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-151897/16/RK/EP

Datum:
Linz, 15. März 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der G Bauträger GmbH, vertreten durch RA Dr. R R, x, x S, gegen den Bescheid des Gemeinderats der Stadtgemeinde Vöcklabruck vom 6. Juli 2018, GZ: BP 92/17 Ing. Cu/jw, betreffend Teilabbruch und Umbau nach der Oö. BauO 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Berufungsbescheid wird dahingehend abgeändert, dass der Bescheid des Bürgermeisters vom 20. April 2018, GZ: BP 92/17 Ing. Cu/jw, aufgehoben wird.

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

I. Verfahrensgang

I.1. Mit Bauanzeige vom 24. Oktober 2017 zeigte die Bf den beabsichtigten Teilabbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. .x in x, x V, an und legte eine entsprechende Baubeschreibung bei.

I.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Vöcklabruck vom 20. April 2018, GZ: BP 92/17 Ing. Cu/jw, wurde der Bf die angezeigte Bauausführung untersagt.

Begründend wurde insbesondere auf die Vorprüfung des technischen Amtssachverständigen Ing. Thomas Siegl, MBA MPA, vom 12. April 2018 verwiesen und festgehalten, dass der Teilabbruch in Verbindung mit verschiedenen geplanten Innenumbaumaßnahmen eine weitgehende bauliche Änderung des Gebäudes zur Folge habe.
Es liege daher ein nach § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 bewilligungspflichtiger Umbau vor. Die Kenntnisnahme der Bauanzeige für ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben schaffe keinen Konsens und bringe die Bewilligungspflicht nicht zum Erlöschen.
Es habe daher auch keine Rechtsfolgen, wenn die achtwöchige Untersagungsfrist ungenutzt verstreiche.
Insbesondere könne daraus keine Berechtigung zur Ausführung des bloß angezeigten, in Wirklichkeit aber bewilligungspflichtigen Bauvorhabens abgeleitet werden.

I.3. Dagegen erhob die nunmehrige Bf mit Schreiben vom 3. Mai 2018 Berufung. Sie brachte im Wesentlichen vor, dass der geplante teilweise Abbruch des Gebäudes lediglich eine anzeigepflichtige Maßnahme darstelle. Die beabsichtigten Innenbaumaßnahmen stellten keine weitgehende Änderung des Gebäudes dar und seien weder genehmigungs- noch anzeigepflichtig. Die Annahme einer Bewilligungspflicht sei im gegenständlichen Fall rechtlich nicht begründet.

I.4. Mit Bescheid des Gemeinderats der Stadtgemeinde Vöcklabruck vom 6. Juli 2018, GZ: BP 92/17 Ing. Cu/jw, wurde die Berufung abgewiesen.

Aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen gehe die Behörde davon aus, dass durch die baulichen Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen sei und somit sehr wohl ein Umbau gemäß § 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013 vorliege.

I.5. Dagegen erhob die Bf mit Schreiben vom 9. August 2018 fristgerecht Beschwerde. Sie beantragte die Aufhebung des angefochtenen Bescheids und die

Bewilligung der beantragten Baumaßnahmen, in eventu die Zurückverweisung der Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde. Eine Bewilligungspflicht nach § 24 Oö. BauO 1994 iVm. § 2 BauTG 2013 sei nicht gegeben. Auch das Gutachten des Amtssachverständigen könne die Anwendung dieser Bestimmungen nicht begründen.

I.6. Mit Schreiben vom 4. September 2018 legte die belangte Behörde die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.7. Mit Schreiben vom 7. Februar 2019 legte die Bf ergänzend folgende Urkunden vor: Baubeschreibung vom 24.10.2017, Schreiben des Stadtamtes Vöcklabruck vom 12.04.2018, Original/Lageplan über Teilabbrucharbeiten am Wohnhaus x, x V, vom 24.10.2017, Original/Einreichplan von Fa. x Bau E/W.
Mit Stellungnahme vom 8. Februar 2019 betonte sie kurz zusammengefasst noch einmal, dass die geplanten Maßnahmen jedenfalls keinen Umbau im Sinne des § 2 Oö. BauTG 2013 darstellen.

I.8. Am 13. Februar 2019 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an welcher Mag. R H und DI A C als Vertreter der belangten Behörde und Ing. T S, MBA MPA, als Sachverständiger teilnahmen.
Für die Bf war Dr. G G anwesend.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung verwies die belangte Behörde auf den seit 20. November 2018 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 21, in welchem das gegenständliche Gebäude als abzutragendes Gebäude eingetragen sei.
Der Plan wurde dem erkennenden Gericht am Verhandlungstag per E-Mail vorgelegt.

