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-152102/8/JS/FE

Datum:
Linz, 3. Juli 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des H D, vertreten durch X, vom 21.12.2018 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kematen am Innbach vom 26.11.2018, Zl: Bau-2/11-2015-2018, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat:
"Dem Beschwerdeführer H D wird gemäß § 50 Abs. 2 und 4 Oö. Bauordnung 1994 als Eigentümer des Gebäudes auf den Grundstücken Nr. x1 (Grundstücksadresse: x) und Nr. x2, beide Grundbuch x K, wie folgt untersagt:
die der Auflage 6.) des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kematen am Innbach vom 1.7.2015, Zahl: Bau-2/11-2015, widersprechende Benützung des südlichen und östlichen Wirtschaftstraktes des Gebäudes ohne eine dafür hergestellte Blitzschutzanlage gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305-3. Die beiden Wirtschaftstrakte sind auf dem Lichtbild, welches als Beilage ./A einen integrierenden Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet, gemeinsam rot umrandet."

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit Bescheid vom 1.7.2015, Zahl: Bau-2/11-2015, erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Kematen am Innbach (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für das Bauvorhaben "Umbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes" auf den Baugrundstücken Nr. x1 und Nr. x2, beide Grundbuch x K. Gemäß § 35 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) schrieb die belangte Behörde mit der Erteilung der Baubewilligung folgende entscheidungswesentliche Auflage vor:

"[...]

6.) Es ist eine Blitzschutzanlage für das Bauwerk gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305-3 herzustellen. Die Blitzschutzanlage ist von einem konzessionierten Blitzschutzunternehmen herzustellen und wiederkehrend auf die Funktionsfähigkeit überprüfen zu lassen. Auf Verlangen der Baubehörde ist ein Nachweis der ausführenden Firma über die normgerechte Ausführung vorzulegen.

[...]"

Am 10.5.2017 zeigte der Beschwerdeführer als Bauherr die Fertigstellung u.a. des Bauvorhabens an.

1.2. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 26.11.2018 erließ die belangte Behörde folgenden baupolizeilichen Auftrag:

„[...]

Gegenstand: Bauliche Anlagen
Grundstücke Nr. [redacted] und [redacted] KG K[redacted] EZ [redacted]
Untersagung der Benützung

Bezug: Baubewilligung vom 01.07.2015, GZ: Bau - 2/11-2015
Anzeige der Baufertigstellung

Bescheid

Aufgrund der Feststellungen und des Ergebnisses eines durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

Spruch

Gemäß § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 LGBl. Nr. 66/1994 idF LGBl. Nr. 34/2013 wird die Benützung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Nr. [redacted] und [redacted] KG K[redacted] EZ [redacted] untersagt.

[...]“

Die belangte Behörde begründete den Bauauftrag (zusammengefasst) damit, der Baufertigstellungsanzeige vom 10.5.2017 sei kein Attest für die Blitzschutzanlage angeschlossen worden. Der Beschwerdeführer sei unter Hinweis auf § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 aufgefordert worden, den Befund der Blitzschutzanlage vorzulegen. Vom Bauamtssachverständigen sei festgestellt worden, dass aus fachlicher Sicht das Fehlen einer Blitzschutzanlage eine Beeinträchtigung der Sicherheit und des Brandschutzes darstellen würde und werde die bauliche Anlage

nicht entsprechend den Auflagen des Baubewilligungsbescheides vom 1.7.2015 benutzt.

1.3. Dagegen richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 21.12.2018, in welcher der Beschwerdeführer (soweit entscheidungswesentlich) moniert, es sei auf Grund der Auftragslage in der Baubranche kurzfristig nicht möglich, einen rechnerischen Nachweis einer akkredierten Prüfstelle, dass keine Blitzschutzanlage notwendig ist, zu erbringen oder eine derartige Anlage zu errichten. Die Bestimmung des § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 verpflichte die Baubehörde nur dazu, dem Eigentümer der baulichen Anlage mittels Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen. Die Untersagung der Benützung sei hingegen nicht vorgesehen. Die belangte Behörde hätte daher richtigerweise zunächst die Erfüllung der Auflage 6.) des Baubewilligungsbescheides vom 1.7.2015 in Form der Errichtung einer Blitzschutzanlage oder der Vorlage eines rechnerischen Nachweises unter Setzung einer angemessenen Nachfrist bescheidmäßig auftragen müssen. Der angefochtene Bescheid enthalte auch keine Feststellungen zu den Voraussetzungen der Notwendigkeit der Herstellung einer Blitzschutzanlage gemäß § 30 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) in Verbindung mit § 4 Oö. Bautechnikverordnung 2013 und der OIB-Richtlinie 4. Die Feststellung, dass die Sicherheit und der Brandschutz ohne eine Blitzschutzanlage beeinträchtigt sei, sei daher unrichtig.

