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-153458/37/WP – 153459/2

Datum:
Linz, 23. Juli 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. des A__, vertreten durch den Masseverwalter Dr. B__ in Linz und 2. der C__, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. D__ in E__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde F__ vom 10. Februar 2022, GZ: Bau-60/2021, betreffend das Bauvorhaben „Errichtung von Betreuungseinheiten in der ehemaligen Kegelbahn sowie in der ehemaligen Gaststätte“, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, den

B E S C H L U S S

I. Der in Beschwerde gezogene Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde F__ vom 10. Februar 2022 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:

1.1. Mit Ansuchen vom 1. Dezember 2021 beantragten die Beschwerdeführer (Bf) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Errichtung von Betreuungseinheiten in der ehemaligen Kegelbahn sowie in der ehemaligen Gaststätte“ auf dem Grundstück Nr aaa, EZ bbb der KG G__, dargestellt im Einreichplan der H__Bau GmbH in I__, Plandatum 1. Dezember 2021 mit der Plannummer ccc und beschrieben in der Baubeschreibung vom 1. Dezember 2021.

1.2. Mit – nunmehr in Beschwerde gezogenem – Bescheid vom 10. Februar 2022 versagte der Bürgermeister der Marktgemeinde F__ (belangte Behörde, bB) die Baubewilligung. Begründend wird ausgeführt, aus behördlicher Sicht könne man den „Betrieb eines Wohnheimes im Sinne des Oö. ChG wohl als eine der Art nach zulässige Nachnutzung“ iSd § 30 Abs 6 Oö. ROG 1994 einordnen, allerdings würden die vom Bauvorhaben umfassten Gebäude „Skihütte“ und „Kegelbahn“ keine land- und forstwirtschaftlich verwendeten Gebäude darstellen, weshalb die Bestimmungen über die Nachnutzung nicht zur Anwendung gelängen. Folglich bestehe ein Widerspruch zur Widmung „Grünland“ und sei deshalb der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung abzuweisen gewesen.

2.1. Gegen diesen Bescheid wendet sich vorliegende Beschwerde. Begründend wird im Wesentlichen ausgeführt, die bB habe keinerlei Feststellungen zur Verwendung der betroffenen Gebäude getroffen und würden entgegen der Annahme der bB diese von den Bf zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken (Futtermittel- und Getreidelager, Getreidemühle, Gemüsekeimstation etc) genutzt. Insofern liege eine unrichtige rechtliche Beurteilung vor, die Bestimmungen über die Nachnutzung iSd § 30 Abs 6 Oö. ROG 1994 seien daher anzuwenden und auf dieser Grundlage die Baubewilligung zu erteilen.

2.2. Mit Schreiben vom 30. März 2022 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) zur Entscheidung vor.

2.3. Am 10. Jänner und am 29. Juni 2023 führte das Verwaltungsgericht unter Beiziehung einer bautechnischen Amtssachverständigen (ASV) und Anwesenheit der Beschwerdeführer sowie einer weiteren Partei des Verfahrens (Nachbar) eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, im Rahmen derer das Bauvorhaben ausführlich erörtert und seitens der Bf iSd eines Betriebskonzeptes näher beschrieben wurde.

2.4. Mit Schriftsatz vom 29. Oktober 2024 teilte der Masseverwalter Rechtsanwalt Dr. B__ mit, über das Vermögen des Erstbeschwerdeführers (A__) als Inhaber der J__e.U. sei beim Landesgericht Linz der Konkurs eröffnet worden.

