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-100084/4/EW/JoS

Datum:
Linz, 30. August 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der M L, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W A, x, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn vom 8. Juni 2018, GZ: BauR96-14-2018, wegen Übertretungen der Oö. Bauordnung 1994

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben, das angefochtene Straferkenntnis aufgehoben und das Verwaltungsstrafverfahren eingestellt.

II. Gegen dieses Erkenntnis 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:

I.1. Mit Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn (in der Folge: belangte Behörde) vom 8. Juni 2018, GZ: BauR96-14-2018, wurden über die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) wegen vier Verwaltungsübertretungen nach § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. Bauordnung 1994 Geldstrafen von jeweils 400 Euro (insgesamt 1.600 Euro) zuzüglich Verfahrenskosten von 40 Euro je Verwaltungsübertretung (insgesamt 160 Euro) und im Falle der Uneinbringlichkeit der Geldstrafen Ersatzfreiheitsstrafen von 4 Stunden je Verwaltungsübertretung verhängt.

Die belangte Behörde stützte ihr Straferkenntnis auf den baupolizeilichen Auftrag gemäß § 48 Oö BauO 1994 des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26. Juli 2016, GZ: 131-9, abgeändert durch den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. G vom 8. September 2016, GZ: 131-9, dieser wiederum abgeändert durch das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 2. Juni 2017, LVwG-151097/7/MK (in der Folge: Titelbescheid).

Dem Straferkenntnis liegt daher folgender Tatvorwurf zu Grunde:

„[...]

Nunmehr wurde von der Gemeinde St. G mitgeteilt, dass Sie die mit dem nunmehr rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.: 131-9, abgeändert durch den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. G vom 08.09.2016, Zl: 131-9, dieser wiederum abgeändert durch das Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK, vorgeschriebenen baubehördlichen Anordnungen nicht bescheidgemäß erfüllt haben, da am 07.03.2018 festgestellt werden konnte, dass Sie

1.) das Dach des Hauptgebäudes F 8 nicht durch eine Neulattung mit Um- oder Neueindeckung saniert haben (Auflage Punkt 1), zumal am 07.03.2018 eine Neulattung mit Um- oder Neueindeckung am Dach des Hauptgebäudes noch nicht durchgeführt worden ist, obwohl der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.: 131-9, in der Fassung des Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK, bereits seit 12.06.2017 und somit seit mehr als 5 Monaten rechtskräftig ist,

2.) im Bereich des südseitigen Kappenfeldes über 1. OG mit dem durchgehenden Riss (s.S. 10 statische Beurteilung) das Zusammenspannen mit Schließankern (z.B. D=16 mm, e=200 cm) nicht durchgeführt haben, die einerseits durch die südliche Außenmauer durchgehen und außen verankert sein müssen und innen nach 3 Kappenfeldern mit dem Flansch eines Deckenträgers verschweißt sein müssen (Auflage Punkt 2), zumal am 07.03.2018 im Bereich des südseitigen Kappenfeldes über 1. OG mit dem durchgehenden Riss (s.S. 10 statische Beurteilung) ein Zusammenspannen mit Schließankern (z.B. D=16

mm, e=200 cm) nicht durchgeführt worden ist, die einerseits durch die südliche Außenmauer durchgehen und außen verankert sein müssen und innen nach 3 Kappenfeldern mit dem Flansch eines Deckenträgers verschweißt sein müssen, obwohl der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.: 131-9, in der Fassung des Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK, bereits seit 12.06.2017 und somit seit mehr als 5 Monaten rechtskräftig ist,

3.) das gesamte Nebengebäude exklusive Schlot nicht abgetragen haben (Auflage Punkt 4), zumal am 07.03.2018 das Nebengebäude noch immer Bestand hatte, obwohl der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.: 131-9, in der Fassung des Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK, bereits seit 12.06.2017 und somit seit mehr als 3 Monaten rechtskräftig ist, und

4.) das gesamt südostseitige Nebengebäude nicht abgetragen haben (Auflage Punkt 5), zumal am 07.03.2018 das gesamte südostseitige Nebengebäude noch immer Bestand hatte. obwohl der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.: 131-9, in der Fassung des Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK, bereits seit 12.06.2017 und somit seit mehr als 5 Monaten rechtskräftig ist.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

Zu 1.) § 57 Abs. 1 ES Ziffer 11 Oö. Bauordnung LGBL. Nr. 66/1994 i.d.g.F. i.V.m. Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.:131-9, abgeändert durch den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. G vom 08.09.2016, Zl: 131-9, dieser wiederum abgeändert durch das Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK,, Auflagenpunkt 1