Der Amtssachverständige verwies auf sein ergänzendes Schreiben vom 1. Februar 2019, in dem er auf Ersuchen des erkennenden Gerichts zu den gegenständlichen geplanten Baumaßnahmen ausführlich Stellung nahm.

II. Sachverhalt

Die Bf ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. .x, EZ x, KG x V, mit der Adresse x, x V. Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschoßiges Gebäude, welches sich aus folgenden Gebäudeteilen zusammensetzt:

Gebäudeteil 1: rechteckiger Baukörper mit den Abmessungen von 9,51 m x 8,81 m (10,17 – 1,36); insgesamt 83,78 m²;

Gebäudeteil 2: rechteckiger Baukörper mit Vorsprung im Nordosten mit den Abmessungen von 10,16 m x 8,81 m (10,17 – 1,36); Vorsprung 5,95 m x 1,36 m; insgesamt 97,60 m².

Mit Schreiben an das Stadtamt Vöcklabruck vom 24. Oktober 2017 zeigte die Bf den gänzlichen Abbruch des Gebäudeteils 2 an. Nach dem vorgelegten Projekt werden im verbleibenden Gebäudeteil lediglich im Obergeschoß geringfügige Innenbaumaßnahmen vorgenommen.
Der Giebelbereich des Daches wird ebenfalls mit Ziegelmauerwerk geschlossen und außenseitig verputzt.
Die Mittelmauer des Bestandsgebäudes wird zukünftig im Bereich des Erdgeschoßes als Außenmauerwerk herangezogen.
Im Bereich des Obergeschoßes wird die bestehende Zwischenwand statisch und bauphysikalisch so ergänzt, dass sie die Anforderungen an eine Außenwand erfüllt. Weiters sind im Obergeschoß geringfügige Innenbaumaßnahmen geplant; insbesondere werden ein Bad und ein WC eingebaut, zwei Fensteröffnungen eingerichtet und ein neuer Durchgang zwischen Küche und Wohnbereich geschaffen. Die äußeren Abmessungen bleiben für den Gebäudeteil 1 unverändert.

Das gegenständliche Gebäude ist im aktuellen Bebauungsplan als abzutragendes Gebäude eingezeichnet.

III. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt blieb unbestritten und ergibt sich schlüssig und vollständig aus dem Verwaltungsakt. Die Feststellungen zum Gebäude sowie zu den geplanten Arbeiten ergeben sich insbesondere aus dem Einreichplan des Unternehmens x Bau E W vom 26. Jänner 2018, den Ausführungen des Sachverständigen Ing. S, MBA, MPA, in der ergänzenden Stellungnahme vom 1. Februar 2019 und der mündlichen Verhandlung vom 13. Februar 2019.

Die Feststellung, dass das Gebäude im aktuellen Bebauungsplan als abzutragendes Gebäude gekennzeichnet ist, ergibt sich aus einer Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. x, Änderung Nr. x „x“, der seit 20. November 2018 rechtswirksam ist.

IV. Rechtliche Beurteilung

<u>Zum Teilabbruch des Gebäudes:</u>
Gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994 ist der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen anzuzeigen, soweit er nicht nach § 24 Abs. 1 Z 4 leg.cit. einer Bewilligung bedarf. Eine Bewilligung im

Sinne der genannten Norm ist nur erforderlich, wenn Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen werden, die an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind. Dies ist gegenständlich nicht der Fall, weshalb der geplante Teilabbruch lediglich anzeigepflichtig war.

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

1. Abweisungsgründe im Sinne des § 30 Abs. 6 Z 1 oder des § 35 Abs. 1 Z 3 vorliegen oder
2. offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 2 festgestellt werden oder
3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 bedarf [...]

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.

Im vorliegenden Fall ging die belangte Behörde fälschlicherweise vom Vorliegen einer Bewilligungspflicht gemäß § 24 Abs. 1 Oö. BauO 1994 aus. Der angezeigte Teilabbruch wurde somit nicht nur nach Ablauf der vorgeschriebenen achtwöchigen Frist und damit verspätet, sondern auch zu Unrecht untersagt.

Da im Anzeigeverfahren nach § 25a Oö. BauO 1994 eine Entscheidung der Baubehörde nur für den Fall des Vorliegens von Untersagungsgründen vorgesehen ist (vgl. VwGH 27.06.2006, 2005/05/0374, bbl 2006/6, 230) und eine positive Entscheidung über die Bauanzeige – etwa in Form einer „Bewilligung“ – materiengesetzlich nicht in Betracht kommt, hätte kein Bescheid erlassen werden dürfen. Der Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Vöcklabruck wäre von der belangten Behörde daher aufzuheben gewesen.