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Eigentümer der Baugrundstücke, auf welchen sich sein Dreiseithof befindet. Das Gebäude besteht aus einem nordseitigen Wohntrakt und einem westseitigen Garagentrakt. Dieser Bereich des Dreiseithofes ist vom südlichen und östlichen Wirtschaftstrakt durch eine Feuermauer baulich getrennt. Der Übergangsbereich vom südlichen zum östlichen Wirtschaftstrakt ist offen gestaltet. Zwischen dem Wohntrakt im Norden und dem östlichen Wirtschaftstrakt befindet sich die Hofeinfahrt.

2.2. Im Jahr 2007 nahm der Beschwerdeführer eine Neueindeckung des südlichen und östlichen Wirtschaftstraktes mit Dachziegeln vor. Im Jahr 2008 wurden der Umbau des südlichen Wirtschaftstraktes in einen Mutterkuhstall sowie der dortige Einbau einer Garage baupolizeilich genehmigt. Im ergangenen Baubewilligungsbescheid vom 30.9.2008 wurde dem Beschwerdeführer u.a. die Herstellung einer Blitzschutzanlage als Auflage vorgeschrieben. Das mit Baubewilligungsbescheid vom 1.7.2015 genehmigte Bauvorhaben umfasste den Umbau des eingeschossigen mittigen Bereichs des östlichen Wirtschaftstraktes des Dreiseithofes. Der Beschwerdeführer erhob keine Rechtsmittel gegen die Auflagen-vorschreibungen in den beiden Baubewilligungsbescheiden.

2.3. Der Beschwerdeführer hat bislang keine Blitzschutzanlage für seinen Dreiseithof hergestellt.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verfahrensakt und in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Grundbuchsauszug und Auszug aus dem Digitalen Oberösterreichischen Rauminformationssystem (DORIS) betreffend die Baugrundstücke des Beschwerdeführers samt dem darauf befindlichen Dreiseithof. Das Landesverwaltungsgericht hat eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher diese Urkunden und die von der belangten Behörde ergänzend zur Einsicht vorgelegten Urkunden betreffend das Bauvorhaben des Beschwerdeführers aus dem Jahr 2008 sachlich und rechtlich erörtert wurden.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die festgestellten Eigentumsverhältnisse (Punkt 2.1.) basieren zwanglos auf dem beigeschafften aktuellen Grundbuchsauszug.

3.2.2. Die Feststellungen zur Baulichkeit und den Bauvorhaben des Beschwerdeführers (Punkt 2.2.) basieren auf den schlüssigen Angaben des Beschwerdeführers anhand des DORIS-Auszuges in der öffentlichen mündlichen Verhandlung. Diesen Ausführungen trat die belangte Behörde nicht substantiell entgegen und korrespondieren diese auch mit den eingesehenen Urkunden aus den Bauakten aus dem Jahr 2008 und 2015.

3.2.3. Die Feststellung zu Punkt 2.3. gründet sich auf den unstrittigen Angaben des Beschwerdeführers.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen des Landesverwaltungsgerichtes gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG durch Beschluss.

4.2. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 (LGBl.Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 44/2019) lauten auszugsweise:

„[...]

§ 35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. [...]
[...]
(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen
1. für das Bauvorhaben selbst,
2. für die Ausführung des Bauvorhabens und
3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens vorzuschreiben.
[...]
§ 50
Benützung baulicher Anlagen
(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und daß Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.
(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.
(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.
(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nicht für Änderungen, die keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 bedürfen.
(5) In Verfahren nach Abs. 3 und 4 gelten § 47 Abs. 3 sowie § 48 Abs. 3 und 6 sinngemäß. Vorschriften über die Benützung von baulichen Anlagen in anderen Landesgesetzen werden durch Abs. 1 bis 4 nicht berührt.
[...]“

4.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt sich aus § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 klar, dass die Baubehörde dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 - somit die der Baubewilligung sowie den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung - widersprechende Benützung zu untersagen hat (vgl. VwGH 26.9.2017, Ra 2015/05/0065). Zweck dieser Regelung ist die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes (vgl. VwGH 23.6.2015, 2013/05/0056).

