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-154296/10/JP

Datum:
Linz, 6. März 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin MMag. Polgar über die Beschwerde des A__, vertreten durch Rechtsanwalt B__, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Alkoven vom 25. Juni 2024, GZ: 131-9-40/2024, betreffend Abweisung einer baubehördlichen Bewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Alkoven vom 25. Juni 2024, GZ: 131-9-40/2024, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bürgermeisterin der Gemeinde Alkoven zurückverwiesen.

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. 1.1. Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Alkoven (im Folgenden: belangte Behörde) vom 25. Juni 2024 wurde das Ansuchen des nunmehrigen Beschwerdeführers um Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Austauschplan zum bewilligten Umbau des bestehenden Wohnhauses“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, im Vorverfahren gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass unter anderem die Abstandsbestimmungen gemäß § 41 Oö. BauTG nicht eingehalten würden, was sich bereits aus dem Ansuchen bzw. dem Bauplan ergebe.

1.2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer durch seinen Rechtsvertreter rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich und argumentiert damit, dass es sich bei den in Frage stehenden Bauteilen um Erker im Sinne des § 2 Z 10 Oö. BauTG handle und damit die Abstandsbestimmungen nach § 41 Abs. 2 Z 3 Oö. BauTG einschlägig seien und diese auch eingehalten werden.

1.3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes zur Entscheidung vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung zu fällen. Mit der Aktenvorlage wurde die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich zur Entscheidungsfindung begründet (Art. 130 Abs. 1 Z 1 iVm Art. 131 Abs. 1 B-VG iVm § 3 VwGVG). Gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch die nach der Geschäftsverteilung zuständige Einzelrichterin.

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere die im Akt befindliche gutachterliche Stellungnahme des DI D__, E-Straße. Landesregierung, Bezirksbauamt F__, und die Beschwerde.
Am 4. März 2025 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, bei der mit den Parteien die Sach- und Rechtslage ausführlich erörtert wurde.

2.2. Es steht folgender entscheidungsrelevanter S a c h v e r h a l t fest:

Der Beschwerdeführer beantragte die baubehördliche Bewilligung des „Austauschplans zum bewilligten Umbau des bestehenden Wohnhauses“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, dargestellt im Austauschplan zum „Einreichplan Umbau des bestehenden Wohnhauses vom 17. Juli 2008“ vom 5. Mai 2022, geändert am 21. Juni 2023.

Aus dem Plan ersichtlich ist, dass sich im Obergeschoß des nordseitig dargestellten Gebäudeteiles an den Räumen „Wohnen“ und „Zimmer“ zwei über die Fassade hinausragende und in den Bauwich hineinragende Bauteile befinden. Der dargestellte Bauteil beim Raum „Wohnen“ weist eine Nutzfläche von 1,04 m^2 auf. Die Nutzflächenvergrößerung beträgt prozentuell gesehen ca. 4 % der Nutzfläche des so vergrößerten Raumes. Der dargestellte Bauteil beim Raum „Zimmer“ weist eine Nutzfläche von ca 1,3 m^2 auf, was etwa 6,5 % der Nutzfläche des so vergrößerten Raumes ausmacht.
Laut Plan ragen die beiden verfahrensgegenständlichen Bauteile um 85 cm vor die Fassade und um je 20 cm vor den dazwischenliegenden Dachvorsprung.
Die verfahrensgegenständlichen Gebäudeteile befinden sich im Abstand von 2 m und 15 cm von der nächsten Grundstücksgrenze.

Der Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der Baubewilligung wurde gestützt auf § 30 Abs 6 Oö. BauO 1994 abgewiesen, da nach der Ansicht der belangten Behörde bereits aus dem Plan ersichtlich war, dass das Bauvorhaben zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht, nämlich die von der belangten Behörde nicht als Erker, sondern als Zubau qualifizierten verfahrensgegenständlichen Gebäudeteile nicht die geforderten drei Meter Abstand zur nächsten Grundgrenze haben. Bisher wurde von der belangten Behörde kein baubehördliches Bewilligungsverfahren durchgeführt, insbesondere den Nachbarn und sonst Betroffenen die Möglichkeit eingeräumt, zum Bauvorhaben Stellung zu nehmen. Die Durchführung der obligatorischen Bauverhandlung entfiel gänzlich. Das Ermittlungsverfahren betreffend den Baubewilligungsantrag beschränkte sich fast gänzlich auf die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme betreffend die Frage der Qualifizierung der in Frage stehenden Gebäudeteile.

2.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorliegenden Unterlagen insbesondere dem „Austauschplan zum bewilligten Umbau des bestehenden Wohnhauses“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, dargestellt im Austauschplan zum „Einreichplan Umbau des bestehenden Wohnhauses vom 17. Juli 2008“ vom 5. Mai 2022, geändert am 21. Juni 2023.

3. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

3.1. Gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ist der Baubewilligungsantrag 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.
[…] 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.

