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-154512/7/JS

Datum:
Linz, 29. Juli 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der A__, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. B__, vom 23.4.2025 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Asten vom 11.3.2025, Zahl: 131-9/43/2024, betreffend die Erteilung einer Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen den

B E S C H L U S S

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Asten vom 11.3.2025, Zahl: 131-9/43/2024, aufgehoben und die Angelegenheit an den Bürgermeister der Marktgemeinde Asten zur Erlassung eines neuen Bescheides 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

1. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

1.1. Mit Bauansuchen vom 21.3.2024 beantragte die Beschwerdeführerin als Bauwerberin die Erteilung einer Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer PV-Anlage mit 101 Einzelgaragen und einer Lagerstahlhalle" auf dem Baugrundstück Nr. ccc, Grundbuch C__. Die Einreichunterlagen zum Bauansuchen umfassten u. a.:

- Baubeschreibung vom 21.3.2024
- Einreichplan vom 19.3.2024
- Allgemeine Geschäftsbedingungen der Beschwerdeführerin („AGB / A__ – Ordnung"; Stand März 2024)
- Berechnungsblätter über die prognostizierten Bewegungen des Einfahrtstors pro Stunde und Tag
- Bestätigung der Eigentümerin (Grundstück Nr. aaa, Grundbuch C__) vom 16.10.2024 über ein Wegerecht der Beschwerdeführerin

1.2. Das Bauvorhaben umfasst nach dem Einreichplan u. a. die Errichtung einer ca. 4,5 m hohen Lagerstahlhalle (Fläche: 36 m x 9 m). Im Osten beträgt der projektierte Abstand der Lagerstahlhalle zur Baugrundstücksgrenze drei Meter. Der Einreichplan sieht im Süden des Bauvorhabens eine Ein- und Ausfahrt von der bzw. auf die öffentliche Gemeindestraße (Grundstück Nr. bbb, Grundbuch C__) und im Norden eine weitere Ausfahrt auf das Grundstück Nr. aaa, Grundbuch C__, vor.

1.3. Das Baugrundstück ist nach dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Asten (Teil A: Flächenwidmungsteil Nr. 7) aus dem Jahr 2020 als eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB1: betriebsunabhängige Wohnungen unzulässig) gewidmet, wobei an der östlichen Grenze des Baugrundstückes eine über 4 m breite Schutz- oder Pufferzone im Bauland (SP1: „Die ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Ausgenommen sind Zu- und Abfahrten und Zu- und Ausgänge, sofern ein Ausmaß von 20 % der als Schutzzone ausgewiesenen Fläche nicht überschritten wird.") vorgesehen ist.

1.4. Für das Baugrundstück wurde kein Bebauungsplan erlassen. Mit rechtskräftigem Bescheid vom 27.11.2024 wurde die Schaffung eines Bauplatzes bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen auf dem Baugrundstück vom Bürgermeister der Marktgemeinde Asten (in der Folge: belangte Behörde) bewilligt.

1.5. Mit dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 11.3.2025 wurde der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für das Bauvorhaben erteilt. Zur

„Sicherstellung der Betriebsabläufe bzw. für den Verkehr" schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin darin u. a. folgende Auflagen vor:

„[…]

3. Bei einer Verkehrsfrequenz von 16 PKW-Einheiten pro Tag (dies entspricht 32 Zu- und Abfahrten = eine Zu- und Abfahrt pro Tag = eine PKW-Einheit pro Tag) sind bei Überschreitung dieser Verkehrsfrequenz die zweite im Plan ausgewiesene Ausfahrt zu aktivieren (Halbierung der Zu- und Abfahrten). Zur Sicherstellung der Fahrtrichtungen ist ein geeignetes Leitsystem anzubringen.
4. Bei der „AGB / A__ – Ordnung" sind zwingend die ausgewiesenen Punkte Nr. 4, 5, 6 und 14 einzuhalten und werden daher seitens der Baubehörde als Bedingung und Auflage auf Dauer vorgeschrieben.
5. Zusätzlich sind Umschlagflächen bzw. Be- und Entladungsmaßnahmen im Sinne von Logistikmaßnahmen (im Sinne des Spediteurwesen), welche mehrmals im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr durchgeführt werden könnten, zu untersagen.
6. Gewerbliche Werkstättenbetriebe sind zu untersagen.