Zu 2.) § 57 Abs. 1 ES Ziffer 11 Oö. Bauordnung LGBL. Nr. 66/1994 i.d.g.F. i.V.m. Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.:131-9, abgeändert durch den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. G vom 08.09.2016, Zl: 131-9, dieser wiederum abgeändert durch das Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK,, Auflagenpunkt 2

Zu 3.) § 57 Abs. 1 ES Ziffer 11 Oö. Bauordnung LGBL. Nr. 66/1994 i.d.g.F. i.V.m. Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.:131-9, abgeändert durch den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. G vom 08.09.2016, Zl: 131-9, dieser wiederum abgeändert durch das Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK,, Auflagenpunkt 4

Zu 4.) § 57 Abs. 1 ES Ziffer 11 Oö. Bauordnung LGBL. Nr. 66/1994 i.d.g.F. i.V.m. Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26.07.2016, Zl.:131-9, abgeändert durch den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. G vom 08.09.2016, Zl: 131-9, dieser wiederum abgeändert durch das Erkenntnis des OÖ. LVwG vom 02.06.2017, LVwG-151097/7/MK,, Auflagenpunkt 5“

I.2. Die Bf erhob gegen dieses Straferkenntnis mit Schriftsatz vom 14. Juni 2018 rechtzeitig Bescheidbeschwerde. Sie beantragte die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, einen Lokalaugenschein und die ersatzlose

Behebung des angefochtenen Straferkenntnis und die Einstellung des Strafverfahrens, in eventu den Ausspruch einer Ermahnung, in eventu die Herabsetzung der Strafhöhe. Begründend führte die Bf unter anderem aus, dass die Liegenschaft mit 1. Februar 2018 ihrem Sohn übergeben und zwischenzeitig auch das Eigentumsrecht ihres Sohnes im Grundbuch einverleibt sei. Die Bf könne daher für die Nichtdurchführung der bautechnischen Maßnahmen nicht mehr bestraft werden, da Sie nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft sei.

I.3. Mit Vorlageschreiben vom 20. Juni 2018, eingelangt am 26. Juni 2018, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsstrafakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung zu erlassen.

II. Beweise, Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsstrafakt der belangten Behörde, durch Einsicht in den Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Grundstückes F 8, G, GSt.-Nr. x, EZ x, KG X sowie durch Einsicht in die grundbücherliche Urkundensammlung betreffend den Schenkungsvertrag vom 20. Februar 2018 mit der Tagebuchzahl x, Nr. 1 (Bezirksgericht Braunau am Inn).

Da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass das angefochtene Straferkenntnis aufzuheben ist, entfällt die öffentliche mündliche Verhandlung (§ 44 Abs. 2 VwGVG).

II.2. Demnach steht folgender entscheidungserheblicher S a c h v e r h a l t fest:

Die mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. G vom 26. Juli 2016, GZ: 131-9, abgeändert durch den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. G vom 8. September 2016, GZ: 131-9, dieser wiederum abgeändert durch das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 2. Juni 2017, LVwG-151097/7/MK, erteilten baubehördlichen Anordnungen sind rechtskräftig.

Der Bf wird im bekämpften Straferkenntnis die Nichterfüllung dieser rechtskräftig erteilten baubehördlichen Anordnungen zum 7. März 2018 (Tatzeitpunkt) vorgeworfen.

Alleineigentümer des von den baubehördlichen Anordnungen betroffenen verfahrensgegenständlichen Grundstückes F 8, G, GSt.-Nr. x, EZ x, KG X war zum Tatzeitpunkt, 7. März 2018, V L, X.

II.3. Die Feststellungen zu den rechtskräftigen baubehördlichen Anordnungen sowie zum Tatzeitpunkt ergeben sich widerspruchsfrei aus dem Verfahrensakt. Die Feststellungen betreffend die Eigentümerstellung hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Grundstückes ergeben sich aus dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zum Akt genommenen Grundbuchsauszug (ON 2 des verwaltungsgerichtlichen Aktes) sowie dem in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Braunau am Inn unter der Tagebuchzahl x (Nr. 1) ersichtlichen Schenkungsvertrag zwischen der Bf und V L (ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 Oö. BauO 1994 kommen allen Bescheiden nach diesem Landesgesetz – ausgenommen denjenigen nach § 57 leg. cit. – insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte auch vom Rechtsnachfolger des Bauberechtigten oder des Eigentümers des Baugrundes oder Bauwerkes geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch von diesem Rechtsnachfolger zu erfüllen sind.

Gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 begeht eine Verwaltungsübertretung, wer baubehördliche Anordnungen nicht bescheidgemäß erfüllt. Nach Abs. 2 leg. cit. sind Übertretungen in diesem Fall von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis 36.000 Euro zu bestrafen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beziehen sich bescheidmäßige baubehördliche Anordnungen immer auf bestimmte Objekte; ihnen kommt insofern eine dingliche Wirkung zu (vgl. etwa VwGH 8. April 2014, 2011/05/0031).

