Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes ins Treffen geführt wurden. Es ist zwar zutreffend, dass das Oö. Raumordnungs- und das Oö. Bautechnikgesetz seit der Erlassung dieser Entscheidung novelliert wurden (siehe dazu auch die obigen Ausführungen); dass dabei die hier relevanten Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen systematisch anders gefasst worden wären, sodass die genannten Wertungsentscheidungen nicht mehr übertragbar wären, ist aber nicht ersichtlich (siehe etwa VwGH 18.11.2022, Ra 2022/05/0162, aus der sich bei vergleichbarer Rechtslage die Übertragbarkeit der zum früheren Oö. BauTG ergangenen Rsp auf das Oö. BauTG 2013 ergibt): Nach wie vor definieren die Baufluchtlinien jene Grenzen, über die mit Gebäudeteilen (nach der früheren Rechtslage: „Bauteilen“) nicht vorgerückt werden darf, und sind im Oö. BauTG 2013 bestimmte Ausnahmen vorgesehen, etwa für Balkone, mit denen die Mindestabstände um 2 m unterschritten werden können, wobei ein Mindestabstand von 2 m nicht unterschritten werden darf (siehe § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG 2013; siehe zur früheren Rechtslage § 6 Abs. 2 Z 3 § 6 Oö. BauTG idF. vor der Novelle LGBl. Nr. 35/2013).

4.6.2. Zum Vorbringen der bf. Partei, dass die Abstandsvorschriften durch eine bewilligte Brandschutzmauer direkt an der nordöstlichen Grundgrenze bereits „konsumiert“ worden seien, sodass nicht einzusehen sei, dass die dahinter befindlichen Balkone wieder einen Abstand einhalten müssten, ist auszuführen:

Vorwegzuschicken ist, dass es im gegenständlichen Verfahren nicht um die Beurteilung einer Nachbareinwendung geht (eine solche käme in einem Anzeigeverfahren gar nicht in Betracht); es geht also nicht um die Frage, ob allenfalls einem Nachbarn, sollte ihm gegenüber durch ein Bauvorhaben keinerlei Änderung eintreten, eine Art „Konsumation“ seines Abstandseinwandes durch die bereits bestehende Baubewilligung entgegengehalten werden könnte (wenngleich

einzelfallbezogen anzumerken ist, dass es hier aus der Sicht eines schräg seitlichen Nachbarn potentiell einen Unterschied machen wird, ob sich an der Grundgrenze bloß eine Mauer befindet oder nunmehr im Abstandsbereich mehrere Balkone ausgeführt werden sollen, zumal diese Balkone von der Grundgrenze aus sichtbar sein werden).

Hier geht es vielmehr um die Untersagung der Bauausführung durch die Behörde, sodass eine Beurteilung anhand aller objektiven baurechtlichen Bestimmungen zu erfolgen hat. Den baurechtlichen Abstandsvorschriften und den Baufluchtlinien liegen insbesondere auch öffentliche Interessen an einer geordneten Bebauung zugrunde (hier etwa ein Interesse an der Freihaltung von Innenhöfen in innerstädtischen Bereichen). Bei der hier gebotenen objektiven Überprüfung der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen muss jeder Gebäudeteil vollumfänglich den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Ein Bereich außerhalb der Baufluchtlinien oder ein Bereich im Mindestabstand ist also – wenn nicht eine Ausnahmebestimmung eine Bebauung zulässt – freizuhalten. Es gibt keinen rechtlichen Anhaltspunkt, dass es bloß deshalb, weil bereits eine Mauer an der Grundgrenze bewilligt und errichtet wurde, zulässig wäre, dahinter zusätzliche Teile eines Gebäudes zu errichten.

4.6.3. Was das Vorbringen betrifft, dass die angezeigte nordöstliche Balkonkonstruktion ähnlich einer Loggia gesehen werden könnte, erschiene dies prima vista für die bf. Partei nachteilig: Für Loggien sind in § 41 Oö. BauTG 2013 keine Ausnahmen von den Abstandsvorschriften vorgesehen (siehe daher etwa VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059, und 28.3.1995, 95/05/0016, zur Abgrenzung zwischen Balkonen und Loggien); aufgrund der Höhe des Gebäudes scheidet auch die Anwendbarkeit der Bestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 von vornherein aus. Auch die für die Anzeigepflicht relevanten Kriterien des Erscheinungsbildes und der Statik gelten für die Schaffung von Loggien gleichermaßen, sodass auch insoweit nichts abgeleitet werden kann.

Zwar enthält der Bebauungsplan BPL O 101/XIII/1 (Verbaländerung) eine gesonderte Verbalfestlegung im Zusammenhang mit der Bebauung, in der unter anderem normiert ist, dass Loggien in den Obergeschoßen bis maximal 2 m außerhalb der Baufluchtlinie zulässig seien; dass diese dabei aber den Mindestabstand zu den Nachbargrundgrenzen unterschreiten dürften, kommt in dieser Bestimmung mit keinem Wort vor. Wie § 40 erster Satz, § 41 Abs. 1 erster Satz und § 41 Abs. 3 (iVm. Abs. 1 Z 2 bis 5 und Abs. 2) Oö. BauTG 2013 aber zeigen, müsste der Bebauungsplan anderes festlegen, sollten die gesetzlichen Abstandsvorschriften bzw. die Ausnahmen von den Abstandsvorschriften nicht zur Anwendung gelangen; dies ist hier nicht der Fall. Auch die vom Verwaltungsgerichtshof getroffenen Wertungsentscheidungen zur Einhaltung eines Abstandes zur Nachbargrundgrenze bei Überschreitung der inneren Baufluchtlinie gelten für Loggien umso mehr, als diese aufgrund ihrer überwiegenden

Geschlossenheit eine stärkere Bebauungsintensität bewirken als Balkone. Im Ergebnis ist nicht ersichtlich, weshalb es zulässig wäre, Loggien in diesem Bereich zu errichten.

