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-152113/11/VG

Datum:
Linz, 23. Juni 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des J K, wohnhaft in F, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenburg a. H. vom 3. Oktober 2019, GZ: Bau-79/1977-Pm, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass die mit dem angefochtenen Bescheid auferlegten Erfüllungsfristen erst ab Zustellung dieser Entscheidung zu laufen beginnen.

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, Sachverhalt:

1. Der Beschwerdeführer ist Landwirt. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x, KG F, besteht derzeit eine Grünlandwidmung.

2. Mit Bescheid vom 27. Oktober 1977 wurde dem Beschwerdeführer eine Baubewilligung für einen Wohnhausneubau auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück erteilt. Der Beschwerdeführer suchte am 4. Juli 1980 um Fristverlängerung für den Baubeginn an. Mit baubehördlichem Bescheid vom 18. Juli 1980 wurde dem Beschwerdeführer die Frist für den Baubeginn um drei Jahre, bis zum 10. November 1983, verlängert.

3. Mit Schreiben vom 4. Jänner 2019 teilte der Beschwerdeführer der Baubehörde mit, dass er die Fertigstellung der Liegenschaft x beabsichtigt. Weiters wurde in dem Schreiben beantragt, die Fertigstellungsmaßnahmen zu genehmigen.

4. Im Zuge eines Ortsaugenscheins am 9. Jänner 2019 stellte die Baubehörde fest, dass sich das Gebäude im Rohbauzustand (Mauerwerk, Decken, Dachstuhl und Fenster) befindet. Es fehlen sämtliche Installationen, Fußbodenaufbauten, der Außen- und Innenputz, die Haustür und das Garagentor. Das Stiegenhaus fehlt zur Gänze. Die Fensteröffnungen wurden teilweise anders als bewilligt ausgeführt. Im westseitigen Bereich des Kellers wurden Einstellmöglichkeiten für sonstige Gerätschaften entgegen der Bewilligung hergestellt. Der geplante Heizraum, der Kohlenkeller und der Tankraum im westlichen Bereich des Kellers wurden nicht ausgeführt.

5. Mit Schreiben vom 14. August 2019 zog der Beschwerdeführer seinen Antrag auf Fertigstellung des Hauses x vom 4. Jänner 2019 zurück.

6. Mit Bescheid vom 3. Oktober 2019 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Frankenburg a. H. (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer den auf § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 gestützten baupolizeilichen Auftrag, für das sich im Rohbauzustand befindliche Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. x, KG F (x), befindliche Wohnhaus innerhalb von zwei Monaten um eine neue Baubewilligung anzusuchen oder dieses binnen einer weiteren Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides abzutragen.

7. Dagegen erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde, welche dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) mit Vorlageschreiben der belangten Behörde vom 31.10.2019 zur Entscheidung vorgelegt wurde.

8. Der Beschwerdeführer brachte im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens weitere Stellungnahmen ein.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt und die Eingaben des Beschwerdeführers im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung war nicht erforderlich, weil sich der dargelegte entscheidungswesentliche Sachverhalt bereits aus dem Akteninhalt ergibt und hier auch keine komplexen Rechtsfragen zu klären sind. Das LVwG Oö. hätte dem Beschwerdeführer mit Ladung vom 3. Juni 2020 dennoch die Gelegenheit geboten, seine Argumente mündlich im Rahmen einer Verhandlung vorzutragen. Mit Schreiben vom 9. Juni 2020 ersuchte der Beschwerdeführer das LVwG Oö. von der Durchführung der von ihm nicht beantragten öffentlichen mündlichen Verhandlung Abstand zu nehmen und schriftlich zu entscheiden. Die belangte Behörde hat bereits in ihrem Vorlageschreiben auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

III. Rechtliche Beurteilung:

Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, die für den Wohnhausneubau erteilte Baubewilligung vom 27. Oktober 1977 sei rechtskräftig geworden. Die Baubeginnsfrist sei auf seinen Antrag rechtskräftig verlängert worden. Der Beschwerdeführer habe in den Jahren 1981 und 1982 den Rohbau begonnen, nachdem er den Altbestand entfernt habe. Er habe somit den Baubewilligungsbescheid fristgerecht konsumiert, weswegen von einem konsenslosen Objekt nicht gesprochen werden könne. Bei der Verlängerung der Bewilligung gehe es überdies nicht um die Fertigstellung, sondern um den fristgerechten Baubeginn. Was unter Fertigstellung zu verstehen sei, sei anhand des Konsenses, also des Baubewilligungsbescheides vom 27. Oktober 1977, zu überprüfen, welcher vom Wohnhausneubau spreche. Diesen habe er vorgenommen. Auf Details der Fertigstellung oder Benützung komme es nicht an. Das verfahrensgegenständliche Wohnhaus sei nicht ohne Baubewilligung ausgeführt worden, weshalb die gesetzliche Voraussetzung für den behördlich angeordneten Abriss nicht vorliege. Das Objekt liege an der Landesstraße zwischen F und R, wo tagtäglich jemand von der Gemeinde vorbeifahre und es habe den Beschwerdeführer nunmehr 38 Jahre hindurch niemand von der Baubehörde darauf angesprochen, dass etwas nicht in Ordnung sei. Der Beschwerdeführer führt weiters zusammengefasst aus, dass die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz (ROG) 1994 auf ihn nicht zutreffe. Der Rohbau sei ein Ersatzhaus für das ehemalige Gebäude x. Das Haus x, F, bestehe seit hunderten

von Jahren und sei seit Bestehen des Grundbuches mit „Haus x“ eingetragen (EZ x, KG F, Parz. Nr. x). Die Parz. Nr. x sei als Baufläche ausgewiesen. Durch den Zukauf im Jahre 2000 sei eine Gesamtfläche von 27298 m² entstanden, die vom Beschwerdeführer bewirtschaftet werde. Das Haus x sei im Grundbuch sichergestellt. Für eine Enteignung bzw. Löschung im Grundbuch sei kein öffentliches Interesse vorhanden. Auch eine Übergabe an einen Jungbauern oder Bevormundung könne nicht erzwungen werden. Eine Übergabesituation liege nicht vor. Die Liegenschaft x in F, EZ x, KG F, sei eine Landwirtschaft und wie der Betrieb bewirtschaftet werde unterliege keiner Vorschrift. Es liege kein Auszugshaus vor. Der Baubewilligungsbescheid vom 27. Oktober 1977 habe eine Baubewilligung für einen Wohnhausneubau erteilt. Der Hinweis im angefochtenen Bescheid auf die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 sei für das gegenständliche Objekt daher rechtswidrig erfolgt.

Dazu vertritt das LVwG Oö. folgende Rechtsansicht:

Der Beschwerdeführer übersieht mit seinem Vorbringen zum Oö. ROG 1994, dass er durch den bloßen Hinweis der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid auf die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 nicht beschwert ist. Diese Bestimmung hat vielmehr im Ergebnis dazu geführt, dass die belangte Behörde dem Beschwerdeführer nicht sofort einen unbedingten (d.h. ohne Möglichkeit zur Einreichung eines Bauansuchens), sondern lediglich einen bedingten Beseitigungsauftrag (d.h. mit der Möglichkeit zur Einreichung eines Bauansuchens) erteilt hat. Dies deshalb, weil der Beschwerdeführer unstrittig Landwirt ist und als solcher – anders als Bauwerber, die nicht Landwirte sind – vor dem Hintergrund des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 - grundsätzlich auch in einem gewidmeten Grünland ein Bauansuchen stellen könnte. Ob ein Bauvorhaben bewilligungsfähig ist oder nicht, ist aber nicht im hier gegenständlichen baupolizeilichen Beseitigungsverfahren zu klären, sondern in einem allenfalls durchzuführenden Baubewilligungsverfahren. Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle noch bemerkt, dass an der Verbindlichkeit einer im Flächenwidmungsplan festgelegten Grünlandwidmung selbst der Umstand, dass im Grundbuch eine Baufläche ausgewiesen ist, nichts zu ändern vermag (vgl. VwGH 17.4.2012, 2011/05/0184).

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass der gegenständliche Rohbau ein „Ersatzhaus für das ehemalige Gebäude x“ ist, so genügt es darauf hinzuweisen, dass mit der Beseitigung eines Bauvorhabens jedenfalls auch der ursprüngliche Konsens untergeht. Es kommt im hier gegenständlichen Beseitigungsverfahren daher nicht darauf an, wie lange der Altbestand vorhanden war, vielmehr geht der Beschwerdeführer selbst richtigerweise davon aus, dass er mit Bescheid vom 27. Oktober 1977 einen Wohnhausneubau bewilligt erhalten hat. Dieser Baubewilligungsbescheid vom 27. Oktober 1977 für die Errichtung eines Wohnhausneubaus ist aber – wie die belangte Behörde zu Recht erkannt hat – inzwischen aus folgenden Gründen erloschen:

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kommt es im hier zu beurteilenden Einzelfall – wie die belangte Behörde richtig erkannt hat – darauf an, ob der im Jahr 1977 bewilligte Wohnhausneubau fertiggestellt wurde. Dies deshalb, weil - wie sich aus der Bestimmung des § 38 Abs. 2 Oö. BauO 1994 ergibt - eine erteilte Baubewilligung dann erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde. Eine derartige Bestimmung enthielt im Übrigen bereits die Oö. BauO 1976 (siehe § 51 Abs. 2 Oö. BauO 1976, LGBl. Nr. 35/1976).

Nach der Aktenlage wurde der im Jahr 1977 bewilligte Wohnhausneubau bis heute nicht fertiggestellt. Es fehlen wesentliche konstruktive Merkmale (wie das Stiegenhaus und sämtliche Installationen und Fußbodenaufbauten sowie auch die Haustür und das Garagentor), weshalb in rechtlicher Hinsicht von keinem vollendeten Bauvorhaben auszugehen ist (vgl. VwGH 24.6.2014, 2012/05/0173).

Im gegenständlichen Fall ist keine Baubeginnsmeldung aktenkundig, jedoch wurde die Frist für den Baubeginn mittels Bescheid bis zum 10. November 1983 verlängert. Selbst wenn man den Angaben des Beschwerdeführers folgt und der Baubeginn des Rohbaus innerhalb der verlängerten Baufertigstellungsfrist (arg.: „im Jahr 1981 und 1982“) erfolgte, ist die fünfjährige Baufertigstellungsfrist inzwischen jedenfalls abgelaufen und die Baubewilligung vom 27. Oktober 1977 somit erloschen.

Der gegenständliche Bau stellt unzweifelhaft ein Gebäude im Sinne der Oö. Bauordnung dar, weshalb dafür sowohl im Errichtungszeitpunkt als auch nach der derzeitigen Rechtslage eine Baubewilligung erforderlich war bzw. ist. Da eine solche aber - wie dargelegt - nicht mehr vorliegt, ist die belangte Behörde zu Recht nach § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 vorgegangen. Wenn der Beschwerdeführer noch vorbringt, dass ihn die Baubehörde 38 Jahre lang nicht darauf angesprochen habe, dass etwas nicht in Ordnung sei, so ändert dies nichts an der Rechtmäßigkeit des gegenständlichen Auftrages, weil die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrags auch dann zulässig ist, wenn das Gebäude schon jahrelang unbeanstandet existiert hat (vgl. dazu etwa VwGH 29.9.2015, Ra 2015/05/0045 mHa VwGH 23.7.2013, 2013/05/0012, mwN). Die bisherige Untätigkeit der Baubehörde bewirkt jedenfalls keine Konsensmäßigkeit (vgl. dazu etwa VwGH 7.9.1993, 91/05/0183).

Es ist daher im Ergebnis spruchgemäß zu entscheiden. Das LVwG Oö. sah sich lediglich dazu veranlasst, klarzustellen, dass die mit dem angefochtenen Bescheid auferlegten Erfüllungsfristen jeweils erst ab Zustellung der Entscheidung des LVwG Oö. zu laufen beginnen.

IV. 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 zu baupolizeilichen Beseitigungsaufträgen ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn - wie hier - die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig ist (vgl. VwGH 19.5.2015, Ra 2015/05/0030).

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. Gubesch