2.5. Auf Ersuchen des Verwaltungsgerichts teilte die Zweitbeschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 17. Juni 2025 mit, der „Betrieb der Wohneinrichtung“ sei im November 2024 eingestellt worden und sei nicht geplant, diesen wiederaufzunehmen; vielmehr sei der Verkauf der Liegenschaft geplant.
Mit Schriftsatz vom 30. Juni 2025 teilte der Erstbeschwerdeführer (vertreten durch den Masseverwalter) mit, die „Errichtung von Betreuungseinheiten in der ehemaligen Kegelbahn sowie in der ehemaligen Gaststätte ist nicht mehr beabsichtigt“.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bf beabsichtigten die Verwirklichung des Bauvorhabens „Errichtung von Betreuungseinheiten in der ehemaligen Kegelbahn sowie in der ehemaligen Gaststätte“ auf dem Grundstück Nr aaa, EZ bbb der KG G__ [Ansuchen Baubewilligung]. Das Bauvorhaben sieht die Schaffung von fünf Wohnplätzen für bis zu fünf Personen vor, die über einen besonderen Betreuungsbedarf verfügen (multiple Behinderungen, physische und psychische Beeinträchtigungen), allerdings über ein hohes Maß an Selbstständigkeit verfügen. Die Wohnplätze sollen den zu betreuenden Personen auf Dauer überlassen werden; der Auszug soll entweder nach Beendigung der Finanzierung durch den Kostenträger oder bei Vorliegen eines stabilen Gesundheitszustandes erfolgen. Die Betreuung der Personen erfolgt rund um die Uhr (Tages- und Nachtbetreuung; Betreuung im Sinne einer Wohngemeinschaft). Konzeptionelles Ziel der Betreuungseinrichtung ist es, die Personen wieder vollständig in das soziale und gesellschaftliche Leben zu integrieren. Zu diesem Zweck gehen die Personen entweder einer geregelten Beschäftigung nach oder werden – so das nicht der Fall ist – im Rahmen der „Tagesstrukturtätigkeit“ beschäftigt. Dabei erfolgt eine Mitarbeit bei landwirtschaftlichen Tätigkeiten, wie beispielsweise Betreuung des Obst- und Gemüsegartens sowie der Tiere am Hof, der Zubereitung der Mahlzeiten, wobei der Arbeitserfolg von untergeordneter Bedeutung ist. Der Therapieerfolg hängt ganz maßgeblich von der Einbindung in die Tagesstruktur am Bauernhof ab. Für die Verwirklichung des Betriebskonzeptes sind drei Mitarbeiter im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes („Tagesstrukturtätigkeit“) und fünf Sozialpädagog*innen/Sozialarbeiter*innen oder Psycholog*innen notwendig. Die Tätigkeit dieser Betreuungspersonen gliedert sich in drei Teilbereiche: (1) Dokumentation/Behördenkontakt (2) Medikation/Zusammenarbeit mit Ärzt*innen (3) Betreuung/zwischenmenschliche Kommunikation [Ausführungen

Erstbeschwerdeführer, Niederschrift, Tonbandprotokoll, ON30 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Mit Beschluss des Landesgerichts Linz vom 21. Oktober 2024 wurde über das Vermögen des Erstbeschwerdeführers als Inhaber der J__e.U. (deren Unternehmensgegenstand ua die „Personenbetreuung und Organisation von Personenbetreuung“ ist) der Konkurs eröffnet [Beschluss, Beilage zu ON29 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Die Errichtung von Betreuungseinheiten wird von den Bf nicht (mehr) beabsichtigt [Schriftsätze Bf, ON34 und ON35 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den verwaltungsbehördlichen Akt, Durchführung einer (fortgesetzten) mündlichen Verhandlung und Einholung eines bautechnischen Gutachtens. Der oben dargestellte Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln unstrittig.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Nach der gemäß § 17 VwGVG von den Verwaltungsgerichten anzuwendenden Bestimmung des § 13 Abs 8 AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens (§ 39 Abs 3) geändert werden, wobei durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert werden und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden darf (siehe etwa VwGH 16.2.2017, Ra 2016/05/0026). Projektänderungen sind somit auch im Beschwerdeverfahren zulässig, allerdings nur so weit, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheides dargestellt hat, ausgewechselt wird (vgl etwa VwGH 16.2.2017, Ra 2016/05/0026 sowie VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074 mwN). Das Verwaltungsgericht hat also die Angelegenheit zu entscheiden, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war (vgl auch VwGH 26.5.2021, Ra 2019/04/0071), bei Parteibeschwerden im Sinne des Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist (siehe VwSlg 18.912 A/2014).

Durch die Beschränkung der Prüfbefugnis des Verwaltungsgerichts auf die „Sache“ des erstinstanzlichen Verfahrens, die den Inhalt des bescheidmäßigen Spruchs der bB gebildet hat, sind Projektänderungen im Beschwerdeverfahren folglich engere

Grenzen gezogen. Dabei wird die „Sache“ des unterinstanzlichen Verfahrens, weil sie durch die jeweils zur Anwendung kommende Verwaltungsvorschrift bestimmt wird, jedenfalls durch Antragsänderungen verlassen, welche die Anwendbarkeit einer anderen Norm zur Folge haben (vgl etwa VwGH 28.5.2019, Ra 2016/22/0011; 9.9.2021, Ra 2020/22/0112; vgl auch *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 13 Rz 47 [Stand 1.1.2014, rdb.at]).