[…]"

1.6. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beschwerdeführerin „AGB / A__ – Ordnung" lauten auszugsweise (ohne Hervorhebungen im Original):

[…]"

4. Videoüberwachung

Ist in der A__ eine Videoüberwachung installiert, so stimmt der Nutzer der Aufzeichnungen und Speicherung ausdrücklich zu. Die A__ GmbH setzt für Zwecke des Schutzes der Anlage selbst (Garagen) bzw. zur Einhaltung von Sorgfaltspflichten eine Videoüberwachungsanlage ein, die entsprechend den Bestimmungen des DSG 2000 betrieben wird. Die Videoaufzeichnungen dienen nicht der Bewachung der Fahrzeuge oder der Gegenstände, die in die A__ eingebrachte wurden und begründen keine Haftung der A__. Die A__ ist berechtigt, die Videoaufzeichnungen auszuwerten, wenn die überwachte Anlage oder Fahrzeuge beschädigt wurden. Nutzer sind nicht berechtigt, von der A__ GmbH Videoaufzeichnungen zu erhalten. Die A__ GmbH ist aber berechtigt, Videoaufzeichnungen an die zuständige Behörde zu übermitteln, wenn der begründete Verdacht besteht, die Daten könnten eine strafbare Handlung dokumentieren. Ein solcher Verdacht kann auch durch Hinweis eines Nutzers entstehen.

5. Zutrittskontrolle

Mit dem Kauf oder der Anmietung einer Garage stimmt der Nutzer der Sicherung der Anlage mittels einer Zutrittskontrolle ausdrücklich zu. Ist ein Mieter mit dem monatlichen Mietzins im Rückstand, so steht der A__ GmbH zum einen ein Zurückbehaltungsrecht am eingebrachten Fahrzeug und an den eingebrachten Gegenständen zu und zum anderen steht es der der A__ frei, dem Mieter den Zutritt zur Anlage zu verwehren. Der Mieter stimmt dieser möglichen Einschränkung des Zutritts und der Verhinderung der Entfernung zu.

6. Gesamtbild der Anlage

Um das Gesamtbild der Anlage zu wahren ist die ursprüngliche Farbgestaltung der Außenfassaden und der Tore der Garagen beizubehalten. Jede Veränderung der Außenfassade und der Tore bedarf der Zustimmung der A__.

[…]

14. Von der Behörde werden folgende Punkte zusätzlich vorgeschrieben und sind verpflichtend einzuhalten

Für alle Garagen und Parkboxen gilt:
- Rauchen, Verwendung von Feuer und offenes Licht ist verboten
- Grillen & Privatveranstaltungen sind in der gesamten Anlage untersagt.
- Die Lagerung von feuergefährlichen Gegenständen und Flüssigkeiten ist verboten
- Tanken, Ölwechsel und Kühlwasser ablassen ist verboten
- Längeres Laufenlassen und Probelauf des Motors sowie Hupen ist verboten
- Parken von nicht verkehrs- und betriebssicheren Fahrzeugen (z.B. undichter Tank, Ölwanne oder Vergaser) ist verboten
Für XL- und XXL-Garagen/Parkboxen gilt zusätzlich zu obigen Punkten:
- Die Batterie muss abgeklemmt werden
- Gasanlagen müssen abgeschlossen werden
- Die Einfahrt von Fahrzeugen mit Gasantrieb ist verboten
- Bei Arbeiten ist das Tor offen zu halten
Die Nachtruhe ist von 22:00 bis 06:00 Uhr einzuhalten.
[…]"

1.7. Mit der verfahrensgegenständlichen Beschwerde vom 23.4.2025 monierte die Beschwerdeführerin „die rechtswidrig erteilten Auflagen 3., 4., 5. und 6. des Bescheides."

1.8. Mit Schreiben vom 26.6.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor. In diesem Vorlageschreiben begründete die belangte Behörde die Auflagenpunkte 3. und 4. ergänzend (zusammengefasst) damit, dass die Nachbarn „zurecht auf potenzielle Konflikte betreffend der Verkehrssituation" hingewiesen hätten. Zu den Auflagepunkten 5. und 6. führte sie weiters (zusammengefasst) aus, dass die Untersagung „zur Sicherstellung der geordneten Bebauung und dessen vorgesehenen Verwendungszweck und damit verbundenen Vermeidung von Widmungskonflikten notwendig" sei. Überdies regte die belangte Behörde an, die Frage der Zulässigkeit der in der Schutz- bzw. Pufferzone des Baulandes vorgesehenen Bebauung zu überdenken und es sollte diese Frage „eventuell im Rahmen einer Zurückverweisung jedenfalls noch geklärt werden".

2. Beweiswürdigung:

2.1. Der oben festgestellte Sachverhalt ergibt sich zwanglos aus dem vorgelegten Verfahrensakt, insbesondere den Einreichunterlagen der Beschwerdeführerin, samt dem erwähnten Bauplatzbewilligungsbescheid und Auszügen aus dem Flächenwidmungsplan. Weiters wurde - damit korrespondierend - in das aktuelle Grundbuch, BEV-Kataster (Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen) sowie DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend die erwähnten Grundstücke Einsicht genommen.

2.2. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da

bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der Bescheid mit Beschluss aufzuheben ist.

3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

3.1. Nach Art. 130 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Nach der Bestimmung des § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Hat die Behörde aber notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht gemäß Abs. 3 par. cit. den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

3.2. Mit der gegenständlichen Beschwerde bekämpft die Beschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung unter gleichzeitiger Vorschreibung von Auflagen.

3.2.1. Eine Auflage ist eine pflichtenbegründende Nebenbestimmung eines begünstigenden Verwaltungsaktes (hier: der erteilten Baubewilligung), wobei die Pflicht auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen gerichtet sein kann (vgl. VwGH 26.9.2002, 2001/06/0033). Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes erfasst die (wie hier) Anfechtung von Nebenbestimmungen eines Bescheides, wenn die Nebenbestimmungen mit dem Hauptinhalt des Spruches eine untrennbare Einheit bilden, den gesamten Bescheid. Eine Bewilligung und die mit ihr verbundene Nebenbestimmung sind als untrennbare Einheit zu behandeln, wenn die Bewilligung ohne die betreffende Nebenbestimmung nicht erteilt werden dürfte und dementsprechend von der Behörde auch nicht erteilt worden wäre (vgl. VwGH 29.9.2022, Ra 2021/10/0005).

3.2.2. Auch gegenständlich steht die erteilte Baubewilligung mit der von der belangten Behörde „für die Ausführung des Bauvorhabens sowie für die Erhaltung und Benützung des aufgrund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens" u. a. vorgeschrieben (monierten) Auflagenpunkte 3. bis 6. in einem untrennbaren Zusammenhang und es kann die der Beschwerdeführerin erteilte Baubewilligung nicht isoliert von diesen mit ihr verknüpften Auflagen betreffend den durch das Bauprojekt prognostizierten Verkehr bzw. die zulässige Benützung des Bauvorhabens bestehen.

3.2.3. Wird sohin – wie hier - eine im Abspruch einer Baubewilligung enthaltene Nebenbestimmung (eine Befristung, Bedingung, Auflage) in Beschwerde gezogen, ist das Verwaltungsgericht nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes trotzdem befugt, auch zu prüfen, ob die anderen davon nicht trennbaren, aber unbekämpft gelassenen Teile des verwaltungsbehördlichen Abspruches rechtskonform sind (vgl. VwGH 3.2.2022, Ra 2021/09/0230; vgl. *Pichler/Forster*

in *Brandtner/Köhler/Schmelz* [Hrsg], VwGVG Kommentar [2020] § 27 VwGVG Rz 27; vgl. auch *Leeb* in *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 28 VwGVG Rz 42 [Stand 15.2.2017, rdb.at], wonach die Partei regelmäßig das Risiko trägt, dass mit der Nebenbestimmung auch eine Berechtigung insgesamt wegfällt, zumal angesichts der Untrennbarkeit mit einer Nebenbestimmung der Bescheid insgesamt aufzuheben oder abzuändern ist). „Sache" des Beschwerdeverfahrens ist damit der angefochtene Baubewilligungsbescheid in toto und nicht allein die monierten (damit untrennbar verbundenen) vier Auflagenpunkte.

