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-151962/4/EW

Datum:
Linz, 28. März 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der W S GmbH, vertreten durch Dr. S M, Rechtsanwältin, M x, x S, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. L vom 26.07.2018, GZ: Bau L 2018/033, betreffend Untersagung eines Abbruchs

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben, und der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. L vom 26.07.2018, GZ: Bau L 2018/033, ersatzlos behoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:

Die W S GmbH (in der Folge: Beschwerdeführerin; kurz: Bf) ist Eigentümerin des Grundstück Nr. x, KG S, und zeigte mit Eingabe vom 30.05.2018 und unter Vorlage von Projektunterlagen der B GmbH vom 30.05.2018, Projektnummer: x, den Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen darauf an.

Mit dem bekämpften Bescheid hat die belangte Behörde den Abbruch der baulichen Anlagen entsprechend der Projektunterlagen gemäß § 25a Abs. 1 iVm § 30 Abs. 6 Z 2 Oö. BauO 1994 untersagt. Begründend führte sie aus, dass gemäß § 3 Abs. 3 Z 2 iVm § 2 Z 22 Oö. BauTG Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt werden müssen, dass durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Derzeit sei ein Zivilprozess beim Landesgericht Wels anhängig. Die Kläger seien Eigentümer eines in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der Bf gelegenen Grundstückes und fordern Schadenersatz von der Gemeinde, da es beim Kindergartenbau durch Grabungen und Baustellenverkehr zu Erschütterungen und somit zu Schäden (Risse in Mauern und Setzungen) an ihrem Wohnhaus gekommen sei und auch heute noch immer komme. Die belangte Behörde stützt sich auf eine Stellungnahme des Amtssachverständigen für Geologie vom 06.07.2018, welche der Bf auch im Zuge des Parteienverkehrs übermittelt wurde. Dieser führte aus, dass es aufgrund der Abrissarbeiten am gegenständlichen Grundstück zu keiner Beeinträchtigung der benachbarten Häuser komme, diese Arbeiten aber im laufenden Zivilprozess als Ursache bisher noch nicht bekannter Schäden in Form von Rissen in Mauern, Setzungen, etc. am Gebäude der Kläger herangezogen werden könnten. Um weitere zivilrechtliche Schritte gegen die belangte Behörde und gegen die Bf abzuwenden, rate er allerdings mit dem Abriss bis zum Ausgang des Zivilprozesses abzuwarten.

Gegen diesen Bescheid erhob die Bf rechtzeitig Beschwerde. Im Wesentlichen führt sie aus, dass die belangte Behörde nicht darlegt, welche schädliche Umwelteinwirkung auftreten würde und dass aufgrund des Wortes „möglichst“ in § 3 Abs. 3 Z 2 Oö. BauTG einen Handlungsspielraum zulasse. Darüber hinaus führe der Amtssachverständige aus, dass es zu keiner Beeinträchtigung komme und ein Untersagungsgrund deshalb nicht vorliege. Ein zivilrechtlicher Streit zwischen der Gemeinde St. L und Dritten könne nicht zu Lasten der Bf ausgelegt werden. Ein geologisches Gutachten im Zivilprozess würde auch nicht klären, ob ein Abbruch auf dem gegenständlichen Grundstück zulässig sei oder nicht. Außerdem sei das Zivilverfahren nicht Gegenstand des Bauverfahrens.

Mit Vorlageschreiben vom 15.10.2018 wurde die dagegen erhobene Beschwerde der Bf unter Anschluss des Verfahrensaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ergibt sich im vorliegenden Fall widerspruchsfrei aus der Aktenlage und konnte daher der rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG abgesehen werden, da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtenen Bescheid aufzuheben ist.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Rechtsgrundlage:

Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) LGBl 66 idF LGBl. Nr. 95/2017 lauten:

„§ 25
Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:
[...]
12. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen), soweit er nicht nach § 24 Abs. 1 Z 4 einer Bewilligung bedarf;
[...]

§ 25a
Anzeigeverfahren

(1) Die Baubehörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn
1. Abweisungsgründe im Sinn 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
[...]

§ 30
Vorprüfung

(1) ...
(6) Der Baubewilligungsantrag ist von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben
1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder
2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.
Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben."

Die maßgebliche Bestimmung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013) LGBl 35 idF LGBl. Nr. 32/2018 lauten:

„§ 3
Allgemeine Anforderungen

(1) [...]
(3) Überdies müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass
1. [...]
2. durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden; [...]"

III.2. Rechtliche Beurteilung:

Die belangte Behörde stützt ihren Untersagungsbescheid auf § 25a Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 und begründet dies damit, dass offensichtliche Abweisungsgründe gemäß § 30 Abs. 6 Z 2 Oö. BauO 1994 vorliegen und zitiert § 3 Abs. 2 Z 2 Oö. BauTG 2013. Erläuternd führt sie dazu aus, dass der Abbruch untersagt werde, da man ausschließen möchte, dass die geplanten Abrissarbeiten im laufenden Zivilprozess als Ursache bisher noch nicht bekannter Schäden in Form von Rissen in Mauern, Setzungen, etc. am Nachbargebäude herangezogen werden könnten.

Gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 Oö. BauTG 2013 müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden. Diese gesetzliche Regelung bezieht sich also auf die Planung und Ausführung von Bauwerken und all ihren Teilen. Im hier zu beurteilende Einzelfall ist jedoch der Abbruch von baulichen Anlagen gegenständlich. Nach Ansicht der hier erkennenden Richterin kommt § 3 Abs. 2 Z 2 Oö. BauTG 2013 im hier zu beurteilende Einzelfall nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung nicht zur Anwendung, da Regelungen für die Planung und Ausführungen von Bauwerken bei einen Abbruch nicht zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus judiziert der VwGH in ständiger Rechtsprechung, dass die Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist (vgl. VwGH 31.1.1995, 94/05/0227; 28.03.2000, 99/05/0098). Durch die Bauausführung bewirkte Erschütterungen betreffen nicht die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens, sondern lediglich die Frage der Ausführung desselben. Dies gilt gleichfalls für die Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden, die in diesem Zusammenhang auftreten können (vgl. VwGH 31.03.2005, 2003/05/0162; 22.11.2005, 2005/05/0137; 15.03.20011, 2009/05/0301; 24.02.2015, 2013/05/0054). Die den gegenständlichen Abbruch begleitenden Abbrucharbeiten – auf die sich die belangte Behörde in ihrer Begründung ausschließlich bezieht – zählen nach Ansicht der hier erkennenden Richterin zur Bauausführung und sind auch in einem Anzeigeverfahren nach § 25 Abs. 1 Z 12 iVm § 25a Oö. BauO 1994 nicht Gegenstand des Verfahrens. Eine Untersagung des angezeigten Abbruchs aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Bauausführung des Abbruchs war somit unzulässig.

Der bekämpfte Bescheid war ersatzlos zu beheben, da eine rechtzeitig erstattete Bauanzeige vorliegt und außerhalb der achtwöchigen Frist gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 keine Untersagung mehr ausgesprochen werden kann (vgl. VwGH 22.07.2015, Ra 2015/05/0025).

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da – soweit ersichtlich – keine gesicherte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu der Rechtsfrage besteht, ob § 3 Abs. 2 Z 2 Oö. BauTG 2013 auch bei der Anzeige eines Abbruchs von baulichen Anlagen zur Anwendung kommt. Die Beantwortung dieser Rechtsfrage ist nach Ansicht des LVwG OÖ von grundsätzliche Bedeutung.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Wiesbauer