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-152123/2/DM/KGr

Datum:
Linz, 24. September 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des C S, vertreten durch Mag. F H R, S, V, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Steinhaus vom 13.12.2018, GZ: 131-0/2018, betreffend die Untersagung der Ausführung eines Bauvorhabens

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und die Beschwerdevorentscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Steinhaus vom 25.2.2019, GZ: 131-0/2019, wird aufgehoben.

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:

1. Mit Eingabe vom 15.10.2018 zeigte der Beschwerdeführer den beabsichtigten Abbruch des nordseitigen Hausstockes und des ostseitigen Wirtschaftstraktes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG x, an.

2. Der Bürgermeister der Gemeinde Steinhaus (in der Folge: belangte Behörde) untersagte dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 13.12.2018 die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994. Begründend wird ausgeführt, der ersatzlose Abbruch der nord- und ostseitigen Hoftrakte widerspreche eindeutig den Bestimmungen des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994. Diesbezüglich verweist die Baubehörde auf das eingeholte Gutachten des Bezirksbauamtes Wels vom 12.12.2018, welches dem Bescheid beigelegt wurde.

3. Dagegen erhob der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde, in der zusammengefasst vorgebracht wird, die belangte Behörde habe die 8-wöchige Frist nicht eingehalten, weswegen der mutmaßlich negative Bescheid wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften rechtswidrig sei. Darüber hinaus sei der Abbruch des nordseitigen Hausstockes und des ostseitigen Wirtschaftstraktes gemäß § 30 Abs. 6 Z 3 Oö. ROG zulässig, weil das äußere Erscheinungsbild des ehemaligen land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibe und zugleich das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werde. Der Abbruch würde einen kleinen Teil der Hofanlage betreffen („untergeordneter Umfang“) und wäre der Abbruch auch einmalig. Weiters sei auch nur ein Teilabbruch des nördlichen Hausstockes vorgesehen, sodass noch das Erdgeschoß als Zugang zum Keller erhalten bleibe. Somit könne festgestellt werden, dass ein Großteil der Hofstelle erhalten bleibe. Abschließend wird beantragt, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge eine mündliche Verhandlung durchführen; in der Sache selbst entscheiden und den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde dahingehend abändern, dass der Abbruchsanzeige stattgegeben wird.

4. Darüber entschied die belangte Behörde mit Beschwerdevorentscheidung vom 25.2.2019 wie folgt: „Der angefochtene Bescheid wird dahingehend abgeändert, dass die Ausführung des Bauvorhabens Abbruch des nordseitigen Hausstockes und des ostseitigen Wirtschaftstraktes auf Grundstück Nr. x, EZ x, KG x, nach Maßgabe der mit einer Bezugsklausel zu diesem Bescheid versehenen und diesem Bescheid beiliegenden Bauanzeige vom 15.10.2018 untersagt wird.“

5. Mit fristgerechtem Antrag vom 18.3.2019 beantragte der Beschwerdeführer, seine Beschwerde zur Entscheidung dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorzulegen.

6. Mit Schreiben vom 26.3.2018 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Behördenakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Das verfahrensgegenständliche Gebäude (Vierkanthof) befindet sich auf dem im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstück Nr. x, EZ x, KG x (vormals Grundstück Nr. x, KG x). Mit der bei der belangten Behörde am 15.10.2018 eingelangten Bauanzeige beabsichtigt der Beschwerdeführer den Abbruch des nordseitigen Hausstockes und des ostseitigen Wirtschaftstraktes des Vierkanthofes. Dieser Bauanzeige waren eine verbale Beschreibung des angezeigten Bauvorhabens samt Skizze und zwei Pläne (den Bestand und das Abbruchvorhaben zeigend) angeschlossen. Die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 13.12.2018 gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 untersagt.

III. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde. Daraus ergibt sich der dargestellte Sachverhalt widerspruchsfrei.

2. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist im gegenständlichen Beschwerdeverfahren angesichts der vorliegenden Aktenlage unstrittig sowie abschließend geklärt. Da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid (Beschwerdevorentscheidung) aufzuheben ist, konnte von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgesehen werden.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Eingangs wird festgehalten, dass Beschwerdegegenstand im verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Fall einer Beschwerdevorentscheidung mit anschließendem Vorlageantrag nicht der mit Beschwerde angefochtene – derogierte – Ausgangsbescheid, sondern die Beschwerdevorentscheidung ist.

