

Wohnhaus mit Doppelgarage in Eberschwang: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestätigt und präzisiert Beseitigungsauftrag

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Eberschwang als Baubehörde wurde einem Grundstückseigentümer innerhalb einer Frist von 8 Monaten der Abbruch einer errichteten Garage mit Satteldach aufgetragen sowie der „Rückbau“ des innerhalb von 3 Metern zur Nachbargrundgrenze befindlichen Wohngebäudes mit Doppelgarage.

Gegen diesen Bescheid erhob der Grundstückseigentümer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und brachte in der Hauptsache vor, dass der Abbruch der kompletten Garage unverhältnismäßig sei, da nur die östliche Außenwand zum Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet worden wäre. Außerdem werde der im Verfahren zugrunde gelegte Grenzverlauf nicht anerkannt und eine erneute baupolizeiliche Beurteilung beantragt.

Das Landesverwaltungsgericht kam auf Basis der Verfahrensunterlagen und der durchgeführten Verhandlung unter Beziehung eines vermessungstechnischen Sachverständigen zum Ergebnis, dass die Beschwerde als unbegründet abzuweisen und darüber hinaus der Beseitigungsauftrag auch auf das Wohngebäude auszudehnen war.

Das Wohnhaus wurde - abweichend vom Einreichplan und somit ohne Bewilligung - dergestalt errichtet, dass die nordöstliche Ecke des Gebäudes von der Grundstücksgrenze lediglich einen Abstand von 2,61 Meter aufweist und nicht die erforderlichen (und genehmigten) 3 Meter. Eine Ausnahme von den Abstandsbestimmungen kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Da das Wohngebäude die Abstandsbestimmungen nach dem Oö. Bautechnikgesetz nicht erfüllt, ist es in seiner derzeitigen Lage auch nicht bewilligungsfähig. Die Möglichkeit für einen nachträglichen Baubewilligungsantrag besteht nicht, wenn eine Baubewilligung für ein Objekt nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen nicht erteilt werden kann. Aus diesem Grund ist (auch) für das Wohngebäude ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu erteilen.

Die Garage samt verlängertem Satteldach wurde ebenfalls nicht entsprechend den Einreichplänen errichtet. Vielmehr erfolgte eine Überbauung auf das benachbarte Grundstück.

Bei den baurechtlich normierten Abständen handelt es sich um exakt einzuhaltende Werte. Abweichungen von diesen Werten sind nur in gesetzlich genau geregelten Fällen möglich. Steht der Grenzverlauf, der durch den Grenzkataster verbindlich nachgewiesen wird, fest, so ist dieser für die Ermittlung der Grenzabstände ausschlaggebend; „Toleranzwerte“ kommen dabei nicht in Betracht.

Bei einem einheitlichen Bauwerk ist grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Beseitigungsauftrags. Teile eines Objekts können nur dann Gegenstand eines Abbruchauftrages sein, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens vom Objekt tatsächlich trennbar sind. Eine Trennbarkeit der Außenwand der Garage vom restlichen Garagengebäude und dem Satteldach mit dem Garagenmauerwerk sowie des Wohnhauses mit der Doppelgarage ist jedoch nicht gegeben. Somit sind das gesamte Wohnhaus mit der Doppelgarage wie auch die Garage mit Satteldach binnen 12 Monaten zu beseitigen.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-153534](#)) abgerufen werden.

Mag. Markus Kitzberger
Vizepräsident

Rückfragenhinweis:

Medienstelle

Mag. Stefan Herdega

+43 664 60072 – 89933

medienstelle@lvwg-ooe.gv.at

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur. Informationen zum Datenschutz finden sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung.