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-152061/6/RK/FE - 152062/2

Datum:
Linz, 21. August 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde von Herrn R S (im Folgenden: Erst-Bf) und Frau P S, (im Folgenden: Zweit-Bf) R X, X R, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde R (in der Folge: belangte Behörde) vom 10.9.2018, Zl. Bau 131/9-E1-2018/La, betreffend diverse baupolizeiliche Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 30. Juli 2019

zu Recht:

I. Der Beschwerde der Bf wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass Spruchpunkt I. des in Beschwer gezogenen Bescheides aufgehoben wird.

II. Spruchpunkt II. wird mit der Maßgabe bestätigt, dass die Erfüllungsfrist drei Wochen ab Erlassung der gegenständlichen Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes beträgt.

III. 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. Verfahrenshergang:

Mit Baubewilligungsbescheid vom 3.4.1950 wurde dem Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) die Bewilligung zur Errichtung einer Material- und Futterhütte auf Grundstück Nr. X1, KG U, unter diversen Bedingungen erteilt. Mit nachfolgendem Bescheid vom 16.2.1970 wurde den Rechtsnachfolgern L und I H, X A, die Baubewilligung für den am besagten Grundstück vorgenommenen Einbau einer Garage und Ausbau von Wohnräumen unter diversen Auflagen erteilt. Nach dem genehmigten Bauplan der Baufirma J E & Co, Bauunternehmen, V, vom 25.8.1969, umfassend die Darstellung von Erdgeschoß, erstem Stock sowie diversen Schnitten und Ansichten von Südgiebel, Ostseite, Nordgiebel und Westseite des nunmehr auch Wohnzwecken dienenden Gebäudes, war ein solches Gegenstand der Bewilligung, welches anstelle des seinerzeitigen Stalles nunmehr eine Garage, einen Abstellraum mit kleinem Vorraum und ein Wohnzimmer mit rund 19 m² Größe vorsah.
Stiegenaufgang und Sanitäranlagen im rückwärtigen Bereich des Obergeschoßes waren ebenfalls projektgegenständlich. Im Obergeschoß kam es zum Einbau von zwei Zimmern und einem Kabinett. Im rückwärtigen Teil wurden Sanitäranlagen eingebaut.
Das gesamte zweistöckige, mit Satteldach versehene, Gebäude war zentral auf Grundstück Nr. X1 situiert und ist auch noch im gegenständlichen aktuellen baulichen Zustand gut in seinem ursprünglichen Ausmaß ersichtlich. Nach weiterer Rechtsnachfolge im Eigentum der gegenständlichen Liegenschaft kam es sodann im Erbwege zum Eigentumsrecht des Herrn Mag. E W (Rechtsvorgänger der Bf), was mit Einantwortungsurkunde des BG Vöcklabruck vom 23.3.2005 belegt ist (im Akt befindlich). Auf Grund des Kaufvertrages vom 26.4.2005 hat sodann ein Eigentumsübergang an beide Bf stattgefunden.

Gemäß Flächenwidmungsplanänderung Nr. X2 betreffend die Marktgemeinde R, Flächenwidmungsplan Nr. X3, Änderung Nr. X2, kam es zu einer Änderung der Fläche, welche laut Legende zum Flächenwidmungsplan mit Sternchenwidmung versehen ist (laufende Nr. X4), sodass die ursprüngliche Fläche von ehemals 796 m² als Sternchenbau nunmehr auf 948 m² vergrößert wurde.

Mit Änderung des Flächenwidmungsplanes, Flächenwidmungsplan Nr. X5, kam es zu einer neuerlichen Vergrößerung der mit Sternchenausweisung versehenen Widmung im gegenständlichen Grundstück auf eine Fläche von 1068 m². Nunmehr wurde ein östlicher Teil des mit Sternchenwidmung versehenen Grundstückes mit der Widmung „SP = Schutz- oder Pufferzone im Bauland“ versehen und sind die Schutzmaßnahmen in der Legende zum Flächenwidmungsplan auch umschrieben worden.

Anlässlich einer baupolizeilichen Überprüfung vom 3.4.2018 wegen angenommener bewilligungsloser baulicher Anlagen ist es im weiteren Verfahren zu einem Lokalaugenschein der Baubehörde im Beisein des Erst-Bf, auch in Vertretung der Zweit-Bf, sowie eines bautechnischen Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes Gmunden gekommen.
Als dessen Ergebnis wurde sowohl umfangreiches Fotomaterial von beanstandeten Baulichkeiten angefertigt als auch eine ausführliche Liegenschaftsbeschreibung des primär baugegenständlichen Grundstückes Nr. X1 als auch jenes nordöstlich situierten Grundstückes Nr. X6 erstellt. Dabei wurde Folgendes niederschriftlich festgehalten:

„Liegenschaftsbeschreibung:
Die Liegenschaft ‚R X' befindet sich in der gleichnamigen Ortschaft im südöstlichen Bereich des Ortsteiles W und ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan teilweise als sogenannte „Sternchenwidmung" ausgewiesen. Die aktuelle Sternchenausweisung mit der Nr. X7 ist im Flächenwidmungsplan Nr. X5 dargestellt und beträgt 1.068 m^2. Ein Teil dieser Ausweisung ist mit einer Schutzzone (SP 1 = Freifläche, Grünfläche) belastet.
Grundlage für die Bebauung diese Grundstückes ist ein Einreichplan der Fa. E aus V mit Datum vom 25.08.1969 welcher mit Bescheid vom 16.02.1970, Zahl: Bau 605/2-73/69-Lei baubehördlich bewilligt wurde. Dieser Einreichplan sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit den Außenabmessungen von 13,60 x 7,63 m vor. An der Ostseite ist Ansatzweise ein eingeschossiger Holzschuppen ohne konkrete Abmessungen dargestellt.
Bei der heutigen Besichtigung wurde folgende ‚neuere' Zubauten wie folgt festgestellt.

- *Position 1: Nördlich des Gebäudes ein zweigeschossiger Zubau für Wohnzwecke mit*
  den maximalen Außenabmessungen von 7,53 x 6,47 m in Holzbauweise welcher mit einem flach geneigten Pultdach mit einer Höhe von 5,97 m abgedeckt wurde.
- *Position 2: Westlich des Hauptbaukörpers wurde ein Zubau in Massivbauweise mit den Außenabmessungen von 3,32 x 2,79 m errichtet, der mit einem Flachdach samt Attika ausgeführt wurde und eine maximale Höhe von 4,21 m über dem fertigen Fußboden hat. Der Zubau dient als Windfang.*
- *Position 3: Überdachter Autoabstellplatz im westlichen Grundstücksteil mit den Außenabmessungen von 6,32 x 5,80 m welcher in Holzbauweise mit einer massiven Außenwand an der Nordseite und einem Sockelmauerwerk an der West- und Südseite hergestellt wurde. Den oberen Abschluss bildet ein flach geneigtes Pultdach mit einer Traufenhöhe von 2,50 m. Die massive nördliche Außenwand ist mit einer Höhe von 2,78 m hergestellt.*
- *Position 4: Stallgebäude, welches sich im östlichen Bereich des Grundstückes vermutlich in der SP 1 Schutzzone befindet und die Außenabmessungen von 2,94 x 5,16 m hat. Das eingeschossige Holzgebäude ist mit einer Höhe von 2,40 m hergestellt und dient laut Liegenschaftseigentümer als Ziegenstall.*
- *Position 5: Schiffcontainer für Lagerzwecke welcher sich auf dem Grundstück X6, KG. U im nördlichen Grundstücksteil befindet. Dieses Grundstück ist im*

rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Die Abmessungen betragen 6,03 x 2,31 m und hat eine Höhe von 2,49 m. Neben diesem Container sind ein Einachsanhänger und ein Wohnwagen abgestellt. Laut Angabe des Liegenschaftseigentümers sind diese beiden Fahrzeuge mit einem gegenseitigen Wechselkennzeichen für den Verkehr zugelassen.

- *Position 6: Diese Gebäudeteile bestehen aus einer alten Holzhütte, welche für Lagerzwecke umfunktioniert wurde und keine Bewilligung vorliegt Die Außenabmessungen des Holzbaues betragen 6,02 x 6,00 m und ist mit einer Traufenhöhe von 2,51 m und einer Firsthöhe von 5,82 m hergestellt. Der Zwischenraum zum westlich liegenden Wohngebäude wurde mit einem Verbindungsbau in Massivbauweise und den Außenabmessungen von 6,02 x 3,24 m zusammengefügt. Den oberen Abschluss bildet ein Flachdach samt Attika mit einer maximalen Höhe von 3,88 m über dem fertigen Fußboden.*

Aus fachlicher Sicht wird festgestellt, dass sich Gebäudeteile außerhalb der Sternchenausweisung und teilweise in der Schutzzone sich befinden. Zur Feststellung wo die Gebäude und Zubauten errichtet sind, wäre jedenfalls eine Aufnahme eines Vermessungstechnikers (Zivilingenieur) erforderlich, welcher den genauen Abstand zur Grenze der Sternchenausweisung feststellt. Ebenso ist die Schutzzone vermessungstechnisch zu erfassen.
Im weiteren Schritt sind die konsensfähigen durchgeführten Baumaßnahmen, welche sich im Einklang mit dem Oö Raumordnungsgesetz befinden, einer baurechtlichen Bewilligung gemäß § 24 Oö BauO zuzuführen, sofern sie dem § 3 Oö BauTG 2013 entsprechen.
Auf die Beteiligung der Naturschutzbehörde wird hingewiesen.

Beilagen:

- *1 Orthofoto vom 03.04.2018*
- *16 Fotos, aufgenommen am Tag des Lokalaugenscheins“*

[Hervorhebungen nicht übernommen]

Den in Beschwer gezogenen baubehördlichen Bescheid vom 10.9.2018 erließ die belangte Behörde mit dem Inhalt, binnen drei Wochen ab Zugang dieses Bescheides eine Änderung der Bauplatzbewilligung korrespondierend zu der im Flächenwidmungsplan Nr. X5 dargestellten und ausgewiesenen gegenständlichen bebauten Fläche im Ausmaß von 1068 m² zu beantragen und für folgende Bauwerke bzw. Gebäudeteile binnen drei Wochen ab Zugang dieses Bescheides die Baubewilligung zu beantragen:

„Gemäß § 49 (1) Oö. BauO 1994 idgF. werden die Eigentümer aufgefordert eine Baubewilligung für nachstehende Bauwerke bzw. Gebäudeteile binnen drei Wochen ab Zugang dieses Bescheides zu beantragen:

- *Nördlich des Hauptbaukörpers wurde ein zweigeschossiger Zubau für Wohnzwecke mit den maximalen Außenabmessungen von 7,53 x 6,47 m in Holzbauweise welcher mit einem flach geneigten Pultdach mit einer Höhe von 5,97 m abgedeckt wurde, errichtet.*
- *Westlich des Hauptbaukörpers wurde ein Zubau in Massivbauweise mit den*

Außenabmessungen von 3,32 x 2,79 m errichtet, der mit einem Flachdach samt Attika ausgeführt wurde und eine maximale Höhe von 4,21 m über dem fertigen Fußboden hat. Der Zubau dient als Windfang.

- *Ein überdachter Autoabstellplatz im westlichen Grundstücksteil mit den Außenabmessungen von 6,32 x 5,80 m welcher in Holzbauweise mit einer massiven Außenwand an der Nordseite und einem Sockelmauerwerk an der West- und Südseite hergestellt wurde. Den oberen Abschluss bildet ein flach geneigtes Pultdach mit einer Traufenhöhe von 2,50 m. Die massive nördliche Außenwand ist mit einer Höhe von 2,78 m hergestellt.*
- *Östlich des Hauptbaukörpers bestehen zwei Gebäudeteile welche sich einerseits aus einer alten Holzhütte mit den Außenabmessungen von 6,02 x 6,00 m und mit einer Traufenhöhe von 2,51 m und einer Firsthöhe von 5,82 m, und andererseits aus einem Verbindungsbau zum westlich liegenden Wohngebäude in Massivbauweise und den Außenabmessungen von 6,02 x 3,24 m zusammensetzten. Den oberen Abschluss bildet ein Flachdach samt Attika mit einer maximalen Höhe von 3,88 m über dem fertigen Fußboden."*

[Hervorhebungen nicht übernommen]

In der Begründung führte die belangte Behörde nach Wiederholung des Verfahrensganges in rechtlicher Hinsicht aus, dass auf Grund der nunmehrigen Gestalt der mit Sternchenwidmung ausgewiesenen Grundstücksfläche mit einem Ausmaß von 1068 m², was eine Vergrößerung gegenüber dem vorherigen Flächenwidmungsplan Nr. X8 gebracht habe, eine rechtliche Sanierung der bereits errichteten Bauten möglich wäre.
Auf Grund der nunmehr gegebenen Größenverhältnisse des baugegenständlichen Grundstückes wäre gemäß §§ 3 und 9 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) vor der Erteilung einer allfälligen Baubewilligung um eine Bauplatzbewilligung anzusuchen. Hinsichtlich der im Bescheidspruch konkret genannten baulichen Anlagen wären sodann gemäß § 49 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 3 und 9 Oö. BauO die Bf als Eigentümer aufgefordert, neben einer Änderung der Bauplatzbewilligung auch eine Baubewilligung für die konsenslosen Bauwerke bzw. Gebäudeteile binnen drei Wochen ab Zugang des Bescheides zu beantragen.