<u>Auch die beabsichtigten Innenbaumaßnahmen unterliegen keiner Bewilligungspflicht:</u>

Gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 bedürfen Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden einer Baubewilligung. Unter einem Umbau ist nach § 2 Z 28 BauTG 2013 eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes zu verstehen, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (z. B. hinsichtlich eines Geschoßes) als ein anderes anzusehen ist.

Bauliche Veränderungen innerhalb von Wohnungen sind schon nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung in der Regel nicht als Umbau zu werten (vgl. VwGH 20.09.1990, 90/06/0053 zur vergleichbaren Rechtslage der Tiroler Bauordnung).

Dementsprechend bedarf etwa auch der Einbau von Sanitärräumen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige (vgl. § 26 Z 1 Oö. BauO 1994, was im gegebenen Zusammenhang auch konsequent ist).
Nicht einmal die Herstellung einer völlig neuen Raumaufteilung durch die Veränderung von Zwischenwänden sowie durch die Änderung von Fensteröffnungen in den Außenwänden wurde vom Verwaltungsgerichtshof als Umbau angesehen (vgl. VwGH 27.02.1996, 95/05/0032).

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde kann daher auch im Hinblick auf die gegenständlich geplanten Innenbaumaßnahmen keinesfalls von einem Umbau im Sinne des § 2 Z 28 BauTG 2013 iVm. § 24 Abs. 1 Oö. BauO 1994 gesprochen werden.
Sowohl die tragenden Mauern als auch die äußeren Maße und das äußere Erscheinungsbild des verbleibenden Gebäudeteils 1 bleiben gleich.
Mit den baulichen Maßnahmen geht keine Änderung des Verwendungszwecks einher. Auch liegt weder eine größere Renovierung des Gebäudes im Sinne des § 2 Z 15 BauTG 2013 iVm. § 25 Abs. 1 Z 3 lit. a Oö. BauO 1994 noch eine sonstige Änderung im Sinne des § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994 vor, die von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen bzw. hygienischen Verhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild wäre und eine Anzeigepflicht begründen würde, weil Gegenteiliges definitiv nicht hervorgekommen ist.
Die beabsichtigten Innenbaumaßnahmen sind damit gemäß § 26 Oö. BauO 1994 bewilligungs- und anzeigefrei.
Dazu ist festzuhalten, dass es auch klare Intention der Bauordnungsnovelle LGBl. Nr. 70/1998, war, eine Deregulierung der Bewilligungstatbestände zu schaffen und wurde, dem folgend, der ursprüngliche Bewilligungstatbestand des § 24 Abs. 1 Z 5 betreffend den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen in den Anzeigetatbestand des § 25 Abs. 1 Z 12 verschoben, ohne den Begriff „Gebäudeteile“ mitzuübernehmen.
Mit der folgenden Novelle LGBl. Nr. 34/2013 wurde diesem Umstand durch nunmehrige Mitanfügung des Begriffes „Gebäudeteile“ Rechnung getragen, was laut den Erläuterungen dem expliziten Wollen des Gesetzgebers entsprach und ist diesbezüglich somit der gegenteiligen Rechtsansicht der belangten Behörde unter Bezug auf die geänderte Rechtslage entgegenzutreten.

Im Ergebnis ist weder ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gegeben, noch wurde der Bf der ordnungsgemäß angezeigte Teilabbruch des Gebäudes innerhalb der achtwöchigen Frist des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 untersagt. Es steht ihr deshalb frei, den projektierten Teilabbruch und die beabsichtigten bewilligungs- und anzeigefreien Bauarbeiten durchzuführen.

Die Tatsache, dass der Bebauungsplan das gegenständliche Gebäude nunmehr als abzutragendes Bauwerk im Sinne des § 32 Abs. 2 Z 14 Oö. ROG 1994 qualifiziert

und damit die baurechtlichen Bewilligungsmöglichkeiten auf den Gebäudeabbruch beschränkt (vgl. etwa VfGH 14.06.1995, V 60/94), ändert an der Zulässigkeit der geplanten Maßnahmen nichts. Diese bedürfen eben gerade keiner baubehördlichen Bewilligung, weshalb im gegebenen Zusammenhang aber auch von keiner in diesem Sinne „anderen Bewilligung, als jener der Abbruchbewilligung“, auszugehen ist.“

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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 gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen 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 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

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

Dr. Kapsammer