4.6.4. Zum Vorbringen, dass im Bereich der südwestlichen Planzentröge keine „Balkone“ seien, weil diese Bereiche nicht betreten werden könnten, ist auszuführen:

Wie ausgeführt, sind gemäß § 32 Abs. 3 Z 2 Oö. ROG 1994 Gebäudeteile außerhalb der Baufluchtlinien unzulässig, sofern nicht das Oö. BauTG 2013 ausdrücklich anderes bestimmt. § 41 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 normiert für bestimmte Gebäudeteile jeweils gesonderte Abstandsbestimmungen bzw. Ausnahmen. „Pflanzentröge“ kommen darin nicht ausdrücklich vor. Dazu kommt, dass Z 4 (u.a. betreffend Balkone und Rankgerüste zur Fassadenbegründung) zwar eine Unterschreitung des Abstandes um 2 m gestattet, aber dabei einen Mindestabstand von 2 m vorsieht. (Z 3 – betreffend Erker, Portale, udgl. – gestattet eine Unterschreitung bloß um 1 m, wobei der gesetzliche Mindestabstand gemäß § 40 Z 1 mindestens 3 m oder ein Drittel der Höhe beträgt. Eine Vergleichbarkeit mit den Ausnahmen von Z 1 – Gebäudeteile, die nicht über das Gelände hinausragen – und Z 2 – u.a. Verputz, Verkleidungen, Dämmungen nach technischer Notwendigkeit – ist von vornherein nicht ersichtlich.)

Die mit der Balkon-/Rankgerüstkonstruktion verbundenen Pflanzentröge sollen sich in einem Abstand von nur 1,2 m von der südwestlichen Grundgrenze und außerhalb der Baufluchtlinie befinden, sodass diese nach allen potentiell in Betracht kommenden Ausnahmebestimmungen unzulässig sind. Im günstigsten Fall könnten sie nämlich nur als Teil des Rankgerüstes oder als Teil der Balkone nach § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG 2013 qualifiziert werden, wobei sie – wie dargelegt – in diesem Fall einen zu geringen Abstand von der Grundgrenze aufweisen.

4.6.5. Dass, so das Vorbringen des Bf, in der Ediktalverordnung Nr. 2 besonderes Augenmerk auf die Begrünung gelegt werde (die Ediktalverordnung Nr. 2 enthält umfangreiche Festlegungen zu Begrünungen und Grünflächenanteilen) und die Pflanzentröge der Begrünung dienten, zeigt nicht auf, dass diese keine Abstände einhalten müssten.

4.6.6. Den obigen Ausführungen kann auch nicht entgegengehalten werden, dass die Stahl- bzw. Rankgerüstkonstruktion bereits bewilligt und errichtet wurde, weil nunmehr Balkonbereiche (im nordöstlichen Bereich) bzw. Pflanzentröge (im südwestlichen Bereich) darauf errichtet werden sollen. Wie auch schon unter Punkt 4.6.2. ausgeführt, müssen immer dann, wenn es zu baulichen Erweiterungen kommt, diese baulichen Erweiterungen den baurechtlichen Vorgaben entsprechen. Im Ergebnis führt das bloße Vorhandensein einer „Grundkonstruktion“ nicht dazu,

dass diese ohne Weiteres für die Erweiterung der Balkonflächen oder die Anbringung von Pflanzentrögen genutzt werden dürfte.

5. Im Ergebnis liegt daher ein Widerspruch zum Bebauungsplan bzw. den Ausnahmen von den Abstandsvorschriften im Oö. BauTG 2013 vor. Die bf. Partei hat in der mündlichen Verhandlung erklärt, eine Entscheidung über den angezeigten Plan zu begehren, sodass eine allfällige Aufforderung zur Planänderung durch das Gericht von vornherein nicht indiziert war. Dazu kommt, dass die Ausführung der Balkone außerhalb des Abstandes von 2 m zu den Nachbargrundgrenzen dem aufrechten Konsens entspricht und das gegenständliche Verfahren die Erweiterung dieser Balkone bzw. die Errichtung von Pflanzentrögen innerhalb dieses Abstandes zum Gegenstand hat; eine Planänderung würde daher darauf abzielen, dieses Parteienbegehren obsolet zu machen.

6. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung stützt sich auf die wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; die einzelfallbezogene Beurteilung bewegt sich innerhalb dieser Leitlinien und warf keine Fragen auf, die über den konkreten Einzelfall hinausgehen. Für das Verwaltungsgericht ist insbesondere nicht ersichtlich, weshalb die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 30.1.2014, 2012/05/0048, nicht für den gegenständlichen Fall anwendbar sein sollte; auch sind keine Rechtsvorschriften ersichtlich, die für die Zulässigkeit der – außerhalb der Baufluchtlinie und innerhalb des gesetzlichen Mindestabstands zu den Nachbargrundgrenzen gelegenen – Gebäudeteilen herangezogen werden können. Ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, liegt eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht vor, und zwar selbst dann nicht, wenn zu einer der anzuwendenden Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen 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

Mag. Huemer