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-154386/9/DM

Datum:
Linz, 20. Mai 2025

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch Mag. B__, MSc, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Peter am Hart vom 3.12.2024, GZ: 131-9/30-2024, betreffend Untersagung der Ausführung eines angezeigten Bauvorhabens gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Peter am Hart vom 3.12.2024 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. Mit Eingabe vom 1.9.2024 (eingelangt am Gemeindeamt C__ am 16.9.2024) zeigte die „A__ D__" (Beschwerdeführerin, im Folgenden kurz: Bf) der Baubehörde die beabsichtigte Ausführung des Bauvorhabens „Neubau einer Remise mit Abstellboxen" auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG E__, an.

2. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Peter am Hart (im Folgenden: belangte Behörde) vom 3.12.2024, GZ: 131-9/30-2024, wird die gegenständliche Anzeige um Baufreistellung abgewiesen. Begründend wird auf den Widerspruch zur Flächenwidmung (Widmung Parkplatz sowie Sternchenwidmung gemäß § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994) verwiesen.

3. In der dagegen erhobenen Beschwerde bringt die Bf im Wesentlichen vor, auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG E__, stehe seit über 20 Jahren eine Remise zur Bewirtschaftung der Außenflächen von Schloß E__. Diese habe alle Voraussetzungen nach § 25 Oö. BauO 1994 erfüllt, weshalb die belangte Behörde mit Stampiglie vom 8.5.2003 die Baufreistellung verfügt habe. Damit sei vom rechtmäßigen Bestand des Bauvorhabens auszugehen gewesen. Im Jahr 2019 sei festgestellt worden, dass die Remise nicht exakt in dem Baufeld stehe, welches im Plan zum Antrag auf Baufreistellung dargestellt gewesen war. Es folgte ein Beseitigungsverfahren gemäß § 49 Oö. BauO 1994. Zur Begründung der Widmungswidrigkeit brachte die Bf vor, das Grundstück Nr. bbb mit der Sonderwidmung „Parkplatz" habe keine Verkehrsbedeutung. Auf diesem Grundstück seien in der Vergangenheit nur gelegentlich Fahrzeuge abgestellt worden, wenn im Schloß E__ eine Veranstaltung stattgefunden habe. Diese Veranstaltungstätigkeit sei bereits vor Jahren eingestellt worden. Dieses Vorbringen sei nicht berücksichtigt worden. Zur Sternchenwidmung führt die Bf aus, das früher auf dem Grundstück Nr. aaa befindliche Wohngebäude sei abgebrannt. An eine Wiedererrichtung sei nie gedacht worden. Zum Zeitpunkt der Einbringung der Bauanzeige im Jahr 2003 sei bereits festgestanden, dass das Wohnhaus nicht mehr wieder aufgebaut werde, sondern an dessen Stelle die Remise errichtet werden sollte. Einer Anregung der Bf, den Flächenwidmungsplan dahingehend zu ändern, dass die Sternchenwidmung „Wohnhaus" entfalle, sei nicht Folge gegeben worden. Statt den Flächenwidmungsplan an die bestehenden tatsächlichen Verhältnisse anzupassen, ziehe die Gemeinde diesen dazu heran, die nunmehr eingebrachte Bauanzeige abzuweisen.

4. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dazugehörendem Behördenakt zur Entscheidung vor.

5. Die in der Natur bereits bestehende Remise samt Abstellboxen war bereits Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Beseitigungsverfahren gemäß § 49 Oö. BauO 1994; LVwG-152532/49/RK/FE in Verfolg der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 20.10.2022, Ra 2021/05/0041). Mit dieser Entscheidung wurde gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 im Sinne eines unbedingten Beseitigungsauftrages die Beseitigung der konsenslos errichteten Remise samt Zubau aufgetragen. Begründet wurde dies zusammengefasst mit dem vorliegenden Widerspruch zur Flächenwidmung (Sternchenwidmung und Verkehrsfläche mit Sonderwidmung „Parkplatz"). Diese Entscheidung wurde rechtskräftig.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 1.9.2024 (eingelangt am Gemeindeamt C__ am 16.9.2024) zeigte die Bf der Baubehörde die beabsichtigte Ausführung des Bauvorhabens „Neubau einer Remise mit Abstellboxen" auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG E__, an (Einreichplan vom 1.9.2024, Plan-Nr.: E01).

Das Grundstück Nr. aaa ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan mit einer + Signatur (Sternchenwidmung) iSd § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 versehen, das Grundstück Nr. bbb ist als Verkehrsfläche mit der Sonderwidmung „Parkplatz" gewidmet.

2. Die Remise weist laut der Grundriss-Darstellung im Einreichplan eine Länge von 12,00 m und eine Breite von 7,50 m auf. Entlang der Länge der Remise sind acht Abstellboxen mit dem insgesamten Maß von 12,00 m x 2,00 m projektiert. Es ergibt sich daher insgesamt eine bebaute Fläche von 12,00 m x 9,50 m (114 m^2). Die Traufenhöhe der Remise beträgt 3,50 m. Die Firsthöhe beträgt 5,27 m.

3. In der Vorprüfung des angezeigten Bauvorhabens wurde zum Einreichplan Folgendes festgestellt:

- Im Lageplan ist gemäß der Oö. BauTV der Höhenfixpunkt anzuführen.
- Die Abstände der Außenwände zur nördlichen sowie südlichen Grundgrenze sind im Lageplan zu bemaßen.
- Der Grundeigentümer ist auf dem Deckblatt des Einreichplanes anzuführen sowie zu unterfertigen.
- Am Anzeigeformular und der Baubeschreibung ist der grundbücherliche Grundeigentümer anzuführen.
- Die Nachbarn sind im 50-m-Bereich anzuführen.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in die Vorprüfung vom 29.10.2024, in das Digitale Oberösterreichisches Raum-Informations-System (DORIS) sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Im Rahmen dieser Verhandlung teilte der Rechtsvertreter der Bf über Nachfrage der Verhandlungsleiterin mit, dass es sich im hier anhängigen Beschwerdeverfahren um genau dieselbe bauliche Anlage handelt, um die es auch im Beseitigungsverfahren zu LVwG-152532 gegangen ist. Der Sachverhalt ergibt sich klar aus dem vorliegenden Behördenakt und wird auch nicht bestritten.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 24a Oö. BauO 1994 [Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)] sind folgende Bauvorhaben - ausgenommen solche nach § 24b Abs. 1 - der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), wenn die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, und die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften sowie einem allfälligen Bebauungsplan von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:
[…]
2. der Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden - einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft - sowie die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten Schutzdächern unter folgenden Voraussetzungen:

a) die bebaute Fläche darf einschließlich des Bestands höchstens 600 m² betragen;
b) die Gesamthöhe darf 9 Meter nicht überschreiten;
c) die baulichen Anlagen dürfen nicht zur Haltung von Tieren genutzt werden;

[…]

Gemäß § 25 Abs. 3 Oö. BauO 1994 gilt für die Bauanzeige und deren Inhalt § 28 Abs. 1 Z 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Bauwerbers der Anzeigende tritt.

Gemäß § 25 Abs. 4 Z 1 lit. b Oö. BauO 1994 sind der Bauanzeige bei Bauvorhaben gemäß § 24a Z 2 […] die im § 28 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 genannten Unterlagen, jeweils zusätzlich mit der schriftlichen Bestätigung der Planverfasserin oder des Planverfassers, anzuschließen.

Gemäß § 28 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 Oö. BauO 1994 sind dem Antrag auf Baubewilligung anzuschließen:

1. - soweit vorhanden - ein nach dem Forstgesetz 1975 oder den Richtlinien der Bundeswasserbauverwaltung erstellter Plan, der für den betreffenden Bereich die Gefahrenzonen darstellt;
2. beim Neu-, Zu- und Umbau sowie beim Abbruch von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 Wohnungseigentumsgesetz, des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder des § 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 handelt;
3. ein Verzeichnis der Nachbargrundstücke und Nachbarn (§ 31 Abs. 1);
4. der Bauplan in zweifacher Ausfertigung; eine Ausfertigung genügt, wenn der Behörde ein digitaler Plan im maximalen Planformat DIN A3 übermittelt wird;

[…]

6. soweit erforderlich ein Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013);

[…]

§ 29 Oö. BauO 1994 (Bauplan) lautet wie folgt:

(1) Der Bauplan hat, soweit dies nach der Art des beabsichtigten Bauvorhabens in Betracht kommt, zu enthalten:

1. den Lageplan, der auszuweisen hat:

   a) die Lage des Bauplatzes oder Baugrundstückes sowie der benachbarten Grundstücke mit Angabe der Nordrichtung;
   b) die Grundstücksnummern;
   c) die Größe des Bauplatzes oder Baugrundstückes;
   d) die Baubestände (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen) auf dem Bauplatz (Baugrundstück) und den benachbarten Grundstücken;
   e) ober- und unterirdische Leitungen auf dem Bauplatz (Baugrundstück);
   f) die Lage des Bauvorhabens, bei mobilen Stallungen die vorgesehenen Aufstellflächen, und seine Abstände von den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrundstücken;
   g) die vorgesehenen Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Einfriedungen, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Düngersammelanlagen;

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen einschließlich der Kellergeschoße; die notwendigen Schnitte (bei Gebäuden insbesondere die Stiegenhausschnitte) mit dem anschließenden Gelände und dessen Höhenlage; die Tragwerkssysteme, alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens und des Anschlusses an vorhandene Bauwerke erforderlich sind; die Darstellung des Dachstuhles und der Rauchfänge (Abgasfänge);

3. eine Beschreibung des Bauvorhabens und der Bauausführung (Baubeschreibung); sie hat insbesondere Angaben über die bebaute Fläche, den umbauten Raum, die Nutzfläche, die Zahl und Größe der Räumlichkeiten und gegebenenfalls ihre besondere Zweckwidmung (wie Wohnungen, Büros und Geschäftsräumlichkeiten), die vorgesehenen Baustoffe, Bauteile oder Bauarten, die Anlagen für die Wasser-, Wärme- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung sowie den Umgang mit Hang- und Oberflächenwässern zu enthalten;

4. bei einer baulichen Anlage, für die § 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013 gilt, eine Bestätigung des Planverfassers oder der Planverfasserin, dass das Bauvorhaben mit dieser Bestimmung übereinstimmt;

5. die Ladepunkte und die Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) nach Maßgabe des § 20 Oö. Bautechnikverordnung 2013.

[…]

(3) Im Übrigen hat der Bauplan alles zu enthalten, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieses Landesgesetzes notwendig ist. Die Baubehörde hat die zur Erreichung dieses Zweckes erforderlichen Ergänzungen, insbesondere die Vorlage von schaubildlichen Darstellungen, Detailplänen und statischen Vorbemessungen oder statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen oder wasserbautechnischen Projektsunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer, zu verlangen.
(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Vorschriften über den Maßstab und die Herstellung der im Rahmen des Bauplanes der Baubehörde vorzulegenden Pläne sowie über die Verwendung bestimmter Materialien und Farben bei der Herstellung dieser Pläne zu erlassen.

[…]

(6) Alle Pläne sowie die Baubeschreibung sind vom Planverfasser, von den Grundeigentümern, vom Bauwerber und vom Bauführer zu unterzeichnen. Ist der Bauführer bei Einreichung des Bauplanes noch nicht bestimmt, hat er die Unterzeichnung vor Beginn der Bauausführung bei der Baubehörde nachzuholen.

(7) Der Planverfasser hat für dessen Richtigkeit und Vollständigkeit zu sorgen. Diese Verpflichtung wird durch die Baubewilligung und durch baubehördliche Überprüfungen nicht eingeschränkt.

Gemäß § 25a Abs. 1 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 […].

Gemäß § 13 Abs. 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

2. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beginnt der Lauf der Frist gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 ab Vorliegen einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige. Eine solche liegt vor, wenn die Bauanzeige die in § 25 Abs. 3 und 4 Oö. BauO 1994 aufgestellten Anforderungen (betreffend erforderliche Angaben und anzuschließende Unterlagen) erfüllt (vgl. VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016).

3.1. § 29 Oö. BauO 1994 (im Beschwerdefall anwendbar aufgrund des Verweises in § 25 Abs. 4 Z 1 lit. b iVm § 28 Abs. 2 Z 4 Oö. BauO 1994) regelt, was ein Bauplan zu enthalten hat. Gemäß § 29 Abs. 1 Z 1 lit. f Oö. BauO 1994 hat der Lageplan die Lage des Bauvorhabens (…) und seine Abstände von den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrundstücken auszuweisen. Fallbezogen fehlen im Lageplan die Abstände der Außenwände zur nördlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze.

3.2. Gemäß § 29 Abs. 4 Oö. BauO 1994 iVm § 21 Abs. 5 Oö. Bautechnikverordnung 2013 (BauTV 2013) ist im Bauplan zur Beurteilung der Höhe des Bauvorhabens ein Fixpunkt bekanntzugeben. Auch dieser Höhenfixpunkt ist im Lageplan nicht angeführt.

3.3. Darüber hinaus wurde in der Vorprüfung vom 29.10.2024 festgestellt, dass der Grundeigentümer auf dem Deckblatt des Einreichplanes anzuführen sowie zu unterfertigen ist. Am Anzeigeformular und der Baubeschreibung ist der grundbücherliche Grundeigentümer anzuführen. Weiters sind die Nachbarn im 50-m-Bereich anzuführen.

4. Im Ergebnis liegt daher keine iSd § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige vor, weshalb die achtwöchige Frist zur

Untersagung bislang nicht zu laufen begonnen hat. Die belangte Behörde hätte daher die Ausführung des Bauvorhabens (noch) nicht untersagen dürfen, sondern vielmehr das Anbringen (Bauanzeige) einer Verbesserung gemäß § 13 Abs. 3 AVG zuzuführen gehabt.

Der angefochtene Bescheid ist daher aufzuheben.

Aus verwaltungsökonomischen Gründen wird angemerkt, dass die belangte Behörde nach Rücksprache mit einem bautechnischen Amtssachverständigen der Bf in einem Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG die konkret vorzulegenden Unterlagen binnen einer bestimmten Frist aufzutragen hat. Auch ist die Bf auf die Rechtsfolge der Zurückweisung bei nicht fristgerechter Verbesserung hinzuweisen.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowie anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes beantwortet werden konnten. Die Rechtsprechung ist auch nicht als uneinheitlich zu bewerten, weshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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 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. Manzenreiter