Mit fristgerecht erhobener Beschwerde vom 5.10.2018 gingen die Bf gegen diesen Bescheid im Ergebnis rechtlich an und führten, soweit dies nachvollzogen werden kann, sinngemäß aus, es wäre für sie im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes in überraschender Weise ein Bereich einer Schutzzone für Teile des baugegenständlichen Grundstückes festgelegt worden.
Diese Ausweisung sei im Übrigen unsachlich. Die Verantwortlichkeit würde zwischen Gemeinde und Land Oberösterreich hin- und hergeschoben. Der gegenständliche Schafstall sei auch erst in Absprache mit der Gemeinde und dem Bausachverständigen in „dieses bebaubare Land" gestellt worden, um andere Baulichkeiten im gegebenen Zusammenhang abbauen lassen zu können. Schließlich erscheine die Ausweisung der Schutzzone als *„Einschleichen"* dieser

Zone in das baugegenständliche Grundstück, um dieses Grundstück sowie das gesamte Bauwerk gänzlich zu entwerten.

Mit Vorlageschreiben vom 9.1.2019 legte die belangte Behörde den Bezug habenden Akt neben einem anderen, die Sache ebenfalls berührenden, Vorgang, wozu im Vorlageschreiben verwiesen wurde, vor, und führte nach Bezugnahme auf den angefochtenen Bescheid und die Ausführungen in der Beschwerde im Wesentlichen aus, dass die Bf die rechtskräftige Flächenwidmung des Grundstückes, KG U, angingen, was jedoch weder verfahrens- noch entscheidungsrelevant wäre. Übriges Vorbringen der Bf sei schlichtweg falsch.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Abgesehen von den schon im Verfahrenshergang gemachten Ausführungen, welche einen starken Bezug zum gesamten Sachverhalt haben und somit der Entscheidung zugrunde zu legen waren, wird nunmehr Folgendes ausgeführt:

Die Bf sind Hälfteeigentümer des baugegenständlichen Grundstückes Nr. X9 mit Baufläche .X10 (Sternchenausweisung), sowie Grundstück Nr. X1, KG X U. Das Grundstück Nr. X9 (Sternchenfläche) hat ein Ausmaß von 1068 m², wobei die Baufläche .X10 ein solches von 235 m² aufweist. Das verbleibende Grundstück Nr. X1 ist nach jüngstem Bauplatzbewilligungsbescheid mit einer verbleibenden Fläche von 51 m² anzusetzen.
Die geltende Flächenwidmung geht auf den Flächenwidmungsteil Nr. X5, Blatt Nord-Ost, rechtswirksam seit 18.8.2017, zurück.

Gemäß aktueller Flächenwidmung handelt es sich bei dem beschwerde-gegenständlichen Grundstück, insbesondere Nr. X9 samt Baufläche .X10 (eingetragen in einem Verzeichnis der bestehenden Wohngebäude im Grünland, im Anhang an den Flächenwidmungsplan und mit laufender Nr. X7 zu Adresse R X versehen) um Dorfgebiet.
Im südöstlichen Teil des gesamten Grundstückskomplexes ist eine mit der Bezeichnung *„SP 1“* laut Legende zum Flächenwidmungsplan schraffiert dargestellte Schutzzone ersichtlich, welche legendengemäß eine *„Schutz- oder Pufferzone im Bauland“* darstellt und eine Freifläche bzw. Grünfläche bildet.

Anlässlich eines behördlichen Lokalaugenscheines vom 3.4.2018 wurden (im Beisein eines bautechnischen Amtssachverständigen, unter Anfertigung von diversem Fotomaterial, unter Bezugnahme auf den behördlichen Bewilligungs-bestand) folgende konsenslose Neu- bzw. Zubauten festgestellt und diese unter fotografischer Untermalung wie folgt beschrieben:

„Bei der heutigen Besichtigung wurde folgende ‚neuere‘ Zubauten wie folgt festgestellt.

