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-151666/13/WP

Datum:
Linz, 12. November 2018

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der M H, vertreten durch AFS Rechtsanwaltspartnerschaft, R, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ried im Innkreis vom 29. März 2018, GZ: Bau 131-9/0070-2017, betreffend Untersagung der Bauausführung und Auftrag zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und sofortiger Verkündung der Entscheidung

zu Recht e r k a n n t:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Bescheid ersatzlos behoben.

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. Bisheriges Verwaltungsgeschehen:

1.1. Mit Eingabe, bestehend aus einer Bauanzeige, einer Baubeschreibung und einem Grundbuchsbeschluss, vom 5. Oktober 2017, beim Stadtamt der Stadtgemeinde Ried im Innkreis am 6. Oktober 2017 eingelangt, zeigte die Beschwerdeführerin (kurz: Bf) die Ausführung der „*Umwidmung des Lagers in einen Wohnraum laut Planskizze*“ betreffend das Objekt „*F 11, R*“ an.

1.2. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2017 teilte der Bürgermeister der Bf unter Einräumung einer zweiwöchigen Frist zur Stellungnahme mit, die Anzeige sei abzuweisen, da der Bebauungsplan ein Abbruchgebiet ausweise, innerhalb dessen keine „*wie immer gearteten Bauvorhaben genehmigt werden*“ könnten. Weiters wurde der Bf mitgeteilt, der ursprüngliche Zustand sei wieder herzustellen, da das Bauvorhaben bereits verwirklicht worden sei. Mit Eingabe vom 4. November 2017 nahm die Bf dazu Stellung.

1.3. Mit Bescheid vom 27. November 2017 wies der Bürgermeister unter Spruchpunkt 1 die Bauanzeige der Bf ab und erteilte unter Spruchpunkt 2 den Auftrag, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Begründend wurde hinsichtlich Spruchpunkt 1 ausgeführt, im Bebauungsplan sei ein Abbruchgebiet ausgewiesen, innerhalb dessen keine wie immer gearteten Bauvorhaben genehmigt werden können, weshalb der Versagungsgrund des § 30 Abs 6 Oö. BauO 1994 vorliege. Zu Spruchpunkt 2 wird lediglich ausgeführt, die Bf habe das Bauvorhaben bereits verwirklicht, weshalb der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen sei. Dieser Bescheid wurde der Bf nachweislich (persönliche Übernahme Mitbewohner) am 5. Dezember 2017 zugestellt.

1.4. Der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung gab der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ried im Innkreis (kurz: belangte Behörde) mit Bescheid vom 29. März 2018 keine Folge und bestätigte den Bescheid des Bürgermeisters vom 27. November 2017.

1.5. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde, mit der die Bf beantragt, das Verwaltungsgericht möge der Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufheben. Ihren Antrag begründet die Bf umfassend.

2.1. Mit Schreiben vom 5. Juni 2018 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht zur „*weiteren Verwendung*“ vor.

2.2. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2018 ordnete das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung für den 29. Oktober 2018 an.

2.3. Mit Schriftsatz vom 23. Oktober 2018 erstattete die Bf ein ergänzendes Beschwerdevorbringen. Mit Erledigung vom 24. Oktober 2018 brachte das Verwaltungsgericht der belangten Behörde diesen Schriftsatz nachweislich zur Kenntnis und lud die belangte Behörde unter Hinweis auf § 25a Abs 1 letzter Satz Oö. BauO 1994 ein, einen – dem Akt nicht zu entnehmenden – Nachweis über die (fristgerechte) Abfertigung des Bescheides über die Untersagung der Bauausführung spätestens in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht vorzulegen.

3.1. Am 29. Oktober 2018 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Vertreter der Bf (Ehegatte) sowie ihr rechtsfreundlicher Vertreter einerseits und ein Vertreter der belangten Behörde andererseits, teilnahmen. Nach Schluss der Verhandlung wurde die Entscheidung durch den erkennenden Richter mündlich verkündet.

3.2. Mit Erledigung vom 30. Oktober 2018 übermittelte das Verwaltungsgericht den Parteien die Niederschrift samt den wesentlichen Entscheidungsgründen. Die Niederschrift wurde der belangten Behörde nachweislich am 5. November 2018 zugestellt.

