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
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151145/4/VG – 151146/2

Datum:
Linz, 14. März 2017

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. des Ing. H H und 2. der E H, beide wohnhaft in P, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Pasching vom 27.10.2016, GZ: III-131-3700-2010, betreffend Verlängerung der Baufertigstellungsfrist, den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Pasching vom 27.10.2016, GZ: III-131-3700-2010, wird aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG an den Gemeinderat der Gemeinde Pasching zurückverwiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:

I.1. Mit Schreiben vom 7.1.2016 (bei der Behörde eingelangt am 8.1.2016) beantragten Ing. H H und E H (in der Folge: Bf) die Verlängerung der Frist für die Fertigstellung des bewilligten Bauvorhabens auf Grst. Nr. x, EZ x, KG P auf unbestimmte Zeit. Dies wurde damit begründet, dass das Bauvorhaben aufgrund von Finanzierungsproblemen bisher nicht zur Gänze habe fertiggestellt werden können. Ebenso sei eine Teilfertigstellung bis heute nicht genehmigt worden.

I.2. Mit Bescheid vom 7.4.2016 wies der Bürgermeister der Gemeinde Pasching diesen Antrag ab. Dies wurde damit begründet, dass gemäß § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern sei, wenn er glaubhaft mache, dass er an der Fertigstellung gehindert gewesen sei und die Fertigstellung innerhalb einer Nachfrist möglich sei. Die Fristverlängerung setze einen triftigen Grund für die Nichtfertigstellung des Bauvorhabens voraus. Liege dieser nicht vor, sei der Antrag abzuweisen. Ein Antrag auf Fristverlängerung auf unbestimmte Zeit aus Gründen von Finanzierungsproblemen stelle keinen triftigen Grund dar.

I.3. Dagegen erhoben die Bf Berufung. Darin wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die Bf durch den Bürgermeister unvorhersehbare große finanzielle Belastungen hätten. Seit dem Ansuchen der Baubewilligung vom 9.2.2010 gebe es mit dem Bürgermeister nur Schwierigkeiten. Ebenso gebe es seit 2010 unzählige, von vielen Behörden wissende rechtliche Schritte und Anzeigen von diesem Bürgermeister. Somit sollte dieser Bürgermeister wissen, dass ein wesentlich verspäteter Baubeginn durch den Bürgermeister ausgelöst worden sei, viele Rechtskosten und enorme Teuerungen durch den Bürgermeister entstanden seien und dass die durch den Bürgermeister veranlassten unvorhersehbaren finanziellen Belastungen extrem dieses Bauvorhaben beeinflusst hätten. Eine Anzeige für die Verlängerung der Frist für die Fertigstellung sei von den Bf rechtzeitig eingebracht worden. Es sei den Bf zurzeit finanziell nicht möglich weiterzubauen.

I.4. Mit Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Pasching vom 27.10.2016 wurde der dagegen erhobenen Berufung der Bf keine Folge gegeben. Dies wurde nach Zitierung des § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 erneut damit begründet, dass die Fristverlängerung einen triftigen Grund für die Nichtfertigstellung des Bauvorhabens voraussetze. Liege dieser nicht vor, sei der Antrag abzuweisen. Im Berufungsschreiben würden die Bf davon ausgehen, dass sie durch den Bürgermeister unvorhersehbare große finanzielle Belastungen gehabt hätten ohne diese näher anzugeben. Aus dem Bauakt seien der Behörde mehrere Beschwerden der Bf an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ersichtlich,

die allesamt abgewiesen worden seien. Wenn nun die Bf behaupten, dass durch Behördenverfahren (wie z.B. das Verfahren betreffend der konsenslosen Verwendung des bereits bestehenden Gebäudeteiles) Rechtskosten und enorme Teuerungen verursacht worden seien, so sei dies für die Berufungsbehörde in keinster Weise nachvollziehbar, hätten doch die Bf selbst diese Kosten verursacht. Keinesfalls stellten die in der Berufungsschrift angeführten Gründe einen triftigen Grund im Sinne des Gesetzes für die Nichtfertigstellung des Bauvorhabens dar.

I.5. Dagegen richtet sich die nunmehr gegenständliche Beschwerde der Bf. Darin stellen die Bf die Anträge, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge, – gegebenenfalls nach berichtigender Feststellung des maßgebenden Sachverhalts – den angefochtenen Bescheid insofern abändern, dass eine Fristverlängerung der Baubewilligung für 4 Jahre ab Rechtskraft der Entscheidung genehmigt werde, in eventu den Bescheid zur neuerlichen Entscheidung zurückverweisen sowie eine mündliche Verhandlung durchführen. In der Beschwerde bringen die Bf mit umfangreichen Ausführungen sinngemäß vor, dass ihrer Ansicht nach der erstinstanzliche Bescheid unzulässig begründet und der angefochtene Bescheid formell und inhaltlich mangelhaft sei.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde. Der unter Punkt I. dargestellte entscheidungswesentliche Verfahrensgang und Sachverhalt ergibt sich unzweifelhaft aus der Aktenlage. Die beantragte Verhandlung konnte entfallen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (§ 24 Abs. 2 VwGVG).

III. Rechtliche Erwägungen:

Verfahrensgegenständlich ist der Antrag vom 7.1.2016 auf Verlängerung der Frist für die Fertigstellung eines bewilligten Bauvorhabens. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Zulässigkeit eines solchen Antrages denklogisch voraussetzt, dass die gesetzlich vorgesehene Frist für die Baufertigstellung noch nicht abgelaufen ist. Mit anderen Worten: Ein Antrag auf Verlängerung der Frist für die Fertigstellung eines bewilligten Bauvorhabens setzt voraus, dass die Baubewilligung nicht bereits ex lege erloschen ist. Diese Rechtsansicht ergibt sich auch unzweifelhaft aus dem systematischen Aufbau der hier maßgeblichen Bestimmung des § 38 Oö. BauO 1994 mit der Überschrift „Erlöschen der Baubewilligung“: Nach dieser Bestimmung erlischt die Baubewilligung mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides,

wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde (Abs. 1 leg. cit.). Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde (Abs. 2 leg. cit). Die Frist für den Beginn der Bauausführung ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn das Bauvorhaben dem zur Zeit der Verlängerung geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan entspricht und der Bauwerber überdies glaubhaft macht, dass sich der Beginn der Bauausführung ohne sein Verschulden verzögert hat (Abs. 3 leg. cit). Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, dass er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist (Abs. 4 leg. cit).

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.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063, zum Ausdruck gebracht, dass im System des § 28 VwGVG die meritorische Entscheidung durch das Verwaltungsgericht Vorrang haben muss und die Kassation im Sinne des § 28 Abs. 3 Satz 2 leg. cit. nur die Ausnahme darstellen soll. Demnach soll von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden. Dazu gehört, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Dies trifft auf den hier zu beurteilenden Fall zu:

Die belangte Behörde geht offenbar davon aus, dass dem Landesverwaltungsgericht die Vorgeschichte bekannt ist, zumal bereits mehrere Beschwerdeverfahren der Bf beim Landesverwaltungsgericht anhängig waren. Eine Einschau in das Archiv des Landesverwaltungsgerichts hat zwar ergeben, dass jedenfalls folgende Verfahren anhängig waren: LVwG-150083 (Benützungsuntersagung), LVwG-150556 - 150557 (Benützungsuntersagung), LVwG-100032 - 100038 (Verwaltungsstrafverfahren), dies enthebt aber die Behörden nicht von der Verpflichtung zunächst selbst den entscheidungswesentlichen Sachverhalt – auf der Grundlage der von ihr geführten Akten – festzustellen. Der angefochtene Bescheid enthält keinerlei Feststellungen dazu, wann die Baubewilligung für das hier offenbar verfahrensgegenständliche Bauvorhaben „Errichtung eines Wohngebäudes und einer Fertigteilgarage auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG P", rechtskräftig

geworden ist. Auch wurde nicht festgestellt, wann mit der Bauausführung begonnen wurde. Vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 38 Abs. 1 und 2 Oö. BauO 1994 bleibt daher unklar, ob der gegenständliche Antrag überhaupt vor dem ex lege Erlöschen der Baubewilligung gestellt wurde. Dies ist im hier zu beurteilenden Einzelfall deshalb von Bedeutung, weil in den früheren Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht, auf die die belangte Behörde offenbar Bezug nimmt, eine Baubewilligung aus dem Jahr 2010 erwähnt wurde (siehe etwa LVwG-100032-100038). Mangels entsprechender Feststellungen, kann das Landesverwaltungsgericht daher nicht abschließend überprüfen, ob der gegenständliche Antrag auf Fristverlängerung überhaupt zulässig ist.

Die belangte Behörde wird daher im fortgesetzten Verfahren zunächst nachvollziehbar festzustellen haben, ob der gegenständliche Antrag auf Fristverlängerung vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 38 Abs. 1 und 2 Oö. BauO 1994 rechtzeitig gestellt wurde. Nur wenn dies der Fall ist, hat die belangte Behörde zu beurteilen, ob von den Bf auch triftige Gründe für eine etwaige Fristverlängerung vorgebracht wurden. Dazu ist noch festzuhalten, dass das Vorbringen der Bf von „Finanzierungsproblemen" verbunden mit dem Ansuchen um Fristverlängerung auf „unbestimmte Zeit" nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts – entgegen der offenkundigen Ansicht der Baubehörden – nicht schon von vornherein aus rechtlichen Gründen unmaßgeblich für eine allfällige Gewährung der Fristverlängerung nach § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 ist. Die belangte Behörde wäre vielmehr gehalten gewesen, die Bf zunächst zu einer Konkretisierung ihres Vorbringens anzuhalten (vgl. dazu etwa die im Beschwerdefall des VwGH vom 22.9.1998, 98/05/0157 dargestellte Vorgehensweise der dortigen Behörde).

Im hier zu beurteilenden Fall ist für das Landesverwaltungsgericht nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das Landesverwaltungsgericht ein von ihm geführtes abschließen könnte. Die belangte Behörde ist vielmehr mit der langjährigen Vorgeschichte des gegenständlichen Falles und insbesondere mit dem ursprünglichen Baubewilligungsverfahren zum „Bauvorhaben Errichtung eines Wohngebäudes und einer Fertigteilgarage" bestens vertraut.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab. Auch konnte sich das Landesverwaltungsgericht auf einen klaren gesetzlichen Wortlaut (§ 38 Oö. BauO 1994) stützen (vgl. VwGH 27.8.2014, Ra 2014/05/0007).

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss 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 Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch