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-154081/6/EW – 154082/2

Datum:
Linz, 1. August 2024

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde 1. der A__ und 2. des B__, beide vertreten durch Rechtsanwaltssocietät Dr. C__, Dr. D__, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadt E__ vom 13.10.2023, GZ: 5-179-131/9-2023 HaDo/Mai, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 07.12.2023, GZ: 5-179-131/9-2023 Dir/gigl, wegen Feststellung gemäß § 49a Oö. Bauordnung 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23. Mai 2024 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

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 Eingabe vom 10.08.2023, eingelangt am 17.08.2023, stellte F__ (in der Folge: Antragstellerin), vertreten durch ihren Sohn G__, bei der Bürgermeisterin der Stadt E__ (in der Folge: belangte Behörde) den Antrag gemäß § 49a Oö. Bauordnung (Oö. BauO 1994) auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes zu dem auf Grundstück Nr. aaa, KG H__, errichteten Wohnhaus mit Garage. Eine Beschreibung der Änderungen, eine Fotodokumentation sowie ein Einreichplan datiert mit 10.08.2023, Plan Nr. J, von Architekt DI I__ (in der Folge kurz: Einreichplan des Feststellungsverfahrens) wurden dem Antrag beigelegt.

2. Mit Eingabe vom 02.10.2023, eingelangt am 04.10.2023, erhoben die Beschwerdeführer (in der Folge kurz: Bf) Einwendungen im Zuge des eingeräumten Parteiengehörs.

3. Mit dem bekämpften Bescheid vom 13.10.2023 stellte die belangte Behörde gemäß § 49a Abs 2 Oö. BauO 1994 fest, dass das Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück Nr. aaa, KG H__, entsprechend dem Einreichplan des Feststellungsverfahrens rechtmäßig besteht.

4. Dagegen wurde von den Bf rechtzeitig Beschwerde erhoben.

5. Mittels Beschwerdevorentscheidung vom 07.12.2023 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Jedoch wurde der Bescheid hinsichtlich seiner Begründung abgeändert und wurde über die Einwendungen der Nachbarn inhaltlich abgesprochen, was in der Begründung des Bescheides vom 13.10.2023 unterblieb.

6. Aufgrund des rechtzeitig gestellten Vorlageantrages vom 21.12.2023 wurde die Beschwerde von der belangten Behörde dem Verwaltungsgericht mit Vorlageschreiben vom 24.01.2024 samt den bezughabenden Verwaltungsakten zur Entscheidung vorgelegt.

II. Sachverhalt:

1. Das Grundstück Nr. aaa, KG H__, steht im Eigentum der Antragstellerin und ist als Bauland-Dorfgebiet gewidmet. Daran direkt angrenzend liegt das Grundstück Nr. bbb, KG H__, welches Eigentum der Beschwerdeführer ist.

2. Mit Bescheid vom 02.04.1973, GZ: 447-3734-1973, wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Grundstück Nr. aaa, KG H__, erteilt.

Mit Bescheid vom 26.11.1975, GZ: 2136-3734-1975-Rö, wurde die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das gegenständliche Wohnhaus mit Garage erteilt.

3. Das auf Grundstück Nr. aaa, KG H__, bestehende Wohnhaus mit Garage wurde zwischen 1973 und 1975 errichtet. Seither gab es keine baulichen Änderungen hinsichtlich Lage am Grundstück, Abmessungen und Höhe. Die in Punkt 4. aufgezählten Abweichungen bestehen daher seit über 40 Jahren.

4. Bezüglich des errichteten Wohnhauses mit Garage ergeben sich folgende Abweichungen hinsichtlich der Lage am Grundstück, den Ausmessungen und der Höhe im Vergleich zur erteilten Baubewilligung vom 02.04.1973:

a. Der Abstand des Wohnhauses zur nordöstlichen Grundgrenze (zu den Beschwerdeführern) beträgt 2,74 m anstelle der bewilligten 3 m.

b. Der Abstand des Wohnhauses zur südwestlichen Grundgrenze beträgt 3,26 m anstelle der bewilligten 3 m.

c. Die Abmessung des Hauptgebäudes beträgt 12,64 m x 9,65 m anstelle der bewilligten 12,60 m x 9,60 m.

d. Die Abmessung der Garage samt überdachtem Stellplatz beträgt 7,29 m x 5,92 m anstelle der bewilligten 7,30 m x 5,95 m.

e. Die Gebäudehöhe an der nordöstlichen Grundgrenze beträgt 4,13 m anstelle der bewilligten 3,90 m.

f. Die Firsthöhe beträgt 6,74 m anstelle der bewilligten 6,80 m.

III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt zum Feststellungsverfahren und in den Bauakt der belangten Behörde , in den Gerichtsakt, in den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan, in das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und in das offene Grundbuch. Es wurde eine öffentliche mündlichen Verhandlung in Anwesenheit aller Parteien durchgeführt, in welcher der Sachverhalt, insbesondere die Abweichungen, ausführlich erörtert wurde. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

Die geänderten Ausführungen des Wohnhauses mit Garage zum bewilligten Bauvorhaben hinsichtlich der Lage am Grundstück, der Abmessungen und der Höhe ergeben sich aus dem Einreichplan des Feststellungsverfahrens und der Baubeschreibung. Den Ausführungen von Seiten der Antragstellerin, dass das Wohnhaus mit Garage zwischen 1973 und 1975 errichtet wurde, sind die Bf nicht entgegengetreten. Die unbegründete Behauptung der Bf in der Beschwerde, dass die Abweichungen nicht seit mehr als 40 Jahren bestehen, konnte von ihnen auch in der mündlichen Verhandlung nicht belegt werden. Aus der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 26.11.1975 und der vorgelegten Fotodokumentation der Antragstellerin lässt sich nachvollziehbar entnehmen, dass das Wohnhaus samt Garage mit den Abweichungen zumindest seit 1975 besteht.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. BauO 1994 lautet wie folgt:

„§ 49a
Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und
2. die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.

(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung.
(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 46 gilt sinngemäß. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens.“

2. Die Bf sind unzweifelhaft Nachbarn iSd § 31 Oö. BauO 1994, welche gemäß § 49a Abs 3 Oö. BauO 1994 hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs 1 par cit Parteistellung besitzen. Unstrittig ist auch, dass das gegenständliche Grundstück als Bauland-Dorfgebiet gewidmet ist.

3. Mit Bescheid vom 02.04.1973, wurde für ein Wohnhaus mit Garage auf dem gegenständlichen Grundstück eine Baubewilligung erteilt. Es ist daher § 49a Abs 1 Z 1 Oö. BauO erfüllt. Ob die Baubewilligung mittlerweile erloschen ist, ist entgegen der Ansicht der Bf nicht maßgelblich, da diese Bestimmung darauf abgestellt, dass ursprünglich eine Baubewilligung vorlag.

4. Zu dem Vorbringen der Bf, dass der Antrag auf Feststellung abzuweisen sei, da aufgrund der geänderten Lage ein „aliud“ vorliege, ist auf Abs 1 par cit zu verweisen, der ausführt, dass „Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung“ unter Vorliegen der angeführten Voraussetzungen als rechtmäßig gelten können.

5. Wenn die Bf weiteres monieren, dass die Mindestabstände zu den Grundgrenzen nicht eingehalten werden, ist dazu auf die Ausführungen des Gesetzgebers im Ausschussbericht zu verweisen: Denn mit der Regelung des § 49a sollten gerade solche Härtefälle abgefedert werden, wenn die Änderung jahrzehntelang bestehender Abweichungen vom baubehördlichen Konsens aufgrund der aktuellen Rechtslage nachträglich nicht möglich ist. Beispielhaft wird dazu die Nichteinhaltung der Abstandsregelungen genannt.

Außerdem lässt eine Zeitdauer von über vier Jahrzehnte des ungeahndeten Bestehens einer Abänderung eines Gebäudes, wenn zumindest ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde, das zwingende öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes regelmäßig gegenüber den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer zurücktreten (AB 1627 OöLT XXVI. GP, S. 16f).

6. Das Erfordernis des § 49a Abs 1 Z 2 Oö. BauO, dass die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen, ist ebenfalls erfüllt. Entgegen der Ansicht der Bf bezieht sich die Berechnung dieser Frist nämlich nicht auf den Zeitpunkt, an dem die Bf Kenntnis von den Abweichungen erlangten. Vielmehr ist für die Berechnung dieser Frist ausschlaggebend, seit wann das Gebäude besteht.

7. Die Ansicht der Bf, dass die Rechtsprechung zur Ersitzung, nämlich dass der Mangel des guten Glaubens eine solche hemmt, auf §49a Oö. BauO 1994 anzuwenden sei, kann das erkennende Gericht aus seinem Gesetzeswortlaut nicht ableiten.

8. Den Beschwerdegründen zur Frage der Rechtzeitigkeit der Einwendungen im behördlichen Verfahren wurde bereits entsprochen und die Einwendungen in der Beschwerdevorentscheidung – so wie auch in der Entscheidung des Gerichts - inhaltlich beurteilt.

9. Da von Seiten der Antragstellerin die Voraussetzungen des § 49a Oö. BauO 1994 erfüllt wurden, war die Beschwerde gegen den Bescheid, mit welchem der rechtmäßige Bestand des Wohnhauses mit Garage auf dem gegenständlichen Grundstück festgestellt wurde, abzuweisen.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Zwar gibt es keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 49a Oö. BauO 1994; nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichthofes ist eine Revision allerdings dann unzulässig, wenn sich das Verwaltungsgericht auf einen klaren Gesetzeswortlaut stützen kann (siehe etwa VwGH 14.6.2022, Ra 2022/05/0036, mwN). Ferner gibt es bereits Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur vergleichbaren Bestimmung in der Niederösterreichischen Bauordnung (siehe VwGH 3.8.2020, Ra 2019/05/0226).

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. Wiesbauer