3.3. Die belangte Behörde weist in ihrem Vorlageschreiben vom 26.6.2025 darauf hin, dass „eventuell im Rahmen einer Zurückweisung jedenfalls noch geklärt werden sollte", ob die in der Schutz- oder Pufferzone im Baulandes („SP1") im östlichen Grundstücksbereich vorgesehene Bebauung nach dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan zulässig ist. Damit räumt die belangte Behörde selbst ein, notwendige Ermittlungen des Sachverhalts im Sinn des § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG zur Beurteilung der Widmungskonformität des projektierten Bauvorhabens der Beschwerdeführerin vor der Bescheiderlassung unterlassen zu haben.

3.4. Hinzu kommt, dass die belangte Behörde kein Ermittlungsverfahren zu den monierten Auflagenpunkte durchführte, sondern beruhten diese auf einer (bloßen) „Festlegung" durch den Verhandlungsleiter am Ende der Bauverhandlung vom 18.2.2025:

3.4.1. Nach der Bestimmung des § 35 Abs. 2 Oö. BauO 1994 ist bei der Erteilung der Baubewilligung die - nach baurechtlichen Vorschriften - im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen für das Bauvorhaben selbst, für die Ausführung des Bauvorhabens oder für die Erhaltung bzw. Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens von der Baubehörde vorzuschreiben. Im Übrigen sind nach Abs. 4 par. cit. bei der Erteilung der Baubewilligung die im Interesse einer ausreichenden verkehrsgerechten Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz erforderlichen Auflagen oder Bedingungen über Verlauf, Breite und Höhenlage von privaten Zufahrten und Zugängen vorzuschreiben; dabei ist auf die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Brandbekämpfung und auf die ortsübliche Beschaffenheit ähnlicher Anlagen Bedacht zu nehmen.

3.4.2. Der belangten Behörde wäre demnach im Rahmen des Ermittlungsverfahrens - unter Beiziehung von Amtssachverständigen, etwa auch aus den Fachbereichen Verkehrs- bzw. Schalltechnik – die Aufgabe zugekommen zu klären, welche Auflage im Einzelnen nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlich ist, um die Baubewilligung für das projektierte Bauvorhaben der Beschwerdeführerin zu erteilen (vgl. *Leitl-Staudinger/Pabel*, Oö Baurecht[2] [2024] § 35 Rz 75 unter Hinweis auf VwGH 23. 11.1995, 94/06/0268, wonach die

Nebenbestimmungen eines Baubewilligungsbescheids ihre Rechtsgrundlage ausschließlich in baurechtlichen Vorschriften haben dürfen). Unter diesem baurechtlichen Gesichtspunkt erscheint etwa die Erforderlichkeit der Punkte 4. (Videoüberwachung), 5. (Zutrittskontrolle) und 14. (Verwendungsbeschränkungen für die Nutzer der Garagen) der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beschwerdeführerin als Auflagenpunkte prima vista fraglich.

3.4.3. Sollte die belangte Behörde zu den im Vorlageschreiben vom 26.6.2025 angeführten Aspekten noch Projektinformationen der Beschwerdeführerin benötigen, etwa zur Beurteilung der Widmungskonformität des Bauvorhabens (eingeschränktes gemischtes Baugebiet; zu Auflagenpunkte 5. und 6.) oder des projektbedingten Mehrverkehrs etwa im Hinblick auf den Umweltschutz (Nachbarschaft; zu Auflagenpunkt 3.) oder die Verkehrssicherheit der Zufahrten, so wäre die Beschwerdeführerin zunächst zu ergänzenden Projekterklärungen aufzufordern. Diese würden dann eine weitere Grundlage für die Beurteilung des Bauvorhabens durch die belangte Behörde bieten. Gleiches gilt - im Hinblick auf Punkt 6. der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beschwerdeführerin - für allfällige notwendige Projektinformationen der Beschwerdeführerin zur Beurteilung der baurechtlich notwendigen Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

3.5. Im Hinblick auf diese bloß ansatzweisen Ermittlungen durch die belangte Behörde ist der angefochtene Bescheid sohin aufzuheben und die Bausache an die belangte Behörde zur Erlassung eines neuen Bescheides zurückzuverweisen.

4. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen (siehe die zitierte Judikatur des VwGH). 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 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. Steinschnack