Gleichzeitig bleibt das Rechtsmittel, über welches das Verwaltungsgericht zu entscheiden hat, im Fall eines zulässigen Vorlageantrages die Beschwerde, über die gemäß § 28 VwGVG abzusprechen ist (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, Verwaltungsverfahrensrecht[6] [2018] Rz 1040, mwN).

Da sich die Beschwerde gegen den Ausgangsbescheid richtet (und sich ihre Begründung auf diesen beziehen muss), bleibt der Ausgangsbescheid auch Maßstab dafür, ob die Beschwerde berechtigt ist oder nicht. Aufgehoben, abgeändert oder bestätigt werden kann aber nur die – außer in Fällen einer Zurückweisung der Beschwerde – an die Stelle des Ausgangsbescheides getretene Beschwerdevorentscheidung (vgl. VwGH 17.12.2015, Ro 2015/08/0026; 6.5.2019, Ra 2016/11/0091).

Auf Grund des Vorlageantrages des Beschwerdeführers vom 18.3.2019 hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich über die vorliegende Beschwerde – innerhalb der durch den Ausgangsbescheid begrenzten Sache des Verfahrens – zu entscheiden. „Sache“ dieses Beschwerdeverfahrens ist die bescheidmäßige Untersagung der Ausführung des angezeigten Bauvorhabens gemäß § 25a Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994).

2. Das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben (Abbruch des nordseitigen Hausstockes und des ostseitigen Wirtschaftstraktes des Vierkanthofes) ist anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994.

Gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde die Ausführung eines Bauvorhabens bei Vorliegen eines Untersagungsgrundes (vgl. Abs. 1 Z 1 bis Z 4 par. cit.) innerhalb einer Frist von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige zu untersagen. Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.

In der Beschwerde wird insbesondere vorgebracht, die belangte Behörde habe die Untersagungsfrist gemäß § 25a Oö. BauO 1994 nicht eingehalten, weshalb der Bescheid der belangten Behörde rechtswidrig sei. Dieses Vorbringen führt die Beschwerde auch zum Erfolg:

Wie unbestritten festgestellt werden konnte, langte die Bauanzeige des Beschwerdeführers bei der belangten Behörde am 15.10.2018 ein. In der Folge untersagte die belangte Behörde mit Bescheid vom 13.12.2018 das angezeigte Bauvorhaben. In der darauf ergangenen Beschwerdevorentscheidung vom 25.2.2019 wird begründend ausgeführt, die vorliegende Bauanzeige habe nicht dem Grundbuchsstand zum Zeitpunkt der Einbringung der Bauanzeige entsprochen, weil diese das (vormalige) Grundstück Nr. x, EZ x, KG x, nicht aber das (nunmehrige) Grundstück Nr. x, EZ x, KG x, ausweise. Die Bauanzeige habe

sich ausdrücklich auf das Grundstück Nr. x, EZ x, KG x, bezogen, welches zum Eingabezeitpunkt nicht mehr existiert habe. Die belangte Behörde vertritt daher die Rechtsansicht, dass zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung noch keine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige vorgelegen sei. Die achtwöchige Untersagungsfrist sei sohin gewahrt und eine Zuständigkeit der belangten Behörde zur Erlassung des angefochtenen Bescheides vorgelegen gewesen.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben nach dem eindeutigen Wortlaut des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 nur für den Fall einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige aus den näher genannten inhaltlichen Gründen innerhalb einer Frist von acht Wochen untersagt werden kann. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt eine solche vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige vor, wenn die Bauanzeige die in § 25 Abs. 1a, 3 und 4 Oö. BauO 1994 aufgestellten Anforderungen (betreffend erforderliche Angaben und anzuschließende Unterlagen) erfüllt (vgl. VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016).

Gemäß § 25 Abs. 4 Z 3 Oö. BauO 1994 ist der Bauanzeige bei einem Bauvorhaben wie dem beschwerdegegenständlichen ua. ein allgemeiner Grundbuchsauszug im Sinne des § 28 Abs. 2 Z 1 leg. cit. anzuschließen. Darüber hinaus gilt § 28 Abs. 3 Oö. BauO 1994 sinngemäß. Demnach kann die Baubehörde auf die Vorlage eines Grundbuchsauszuges verzichten, wenn der Nachweis des Eigentums an den Grundstücken, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll, der Baubehörde bereits vorliegt oder vom Bauwerber auf andere Weise erbracht wird.

Unbestritten ist, dass der gegenständlichen Bauanzeige vom 15.10.2018 kein Grundbuchsauszug beigelegt war. Im vorliegenden Fall ist allerdings davon auszugehen, dass der belangten Behörde die Eigentümereigenschaft des Beschwerdeführers in Bezug auf das Baugrundstück bekannt war. Amtsbekannt ist eine Tatsache, wenn sie der Behörde im Zuge ihrer Amtstätigkeit bekannt und dadurch „bei der Behörde“ notorisch geworden ist (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 45 [Stand 1.7.2005, rdb.at] Rz 4 mN aus der Rechtsprechung). Schon aufgrund anderer Bauverfahren den verfahrensgegenständlichen Vierkanthof des Beschwerdeführers betreffend (vgl. etwa die im Behördenakt einliegende Baubewilligung und den baupolizeilichen Auftrag) war der belangten Behörde diese Tatsache jedenfalls bekannt. Dass der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt der Bauanzeige Eigentümer jenes Grundstückes war, auf welchem das angezeigte Bauvorhaben ausgeführt werden soll, war für die belangte Behörde offenkundig nicht zweifelhaft, weshalb sie auch eine inhaltliche Entscheidung traf und das angezeigte Bauvorhaben untersagte. An diesem Ergebnis vermag auch der Umstand, dass sich das verfahrensgegenständliche Gebäude infolge Grundstücksveränderungen bereits zum Zeitpunkt der Bauanzeige auf dem Grundstück des Beschwerdeführers Nr. x, KG x, befand, nichts ändern. Daher

erwies sich die Bauanzeige des Beschwerdeführers vom 15.10.2018 als vollständig und ordnungsgemäß belegt im Sinne des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994, zumal nach dem klaren Gesetzeswortlaut auch nur dann eine Rechtsgrundlage für eine bescheidmäßige Untersagung besteht. Andernfalls hätte die belangte Behörde einen Mängelbehebungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG erteilen und die Bauanzeige allenfalls zurückweisen müssen (siehe dazu die Gesetzesmaterialien zu § 25a Oö. BauO 1994, AB 208/1998 25. GP S 6., wonach „ [...] selbstverständlich auch die Formgebrechens-Behebungs-Vorschriften des § 13 Abs. 3 [und 4] AVG [gelten]“).

Daraus folgt, dass mit Einlangen der Bauanzeige am 15.10.2018 die achtwöchige Untersagungsfrist gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 und damit die Untersagungsmöglichkeit des Bauvorhabens durch den Bürgermeister – entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde – zu laufen begann. Die gesetzliche Untersagungsfrist von acht Wochen endete somit am 10.12.2018, wobei die Frist nach der gesetzlichen Anordnung gewahrt ist, wenn der Untersagungsbescheid an diesem Tag nachweisbar abgefertigt wird. Der Bescheid der belangten Behörde ist mit 13.12.2018 datiert. Im vorliegenden Fall ist daher davon auszugehen, dass der Bescheid frühestens an diesem Tag abgefertigt wurde. Die mit Bescheid vom 13.12.2018 erfolgte Untersagung war somit außerhalb der Frist gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994. Im Übrigen liegt bereits das mit 12.12.2018 datierte Gutachten, auf welches im Untersagungsbescheid Bezug genommen wurde, außerhalb dieser Frist.

Im Falle einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige darf eine Untersagung gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 außerhalb der achtwöchigen Frist nicht mehr angeordnet werden (vgl. VwGH 23.6.2015, Ra 2015/05/0025). Die infolge Fristablaufs rechtswidrige Untersagung wäre von der belangten Behörde im Rahmen der Beschwerdevorentscheidung gemäß § 14 Abs. 1 VwGVG aufzugreifen und der Bescheid der belangten Behörde vom 13.12.2018 ersatzlos zu beheben gewesen.

3. Wie eingangs ausgeführt wurde, tritt die Beschwerdevorentscheidung an die Stelle des Ausgangsbescheides, weshalb im vorliegenden Fall der Bescheid der belangten Behörde vom 13.12.2018 nicht mehr dem Rechtsbestand angehört (siehe wiederum VwGH 17.12.2015, Ro 2015/08/0026). Somit war im Ergebnis der Beschwerde stattzugeben und die anstelle des Ausgangsbescheides getretene Beschwerdevorentscheidung – weil die damit getroffene Sachentscheidung (Untersagung der Bauausführung) überhaupt nicht ergehen hätte dürfen – ersatzlos zu beheben.

Es ist 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. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich konnte seine Entscheidung auf die zitierte höchstgerichtliche Judikatur sowie auf die klare gesetzliche Bestimmung zum Anzeigeverfahren (§ 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994) stützen.

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

Mag. Manzenreiter