4.4. Wie festgestellt hat der Beschwerdeführer beim (mit Baubewilligungsbescheid vom 1.7.2015 baupolizeilich genehmigten) Umbau des mittigen Bereiches des östlichen Wirtschaftstraktes seines Dreiseithofes entgegen der Auflage 6.) keine Blitzschutzanlage hergestellt. Der Beschwerdeführer benützt damit als Eigentümer des Dreiseithofes diese bauliche Anlage ohne eine Blitzschutzanlage und damit auflagenwidrig im Sinne des § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994. Die belangte Behörde war damit gemäß § 50 Abs. 4 leg. cit. verpflichtet, dem Beschwerdeführer die auflagenwidrige Benützung zu untersagen.

4.5. Fraglich ist dabei der räumliche Umfang des Benützungsverbotes: Ausgangspunkt ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes die Auflage 6.) als pflichtenbegründende Nebenbestimmung der Baubewilligung vom 1.7.2015 im Sinne des § 35 Abs. 2 Oö. BauO 1994. Nach dieser Bestimmung sind erforderliche Auflagen und Bedingungen für das Bauvorhaben selbst, seine Ausführung und für die Erhaltung sowie Benützung desselben vorzuschreiben. Die Auflagenvorschreibung hat damit – gleich der Baubewilligung selbst (vgl. VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291) – projektbezogen zu erfolgen. Da das Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2015 den Umbau des östlichen Wirtschaftstraktes umfasste, hat auch die verfahrensgegenständliche Auflage 6.), wonach eine normgerechte Blitzschutzanlage „für das Bauwerk“ herzustellen ist, zunächst dieses Bauwerk zum Gegenstand. „Bauwerk“ ist dabei nach der Legaldefinition des § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 eine Anlage, „die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind“. Der umgebaute östliche Wirtschaftstrakt des Dreitseithofes stellt dabei zweifellos eine derartige bauliche Anlage dar. Der Bauauftrag nach § 50 Abs. 4 BauO 1994 hat aber nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes auch all jene Bereiche des Dreiseithofes zu umfassen, die mit dem umgebauten östlichen Wirtschaftstrakt, dem projektbezogenen Bauwerk, eine bauliche Einheit bilden (vgl. dazu die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu Bauaufträgen nach § 49 Oö. BauO 1994, etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025). Vom Benützungsverbot ist damit in concreto neben dem östlichen Wirtschaftstrakt auch der südliche Wirtschaftstrakt umfasst, zumal der Übergangsbereich zwischen diesen beiden Wirtschaftstrakten offen gestaltet ist und diese etwa auch seit 2007 ein gemeinsames Ziegeldach haben. Hingegen grenzen sich diese beiden Wirtschaftstrakte von den übrigen Bereichen des Dreiseithofs durch eine Feuermauer im Westen und eine Hofeinfahrt im Norden baulich ab.

4.6. Die Beschwerde ist damit im Ergebnis abzuweisen, jedoch ist die Benützungsuntersagung aus Anlass der Entscheidung entsprechend zu modifizieren. Auf den von der belangten Behörde herangezogenen Untersagungsgrund nach § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 ist daher nicht mehr weiter einzugehen. Damit gehen auch die Beschwerdeausführungen zu dieser Bestimmung ins Leere. In Anbetracht der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides vom 1.7.2015 – und damit der Auflage 6.) als bedingter Polizeibefehl (vgl. VwGH 23.6.2008, 2006/05/0015) – hatte sich die belangte Behörde auch zu Recht nicht mehr mit den Voraussetzungen der Notwendigkeit der Herstellung

einer Blitzschutzanlage auseinander gesetzt, weshalb dem Beschwerdevorbringen auch unter diesem Aspekt keine Berechtigung zukommt.

5. 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 zu Bauaufträgen und Auflagen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die 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

Mag. Steinschnack