Auch die Zurückziehung des verfahrenseinleitenden Antrags ist im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zulässig. Verfügt die Hauptpartei in diesem Sinne über ihren Antrag, ist der angefochtene Bescheid mangels eines diesem Bescheid zugrundeliegenden Antrages ersatzlos zu beheben.

1.2. Vor dem Hintergrund der schriftlichen Ausführungen der rechtsfreundlich vertretenen Bf ist davon auszugehen, dass in den Stellungnahmen vom 17. bzw vom 30. Juni 2025 die Zurückziehung des verfahrenseinleitenden Antrags (Antrag auf Baubewilligung) zu erblicken ist. Dafür spricht zunächst deren Diktion („Errichtung von Betreuungseinheiten in der ehemaligen Kegelbahn sowie in der ehemaligen Gaststätte ist nicht mehr beabsichtigt“; „ist nicht geplant, dass der Betrieb wieder aufgenommen wird“), aber auch der Kontext dieser Ausführungen, insofern über das Vermögen des Erstbeschwerdeführers als Inhaber der J__e.U. (deren Unternehmensgegenstand ua die „Personenbetreuung und Organisation von Personenbetreuung“ ist) der Konkurs eröffnet wurde und zudem beabsichtigt ist, die Liegenschaft zu verkaufen (und die Kaufinteressenten beabsichtigen, die Räume im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes [Urlaub am Bauernhof, Reiterhof] zu verwenden).

1.3. Selbst wenn man nicht von einer ausdrücklichen Zurückziehung des verfahrenseinleitenden Antrages ausgeht, liegt das – durch die im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommene Projektänderung – nunmehr zu beurteilenden Bauvorhaben außerhalb der Sache des in Beschwerde gezogenen Bescheides. Seine maßgebliche Prägung hat das Bauvorhaben nicht in den (geringfügigen) baulichen Maßnahmen an den bewilligten Bestandsgebäuden erfahren, sondern in der betrieblichen Nachnutzung der Bestandsgebäude durch die Schaffung einer Betreuungseinrichtung für beeinträchtigte Personen. Fällt die betriebliche Komponente des Bauvorhabens zur Gänze weg, verblieben bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden, denen der bisher projektierte Verwendungszweck, der den Kern des behördlichen Verfahrens bildete, entzogen würde. Darin kann aber nicht mehr jenes Bauvorhaben erkannt werden, das den Gegenstand des verwaltungsbehördlichen Verfahrens gebildet hat und vom Spruch des Bescheides umfasst war. Damit überschreitet die Änderung auch die funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts. In Summe liegt daher eine nach § 13 Abs 8 AVG maßgebliche Änderung des verfahrenseinleitenden Antrages bzw der Sache des verwaltungsbehördlichen Verfahrens vor, weshalb nach stRsp des Verwaltungsgerichthofes (*Hengstschläger/Leeb*, aaO, Rz 43 uHa die

einschlägige höchstgerichtliche Rsp und das Schrifttum) die Projektänderung in Form der Aufgabe der betrieblichen Komponente des Bauvorhabens als Stellung eines neuen Antrages unter konkludenter Zurückziehung des ursprünglichen Antrags zu werten ist.

2. Im Ergebnis war daher der in Beschwerde gezogene Bescheid wegen Zurückziehung des verfahrenseinleitenden (Baubewilligungs-)Antrages ersatzlos zu beheben und der geänderte (neue) Baubewilligungsantrag iSd § 6 AVG an die bB zu verweisen (*Hengstschläger/Leeb*, aaO Rz 47).

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 stRsp beantwortet werden konnten. Insbesondere das Vorliegen einer iSd § 13 Abs 8 AVG im Beschwerdeverfahren maßgeblichen Projektänderung ist anhand eines Vergleiches der jeweiligen Vorhaben (VwGH 23.4.1987, 86/06/0253) vorzunehmen und zwangsläufig einzelfallbezogen, dh anhand der konkreten Ausgestaltung des dem Vergleich zugrundeliegenden Projektes anhand der vorliegenden Projektunterlagen vorzunehmen (zur durch den Gesetzgeber bewusst in Kauf genommenen Einzelfallbezogenheit („Wertungsfrage“) siehe *Hengstschläger/Leeb*, aaO Rz 45). Es 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 340 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