- *Position 1: Nördlich des Gebäudes ein zweigeschossiger Zubau für Wohnzwecke mit den maximalen Außenabmessungen von 7,53 x 6,47 m in Holzbauweise welcher mit einem flach geneigten Pultdach mit einer Höhe von 5,97 m abgedeckt wurde.*

- *Position 2: Westlich des Hauptbaukörpers wurde ein Zubau in Massivbauweise mit den Außenabmessungen von 3,32 x 2,79 m errichtet, der mit einem Flachdach samt Attika ausgeführt wurde und eine maximale Höhe von 4,21 m über dem fertigen Fußboden hat. Der Zubau dient als Windfang.*

- *Position 3: Überdachter Autoabstellplatz im westlichen Grundstücksteil mit den Außenabmessungen von 6,32 x 5,80 m welcher in Holzbauweise mit einer massiven Außenwand an der Nordseite und einem Sockelmauerwerk an der West- und Südseite hergestellt wurde. Den oberen Abschluss bildet ein flach geneigtes Pultdach mit einer Traufenhöhe von 2,50 m. Die massive nördliche Außenwand ist mit einer Höhe von 2,78 m hergestellt.*

- *Position 4: Stallgebäude, welches sich im östlichen Bereich des Grundstückes vermutlich in der SP 1 Schutzzone befindet und die Außenabmessungen von 2,94 x 5,16 m hat. Das eingeschossige Holzgebäude ist mit einer Höhe von 2,40 m hergestellt und dient laut Liegenschaftseigentümer als Ziegenstall.*

- *Position 5: Schiffcontainer für Lagerzwecke welcher sich auf dem Grundstück X6, KG. U im nördlichen Grundstücksteil befindet. Dieses Grundstück ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Die Abmessungen betragen 6,03 x 2,31 m und hat eine Höhe von 2,49 m. Neben diesem Container sind ein Einachsanhänger und ein Wohnwagen abgestellt. Laut Angabe des Liegenschafts-eigentümers sind diese beiden Fahrzeuge mit einem gegenseitigen Wechselkennzeichen für den Verkehr zugelassen.*

- *Position 6: Diese Gebäudeteile bestehen aus einer alten Holzhütte, welche für Lagerzwecke umfunktioniert wurde und keine Bewilligung vorliegt Die Außenabmessungen des Holzbaues betragen 6,02 x 6,00 m und ist mit einer Traufenhöhe von 2,51 m und einer Firsthöhe von 5,82 m hergestellt. Der Zwischenraum zum westlich liegenden Wohngebäude wurde mit einem Verbindungsbau in Massivbauweise und den Außenabmessungen von 6,02 x 3,24 m zusammengefügt. Den oberen Abschluss bildet ein Flachdach samt Attika mit einer maximalen Höhe von 3,88 m über dem fertigen Fußboden.“*

[Hervorhebungen nicht übernommen]

Zu Position 1 hat der Amtssachverständige betreffend den zweigeschoßigen Zubau für Wohnzwecke mit einem flach geneigten Pultdach ausgeführt, dass sich dieses teilweise außerhalb der ehemals gegebenen Ausmaße der Sternchenfläche befindet.

Der im Bescheid genannte, sich westlich des Hauptkörpers befindliche Zubau, in Massivbauweise mit den Außenabmessungen von 3,32 x 2,79 m, mit einem Flachdach samt Attika, wurde bewilligungslos errichtet.

Der überdachte Autoabstellplatz im westlichen Grundstücksteil, mit den Außenabmessungen von 6,32 x 5,80 m in Holzbauweise, mit einer massiven Außenwand an der Nordseite und einem Sockelmauerwerk an der West- und Südseite, wurde bewilligungslos hergestellt. Die östlich des Hauptbaukörpers bestehenden beiden Gebäudeteile, die sich zusammensetzen aus einer alten Holzhütte, mit den Außenabmessungen von 6,02 x 6,00 m mit Traufenhöhe von 2,51 m und aus einem anschließenden Verbindungsbau zum westlich liegenden

Wohngebäude mit 6,02 x 3,24 m mit Flachdach samt Attika mit einer maximalen Höhe von 3,88 m, wurden bewilligungslos errichtet.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht konnte hinsichtlich der vorliegenden Bewilligungen und der ermittelten bewilligungslosen Bauten, den diesbezüglich umfangreichen Feststellungen, dokumentiert im Behördenakt, folgen.
Auch wurden Auszüge aus dem Digitalen Raumordnungssystem des Landes Oberösterreich betreffend die Lage des gegenständlichen Grundstückes sowie Aspekte der Flächenwidmung betreffend, eingeholt und von der Gemeinde benötigte Unterlagen, was die aktuelle Flächenwidmungsplansituation betrifft, eingefordert.
Schließlich sind die Ergebnisse der mündlichen Verhandlung zu verwerten gewesen, welche auch insoferne ein völlig klares Bild vom Sachverhalt ergeben haben, als dass die Bf in ihrer Beschwerde kein wirklich substantielles Vorbringen, womit die Festhaltungen der Behörde angegangen worden wären, vorgebracht haben.
Eine aktuelle geänderte Bauplatzbewilligung liegt nunmehr vor.

IV. Rechtliche Beurteilung:

In der Angelegenheit ist vorerst festzuhalten, dass es schon, ungeachtet der konkreten Lage der einzelnen beschriebenen Bauten bzw. Zubauten, den zentralen Regelungspunkt des § 49 Oö. BauO bildet, einem Eigentümer einer baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, die Baubewilligung binnen bestimmter Frist zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen.
Auch hat die belangte Behörde mit einer Ausweisung eines (südöstlich gelegenen) Teiles von Grundstück Nr. X9 als Schutzzone (SP_1 = Freifläche, Grünfläche) argumentiert.
Mit der belangten Behörde ist vom Landesverwaltungsgericht übereinstimmend dazu festzuhalten, dass die Baubehörde den baupolizeilichen Auftrag sowohl bei bewilligungspflichtigen als auch bei nicht bewilligungspflichtigen, also etwa anzeigepflichtigen, Bauvorhaben zu erlassen hat, was auch für den Fall nicht anzeigepflichtiger Bauvorhaben laut VwGH vom 30.1.2014, Zl: 2013/05/0185, gilt.

Der gegenständliche Bescheid ist an die Miteigentümer im jeweiligen Hälfteeigentum gerichtet, was der zitierten Vorschrift auch entspricht.

Zur Verantwortung der Bf in deren Beschwerde ist unter anderem festzustellen, dass den Bf mit Schreiben vom 19.4.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den

Ergebnissen des durchgeführten Lokalaugenscheines, in Wahrung des Parteiengehörs, gegeben wurde.
Tatsächlich hat der Erst-Bf mit E-Mail vom 4.4.2018 auch eine planliche lageplanmäßige Darstellung der gegenständlichen Grundstücke der Behörde übermittelt, welche auch digitale Messpunkte enthält, was im vorliegenden Zusammenhang klar für die Einbindung der Bf spricht.

Zu Spruchpunkt I. des in Beschwerde gezogenen Bescheides ist nun festzuhalten:

Auf Grund des Legalitätsprinzips gemäß Art. 18 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) bedarf es einer gesetzlichen Grundlage für die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0254).
Mit anderen Worten ist eine strenge Draufsicht auf die Bestimmung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO mit der dort gegebenen Möglichkeit des Auftrages, eine Baubewilligung zu beantragen, erforderlich, um die Rechtmäßigkeit baupolizeilichen Handelns im Sinne des § 49 Abs. 1 leg. cit. näher zu beleuchten.

Die belangte Behörde hat den Schritt gewählt, dass sie den Bf unter Bezugnahme auf § 49 Abs. 1 Oö. BauO mit Spruchpunkt I. aufgetragen hat, eine Bauplatzbewilligung (!) binnen drei Wochen ab Zugang des Bescheides zu beantragen.
Nachdem dies dem Gesetzeswortlaut der angesprochenen Bestimmung klar nicht entspricht, weil dort auf eine Bauplatzbewilligung nicht Bezug genommen wird, war vom Landesverwaltungsgericht zu prüfen, ob die belangte Behörde etwa unter Anlegung eines Analogieschlusses für den Fall des Bestehens einer diesbezüglichen Regelungslücke dennoch etwa rechtmäßig auf die Beantragung einer Bauplatzbewilligung hingewirkt hat.
Nun würde das Vorgehen der Gemeinde dann im Einklang mit dem Gesetz stehen, wenn es sich bei der vorliegenden Bestimmung um eine solche handelte, die etwa im Wege einer Analogie auch auf die Beauftragung zur Beantragung einer Bauplatzbewilligung umzudeuten wäre.
Dies setzt das Vorliegen einer sogenannten planwidrigen Rechtslücke voraus, also eine diesbezüglich unvollständige Bestimmung, die dazu führen könnte, dass die (ergänzende) Auslegung des Gesetzes im Hinblick auf den Einschluss auch für Bauplatzbewilligungen nicht etwa der vom Gesetz gewollten Beschränkung (hier auf reine Baubewilligungen, was dem Text entspricht) widerspricht.
Im öffentlichen Recht, welches aber nur einzelne Rechtsbeziehungen unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses zu regeln bestimmt ist, muss aber eine (so erkannte) „Rechtslücke“ im Zweifel als beabsichtigt angesehen werden.
Dies führt in weiterer Betrachtung dazu, dass eine sogenannte echte Lücke vorliegen müsste, welche sodann durch Analogie geschlossen werden könnte, was aber gemäß Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes eher auf den Fall anwendbar ist, in welchem, wenn das Gesetz anders nicht vollziehbar wäre oder wenn das Gesetz unter Verletzung des Gleichheitssatzes einen Sachverhalt nicht geregelt

hätte, auf welchen die Wertungsgesichtspunkte zutreffen würden, wie auf den gesetzlich geregelten Fall. Dies heißt mit anderen Worten, dass dort, wo die gesetzlichen Bestimmungen aber eindeutig sind, keine planwidrige Unvollständigkeit angenommen werden kann, weshalb auch für die Anwendung der Gesetzesanalogie sodann kein Raum verbliebe (zu alldem: VwGH 10.10.2018, Ra 2018/08/0189; 7.9.2006, 2006/16/0044).
Für den gegebenen Zusammenhang bedeutet dies aber eindeutig, dass schon die textliche Bestimmung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO klar ist, die im gegebenen Fall (lediglich) den Auftrag zur Beantragung einer Baubewilligung zulässt und keinen solchen auf Bauplatzbewilligung (angemerkt wird hierzu, dass es der expliziten Bestimmung betreffend beauftragte Anträge auf Baubewilligung in § 49 Abs. 1 Oö. BauO schon deswegen bedurfte, weil es sich bei einer allfälligen Baubewilligung, wie in § 49 Abs. 1 leg. cit. gegenständlich, um einen antragsbedürftigen Verwaltungsakt handelt und dürfen derartige Verwaltungsakte nicht von Amts wegen gesetzt werden).
Ein derartiger baupolizeilicher Auftrag könnte auch nicht vollstreckt werden, da ein Antrag im Vollstreckungsverfahren schlechthin nicht zu ersetzen ist, weshalb dem Gesetzgeber lediglich die Möglichkeit einer legistischen Verankerung in Form des verpflichteten baupolizeilichen Auftrages zur Beantragung einer Baubewilligung verblieb.

Nachdem somit eine gesetzliche Grundlage für Spruchpunkt I. des gegenständlichen Bescheides nicht gegeben war, war dieser aufzuheben. Angemerkt wird, dass dies an den gesetzlichen Erfordernissen für erforderliche Bauplatz- und Baubewilligungen aber naturgemäß nichts ändert.

Bezüglich Spruchpunkt II. kann sich das Landesverwaltungsgericht damit begnügen, dass der Tatbestand des § 49 Abs. 1 Oö. BauO, welcher die Ausführung einer baulichen Anlage ohne Baubewilligung voraussetzt, fraglos – und auch unbestrittener Weise – erfüllt ist, ist doch selbst dem Beschwerdevorbringen diesbezüglich kein gegenteiliger Aspekt entnehmbar, weswegen diesbezüglich von einem unbestrittenen Sachverhalt auszugehen ist.
Die Behörde hat auch im Ergebnis bezüglich Spruchpunkt II. die zutreffende Gesetzesstelle zitiert, aus formaljuristischen Gründen war der Spruch aber in Richtung einer dreiwöchigen Erfüllungsfrist ab Erlassung der gegenständlichen Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes anzupassen.

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, weil die rechtliche Beurteilung als streng auf den Einzelfall bezogen zu sehen ist und eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung der Angelegenheit betreffend baupolizeiliche Aufträge auch nicht anzunehmen ist. Auch besteht gesicherte Spruchpraxis sowohl betreffend Fragen von möglichen Analogieschlüssen als auch baupolizeilichen Aufträgen an sich, weshalb auch von keinem Abgehen von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. sonstiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung auszugehen ist.

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