Gemäß § 32 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde über jeden Baubewilligungsantrag nach § 28 eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff. AVG durchzuführen, der mindestens eine Bausachverständige oder ein Bausachverständiger beizuziehen ist, wenn der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen wird. Die Bauverhandlung ist grundsätzlich an Ort und Stelle abzuhalten. Erweist sich dies allerdings für die Beurteilung des Bauvorhabens und allfälliger Nachbareinwendungen als nicht erforderlich oder im Krisen- oder Katastrophenfall als nicht möglich, kann die Verhandlung ausnahmsweise auch am Sitz der Behörde oder an dem Ort abgehalten werden, der nach der Sachlage am zweckmäßigsten erscheint. Zur Bauverhandlung sind jedenfalls die Parteien (insbesondere der Bauwerber und die Nachbarn einschließlich jener Miteigentümer, die im Sinn des § 31 Abs. 2 als Nachbarn gelten) sowie die zuständige Straßenverwaltung, der Planverfasser und der Bauführer, wenn er bereits bestimmt ist, zu laden. Gemäß Abs. 3 par cit ist bei der Bauverhandlung das Bauvorhaben eingehend zu erörtern und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften zu überprüfen. Die Baubehörde hat den Bauplan, der der Bauverhandlung zugrunde gelegen ist, zu kennzeichnen.

Gemäß § 2 Z 10 Oö. BauTG 2013 ist ein Erker ein im zweiten oberirdischen oder in darüberliegenden Geschoßen vor die Fassade (aufgehendes Außenmauerwerk oder Außenwand) vorspringender Ausbau zur geringfügigen Vergrößerung eines Raums.

Gemäß § 41 Abs. 2 Z 3 Oö. BauTG 2013 können die Mindestabstände zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen unterschritten werden mit: Erkern, Gesimsen, Portalen, Schaufenstern, Sockeln, Ziergliedern und dergleichen um 1 m.

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die

rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

3.2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 27. Juni 2018, Ra 2017/09/0031; 26. Juni 2014, Ro 2014/03/0063; 10. September 2014, Ra 2014/08/0005; 26. März 2015, Ra 2014/07/0077) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer „Delegierung“ der Entscheidung an das Verwaltungsgericht).

3.3. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen. Es kann nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc ergibt, abzusprechen hat (VwGH 15. März 2021, Ra 2020/05/0011 uHa VwGH 4. Mai 2020, Ra 2019/05/0291, mwN).

3.4. Da die belangte Behörde den Baubewilligungsantrag bereits im Vorprüfungsverfahren abwies, kam es erst gar nicht zur Einleitung des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens, im Rahmen dessen die Parteien und Beteiligten ihre Einwendungen erheben können, eine umfassende sachverständige Prüfung stattfindet und das Kernstück des Ermittlungsverfahrens, nämlich die (mündliche) Bauverhandlung unter Beiziehung aller bekannten Beteiligten, durchgeführt wird.

3.5. Laut Oö. BauTG 2013 ist ein Erker ein im zweiten oberirdischen oder in darüberliegenden Geschoßen vor die Fassade vorspringender Ausbau zur geringfügigen Vergrößerung eines Raums. Die beiden in Frage stehenden Bauteile, vergrößern die Räume im Obergeschoß des nordseitig dargestellten Gebäudeteils jeweils unzweifelhaft in einem geringfügigen Ausmaß (einmal um 1,04 m^2 und einmal um 1,3 m^2). Laut Plan ragen nach Aufbringen der Dämmung und der Fassadenplatten beide Bauteile über die gesamte Geschoßhöhe 85 cm vor die fertige Fassade des Gebäudeteils. Auf Höhe des im Plan verzeichneten Dachvorsprungs, der 65 cm vorspringt, ragen die beiden Bauteile weitere 20 cm vor. Die beiden nunmehr zu qualifizierenden Bauteile springen daher allseits vor

die Fassade vor. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind die in Frage stehenden Bauteile als Erker zu qualifizieren. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind gesetzliche Baubeschränkungen im Zweifel zu Gunsten der Baufreiheit auszulegen und ist vom Fehlen einer gesetzlichen Beschränkung der Freiheitssphäre des Eigentümers auszugehen (vgl. etwa VwGH 27. Mai 2008, 2007/05/0067).

3.6. Es liegt daher nach Ansicht des erkennenden Gerichts keine Verletzung der baurechtlichen Abstandsbestimmungen vor, da nach § 41 Abs. 2 Z 3 Oö. BauTG 2013 der vorgeschriebene Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m mit einem Erker um 1 m unterschritten werden darf. Der Abstand zur Grundgrenze beträgt laut vorgelegtem Plan bei den beiden Erkern 2,15 m.

3.7. Aufgrund der Beseitigung dieses Versagungsgrundes wäre nunmehr das „Hauptverfahren“ einzuleiten, eine vollständige Prüfung des Bauvorhabens anhand der einschlägigen baurechtlichen Vorschriften vorzunehmen und die Bauverhandlung durchzuführen. Da sich das bisherige Ermittlungsverfahren der belangten Behörde in der Prüfung einer allfälligen Verletzung der Abstandsbestimmungen erschöpft hat, hat die belangte Behörde im Lichte der höchstgerichtlichen Rechtsprechung lediglich ansatzweise ermittelt, was das Verwaltungsgericht zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache berechtigt. Die belangte Behörde wird daher das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben auf die Übereinstimmung mit den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften zu überprüfen haben und – so kein (weiterer) Versagungsgrund gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 vorliegt – das „Hauptverfahren“ samt mündlicher Bauverhandlung durchzuführen haben. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

II. 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 dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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 Verwaltungs-

gerichtshof. 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

MMag. Polgar