Adressat eines eine Verpflichtung aussprechenden dinglichen Bescheides – wie z.B. baubehördlicher Anordnungen der vorliegenden Art – ist der jeweilige Eigentümer des betroffenen Grundstückes oder der Baulichkeit (vgl. z.B. VwGH 24. Oktober 2000, 2000/05/0020).

Aufgrund der dinglichen Wirkung einer baubehördlichen Anordnung hat der jeweilige Eigentümer die baubehördliche Anordnung zu erfüllen, gleichgültig, ob er oder sein Rechtsvorgänger den konsenslosen Zustand hergestellt haben (vgl. *Neuhofer,* Oberösterreichisches Baurecht[7] [2014] § 53 Rz 3 mit Verweis auf VwGH 24. April 1965, 24/64; 24. Jänner 1991, 89/06/0054, u.a.).

Täter einer Verwaltungsübertretung gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 kann demnach im gegebenen Fall lediglich sein, wer als Eigentümer einer

Liegenschaft/einer Baulichkeit eine dinglich wirkende baubehördliche Anordnung zum Tatzeitpunkt nicht bescheidgemäß erfüllt (hat).

Verfahrensgegenständlich wurden gegenüber der Bf mit dem Titelbescheid dinglich wirkende bautechnische Maßnahmen (in der Folge: baubehördliche Anordnungen) aufgetragen.

Insoweit die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides meint, dass eine Eigentumsübertragung von unbeweglichen Sachen erst durch die Eintragung in das Grundbuch vollzogen sei und entsprechend eines Grundbuchsauszuges vom 16. März 2018 die Bf zu diesem Zeitpunkt „noch immer“ als Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstückes aufgeschienen und daher für die Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen verantwortlich sei, ist Folgendes entgegenzuhalten: Der maßgebende Zeitpunkt für den Erwerb von Liegenschaftseigentum durch die vollzogene Eintragung ist das Einlangen des der Eintragung zugrundeliegenden Einverleibungsgesuchs beim Grundbuchsgericht (§§ 29, 128 GBG 1955; vgl. z.B. OGH 17. April 2007, 5 Ob 73/07g; 24. Juni 1998, 3 Ob 165/98f; siehe auch bei *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB[4] § 431 ABGB Rz 21 [Stand 1.7.2016, rdb.at]).

Für die ggst. Liegenschaft mit der GSt.-Nr. X, EZ x, KG X, ist bereits mit 5. März 2018 das Eigentumsrecht für V L ausgewiesen bzw. einverleibt. Der maßgebende Zeitpunkt des Einlangens des Einverleibungsgesuches beim Grundbuchsgericht ist daher jedenfalls vor dem Tatzeitpunkt. Die Bf hat demnach die im angefochtenen Straferkenntnis zur Last gelegten Verwaltungsübertretungen am 7. März 2018 nicht begangen und folglich verwaltungsstrafrechtlich nicht zu verantworten.

Zum Tatzeitpunkt, konkret am 7. März 2018, war die Bf mangels Eigentümerstellung nicht (mehr) rechtmäßige Adressatin bzw. Trägerin der durch die baubehördlichen Anordnungen erwachsenden Pflichten, weil die bescheidgemäße Erfüllungspflicht dieser baubehördlichen Anordnungen aufgrund der dinglichen Wirkung auf den Rechtsnachfolger bzw. „neuen“ Eigentümer des GSt. Nr. X, EZ x, KG X, übergegangen ist.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden. Auf die übrigen Beschwerdepunkte und Anträge brauchte daher nicht eingegangen werden.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind der Bf nicht aufzuerlegen, wenn der Beschwerde (auch nur teilweise) Folge gegeben worden ist. Wird eine verhängte Strafe infolge der Beschwerde aufgehoben, so sind die Kosten des Verfahrens von der Behörde zu tragen, falls sie aber schon gezahlt sind, zurückzuerstatten.

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. Weder weicht die ggst. Entscheidung von der erörterten einheitlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur dinglichen Wirkung baubehördlicher Anordnungen und zur Verantwortung des Grundstückseigentümers betreffend die Erfüllung diesbezüglicher Bescheide ab, noch fehlt es an einer solchen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Obgleich zivilrechtliche Fragen die Zulässigkeit einer Revision an den VwGH nicht begründen können, wird der Vollständigkeit halber festgehalten, dass auch die Frage des Zeitpunktes des Liegenschaftserwerbes entsprechend der beispielhaft zitierten Judikatur des Obersten Gerichtshofes beurteilt wurde.

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

Gegen dieses Erkenntnis 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.

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. Wiesbauer