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-154298/4/EW/SSo

Datum:
Linz, 6. Februar 2025

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der A__, vertreten durch Rechtsanwälte B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Katsdorf vom 23. Juli 2024, GZ: 031-07-3/2024, betreffend Versagung einer Bewilligung gemäß § 9 Oö. BauO 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Katsdorf (in der Folge: belangte Behörde) vom 23. Juli 2024 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) auf Erteilung der Bewilligung für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken abgewiesen.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde, die dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) mit Schreiben vom 2. September 2024 (eingelangt am 4. September 2024) unter Anschluss des Verwaltungsaktes zur Entscheidung vorgelegt wurde.

I.3. Am 14. Jänner 2025 führte das LVwG Oö. in der Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Sachverhalt:

Die Bf ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. aaa und bbb der KG C__. Das Grundstück Nr. aaa ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland (Land- und Forstwirtschaft, Ödland) gewidmet, das Grundstück Nr. bbb ist als Zweitwohnungsgebiet mit einer zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,15 ausgewiesen.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 24. Oktober 2008, GZ: Bau-610-3-14/2008, wurde die Bauplatzbewilligung betreffend das Grundstück Nr. bbb erteilt und die Bauplatzeigenschaft im Grundbuch ersichtlich gemacht. Ein Bebauungsplan wurde nicht erlassen.

Das Grundstück Nr. aaa weist eine Fläche von 4.764 $m^2$, das Grundstück Nr. bbb eine Fläche von 850 $m^2$ auf. Inhalt des verfahrenseinleitenden Antrages der Bf ist die Abschreibung einer Fläche von 472 $m^2$ vom Grundstück Nr. aaa und Zuschreibung dieser Fläche zum (angrenzenden) Grundstück Nr. bbb gemäß dem beiliegenden Teilungsplan vom 11. Mai 2023, GZ: X.

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt, in das offene Grundbuch und das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) sowie durch Durchführung

einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Daraus ergibt sich der unter II. dargestellte Sachverhalt widerspruchsfrei.

IV. Rechtliche Beurteilung:

IV.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) bedürfen die Abschreibung und die Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bei Grundstücken, die zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören (Z 1) oder nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind (Z 2), einer Bewilligung der Baubehörde.

Gemäß § 9 Abs. 3 Oö. BauO 1994 ist die Bewilligung zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinn der §§ 5 und 6 leg cit nicht vorliegen. Gemäß § 5 Abs. 5 Oö. BauO 1994 müssen sich die Grenzen eines Bauplatzes zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen decken. Ein Bauplatz kann dabei auch eine geringfügige Fläche, die als Grünland gewidmet ist, umfassen.

IV.2. Vorweg ist festzuhalten, dass sich die Bewilligungspflicht bereits aus § 9 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 ergibt, weshalb die von der Bf vermissten Feststellungen zur Bebauung auf dem zum Bauplatz erklärten Grundstück Nr. bbb nicht entscheidungsrelevant sind.

IV.3. Im gegenständlichen Fall würde infolge der antragsgemäßen Bewilligung der auf dem Grundstück Nr. bbb bestehende Bauplatz im Ausmaß von 850 $m^2$ vergrößert werden und eine zusätzliche als Grünland gewidmete Fläche von 472 $m^2$ umfassen. Dabei ergibt sich allerdings schon aus dem Wortlaut des § 5 Abs. 5 zweiter Satz Oö. BauO 1994 („geringfügige Fläche“), dass ein Bauplatz nur dann eine als Grünland gewidmete Fläche umfassen darf, wenn sich diese im Hinblick auf die Größe des Bauplatzes und damit des Grundstücks als unbedeutend darstellt. Dies war auch die Intention des Gesetzgebers, sollen doch – ausgehend vom Grundsatz, dass nur der als Bauland gewidmete Teil eines Grundstücks zum Bauplatz erklärt werden darf (vgl etwa VwGH 23. Juni 2008, 2008/05/0044) – „zur Vermeidung von Härtefällen […] nur (ganz) geringfügige Grundstücksflächen, wenn also beispielsweise nur ein kleiner Teil (‚Eck‘) eines Grundstücks in das Grünland ragen würde, ausgenommen werden“. Im Regelfall würden sich diese Grünlandflächen daher auf lediglich einige wenige Quadratmeter beschränken dürfen (siehe AB 845/2013 Blg Oö. LT 27. GP 5).

Nach Ansicht des LVwG Oö. ist somit zwar bei der Beurteilung der „Geringfügigkeit“, wie von der Bf vorgebracht, stets auf die konkrete Bauplatz- bzw. Grundstücksgröße abzustellen. Unter Zugrundelegung einer Gesamtfläche

von 1.322 $m^2$ des neu zu schaffenden Bauplatzes kann aber bei einer Grünlandfläche von 472 $m^2$ (und damit bei mehr als einem Drittel der Gesamtfläche) jedenfalls nicht mehr von einer geringfügigen Fläche im Sinne des § 5 Abs. 5 Oö. BauO 1994 ausgegangen werden.

IV.4. Im Übrigen würde eine Teilung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke wie beantragt auch dem Telos des § 5 Abs. 5 zweiter Satz Oö. BauO 1994 widersprechen. Wie oben erwähnt liegt dieser Bestimmung der Grundsatz zugrunde, dass bei Vorliegen eines Grundstücks, das zum einen Teil als Bauland, zum anderen Teil als Grünland gewidmet ist, nur der als Bauland gewidmete Teil zum Bauplatz erklärt werden darf. § 5 Abs. 5 zweiter Satz Oö. BauO 1994 statuiert hiezu eine Ausnahme für geringfügige als Grünland gewidmete Flächen, würde doch sonst der Erteilung einer Bewilligung § 5 Abs. 5 erster Satz Oö. BauO 1994 entgegenstehen. In diesen Fällen wäre den Materialien zufolge „eine mit Kosten verbundene Neuvermessung des Grundstücks vor der Bauplatzbewilligung unbillig“ (siehe AB 845/2013 Blg Oö. LT 27. GP 5f). § 5 Abs. 5 zweiter Satz Oö. BauO 1994 soll also im Falle eines Grundstücks, das neben der Bauland-Widmung auch eine geringfügige Fläche mit Grünland-Widmung aufweist, die Erlangung einer Bauplatzbewilligung und in der Folge eine etwaige Baubewilligung nicht verhindern, nicht aber die Zuschreibung einer als Grünland gewidmeten Fläche von 472 $m^2$ zu einem Grundstück, das ohnehin zur Gänze als Bauland (hier konkret als Zweitwohnungsgebiet) ausgewiesen ist und auch zum Bauplatz erklärt wurde, ermöglichen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da zur Auslegung des Begriffs „geringfügige Fläche“ in § 5 Abs. 5 zweiter Satz Oö. BauO 1994 noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs vorliegt.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.

Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Wiesbauer