3.3. Mit Eingabe vom 8. November 2018 beantragte die belangte Behörde die ungekürzte Ausfertigung der Entscheidung.

II. Festgestellter Sachverhalt und Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Mit Eingabe vom 5. Oktober 2017, beim Stadtamt der Stadtgemeinde Ried im Innkreis am 6. Oktober 2017 eingelangt, zeigte die Bf die Ausführung der „*Umwidmung des Lagers in einen Wohnraum laut Planskizze*“ betreffend das im Eigentum der Bf stehende Objekt „*F 11 [-13], R*“ an [Bauanzeige, Baubeschreibung samt Planskizze, Grundbuchsbeschluss über die Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten der Bf, ON 2 bis 4 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Der Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ried im Innkreis vom 27. November 2017 wurde der Bf am 5. Dezember 2017 nachweislich zugestellt [Bescheid samt Rückschein, ON 8 samt Anhang des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Ein Nachweis über die Abfertigung des Bescheides des Bürgermeisters liegt nicht vor [gesamter Akteninhalt, Aussage des Vertreters der belangten Behörde im Zuge der öffentlichen mündlichen Verhandlung, Tonbandprotokoll, Seite 1, ON 9ad des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt sowie in die ergänzend vorgelegten Unterlagen und durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 29. Oktober 2018. Die obigen Feststellungen ergeben sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln unstrittig. Der Zeitpunkt des Einlangens der Eingabe der Bf vom 5. Oktober 2017 ist durch den Eingangsstempel des Stadtamtes der Stadtgemeinde Ried im Innkreis objektiviert und wird im Übrigen von keiner Partei bestritten. Die Feststellung des Zeitpunktes der Zustellung des Bescheides des Bürgermeisters gründet auf dem angeführten Rückschein, der vom Mitbewohner der Bf unterzeichnet wurde und im Übrigen eine öffentliche Urkunde darstellt.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 25 Abs 1 Z 2b Oö. BauO 1994 ist die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist, der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige).

1.2. 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 Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs 6 Z 1 oder des § 35 Abs 1 Z 3 vorliegen (Z 1) oder offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs 6 Z 2 festgestellt werden (Z 2) oder das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs 1 bedarf (Z 3) oder […]. Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, zB der Post zur Zustellung übergibt.

1.3. Wird innerhalb der im § 25a Abs 1 leg cit genannten Frist die Ausführung des Bauvorhabens nicht untersagt oder teilt die Baubehörde dem Anzeigenden schon vorher schriftlich mit, dass eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist, darf gemäß § 25a Abs 2 leg cit mit der Bauausführung begonnen werden.

2.1. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes (zB VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016) ist eine „*wirksame Bauanzeige einer Baubewilligung im Sinne*

des § 49 Abs. 1 BO gleichgestellt […], sodass diesbezüglich ein Bauauftrag ausgeschlossen ist, wenn für die Ausführung eine dem Gesetz entsprechende Bauanzeige vorliegt (siehe auch den hg. Beschluss vom 31. März 2008, Zl. 2006/05/0063). Genauso hat der Verwaltungsgerichtshof erkannt (vgl. das Erkenntnis vom 23. Juni 2015, Zl. Ra 2015/05/0025), dass im Falle einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige eine Untersagung gemäß § 25a Abs. 1 BO außerhalb der achtwöchigen Frist nicht mehr angeordnet werden darf".

2.2. Nach der – vom Verwaltungsgericht nicht zu beanstandenden – Rechtsansicht der belangten Behörde handelt es sich bei dem in der Baubeschreibung der Bf dargestellten Bauvorhaben um ein solches, das im Wege des Bauanzeige-verfahrens der Oö. BauO 1994 zu erledigen ist. Mit anderen Worten handelt es sich um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben.

2.3. Die Bauanzeige der Bf langte am 6. Oktober 2017 bei der Baubehörde ein. Die achtwöchige Untersagungsfrist gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO 1994 endete daher am 1. Dezember 2017 (Freitag, kein Feiertag). Der Untersagungsbescheid des Bürgermeisters wurde der Bf nachweislich am 5. Dezember 2018 und damit außerhalb der gesetzlichen Untersagungsfrist zugestellt. Da der belangten Behörde der Nachweis über die fristgerechte Abfertigung des Untersagungsbescheides nicht gelang (wozu sie nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes die Beweislast trifft: „*den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt*") respektive eine fristgerechte Abfertigung nicht festgestellt werden konnte, erweist sich die bescheidmäßig verfügte Untersagung als rechtswidrig. Da die Anordnung der Untersagung außerhalb dieser Frist unzulässig ist, war der in Beschwerde gezogene Bescheid – in dem der Bescheid des Bürgermeisters aufging (Ersetzungsthese) – ersatzlos zu beheben.

2.4. Da eine wirksame Bauanzeige einer Baubewilligung im Sinne des § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 gleichgestellt ist (dass keine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige vorläge, wird selbst von der belangten Behörde nicht behauptet), steht diese – wirksame Bauanzeige – dem unter Spruchpunkt 2 des in Beschwerde gezogenen Bescheides angeordneten baupolizeilichen Auftrag entgegen, weshalb auch dieser ersatzlos zu beheben war.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu beantwortenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten Rechtsprechung des Verwaltungs-gerichtshofes – die im Übrigen nicht als uneinheitlich zu bewerten ist – getroffen

werden konnte. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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 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

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil