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-152212/5/JS/FE

Datum:
Linz, 14. Mai 2020

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des G B, x, x, vom 17.4.2019 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hellmonsödt vom 17.12.2018 (ohne Zahl) betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

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

1.1. Der Beschwerdeführer ist - gemeinsam mit einer weiteren Miteigentümerin - grundbücherlicher Eigentümer des Baugrundstückes Nr. x, Grundbuch x H (Grundstücksadresse: x), samt dem darauf befindlichen Wohngebäude. Im Juli 2000 trafen der Beschwerdeführer und die Miteigentümerin eine Benützungsvereinbarung, wonach dem Beschwerdeführer die ausschließliche Nutzung der unteren Etage und der Miteigentümerin die ausschließliche Nutzung der oberen Etage (samt Mansardenbereich) des Wohngebäudes zukommen soll. Weiters wurde vereinbart, dass der Beschwerdeführer berechtigt sein soll, südseitig einen zusätzlichen Raum anstelle der Terrasse auf eigene Kosten zu errichten. Der Miteigentümerin wurde das Recht eingeräumt, die davon obere Geschoßdecke als Balkon zu nützen.

1.2. Mit Bescheid vom 28.4.2004 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Hellmonsödt (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer und der Miteigentümerin die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Errichtung eines Wohnhauses“ auf dem Baugrundstück entsprechend dem Bauplan vom 25.4.2004.

1.3. Im Rahmen einer baupolizeilichen Überprüfung im August 2009 stellte der beigezogene bautechnische Amtssachverständige (zusammengefasst) eine bewilligungspflichtige Abweichung des Wohngebäudes vom Bauplan vom 25.4.2004 wie folgt fest: „[...] Die Raumhöhe im Zubau beträgt 2,67 m, anstatt 2,60 m laut Plan. Die derzeitige Flachdachoberkante beim südseitigen Zubau beträgt 3,09 m anstelle der im Plan ausgewiesenen 2,97 m. Zusammenfassend ist eine größere Bauteilhöhe und eine Mehr-Kubatur gegenüber dem seinerzeitigen Genehmigungsplan zu verzeichnen. [...]“

1.4. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 5.4.2011 wurde dem Beschwerdeführer und der Miteigentümerin gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) baupolizeilich aufgetragen, hinsichtlich der „festgestellten höheren Bauteilhöhe (3,09 m anstatt 2,97 m)“ innerhalb einer Frist von drei Monaten um eine nachträgliche Baubewilligung anzusuchen oder binnen einer weiteren Frist von drei Monaten den plan- bzw. konsensgemäßen Zustand des Zubaus entsprechend dem Bauplan vom 25.4.2004 herzustellen. Dieser Bescheid wurde vom Beschwerdeführer und der Miteigentümerin nicht bekämpft.

1.5. Mit Bauansuchen vom 29.11.2011 beantragte der Beschwerdeführer eine Baubewilligung für das Bauvorhaben „Zubau am bestehenden Wohnhaus“ entsprechend dem Bauplan vom selben Tag. Mit Schreiben vom 17.1.2012 trug die belangte Behörde dem Beschwerdeführer gemäß § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) auf, die erforderliche Zustimmung der Miteigentümerin auf dem Bauansuchen und dem Bauplan vom 29.11.2011 binnen vier Wochen nachzureichen.

1.6. Mit Beschluss vom 15.9.2016 zu GZ: 32R 59/16a wies das Landesgericht Linz (zusammengefasst) den Antrag des Beschwerdeführers auf Unterfertigung des Bauansuchens und des Einreichplans betreffend das Bauvorhaben „Zubau am bestehenden Wohnhaus“ durch die Miteigentümerin ab, da die aus dem Einreichplan ersichtliche Bauausführung nicht fach- und ÖNORM-gerecht sei. Es könne daher von der Miteigentümerin nicht verlangt werden, das Bauansuchen und den Einreichplan zu unterfertigen.
1.7. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 14.11.2017 wies die belangte Behörde das Bauansuchen vom 29.11.2011 auf Grund der fehlenden Unterfertigung durch die Miteigentümerin zurück. Dieser Bescheid wurde vom Beschwerdeführer nicht bekämpft.
1.8. Auf Grund einer Mitteilung der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung als Vollstreckungsbehörde vom 13.4.2018, wonach der mit Bauauftrag vom 5.4.2011 geforderte plan- bzw. konsensgemäße Zustand ohne vorherigen Abbruch der Anlage technisch nicht möglich und der Bescheid somit nicht vollzugstauglich sei, wurde dieser gemäß § 68 Abs. 2 AVG mit Bescheid der belangten Behörde vom 30.8.2018 von Amts wegen wieder aufgehoben. Der Aufhebungsbescheid wurde vom Beschwerdeführer und der Miteigentümerin nicht bekämpft.
1.9. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 17.12.2018 wurde dem Beschwerdeführer und der Miteigentümerin nunmehr gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 baupolizeilich aufgetragen, hinsichtlich der „festgestellten höheren Bauteilhöhe (3,09 m anstatt 2,97 m)“ binnen Monatsfrist um eine nachträgliche Baubewilligung anzusuchen oder binnen einer weiteren Frist von drei Monaten den Zubau zu beseitigen.
1.10. Dagegen richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 17.4.2019 des Beschwerdeführers, da der Bescheid sein Recht „auf Erteilung einer Baubewilligung ‚Südseitiger Zubau beim Objekt x, x, auf dem Grundstück Nr. x, KG H ‘ bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen“ verletze. Der Beschwerdeführer begründet seine Beschwerde (zusammengefasst) wie folgt:
Mit der Miteigentümerin sei im November 2004 unter Beisein eines „Balkon-Sachverständigen“ ein Vergleich über eine genaue und konkrete Ausführung des Zubaus vereinbart worden. Im Falle der Fertigstellung des Zubaus laut Einreichplan vom 29.11.2011 hätte die Miteigentümerin eine qualitativ höherwertige Terrassenoberfläche. Die Miteigentümerin hätte die erforderliche Zustimmung für das Baubewilligungsansuchen nicht erteilt, weil ihr von fachkundigen Personen immer die Auskunft gegeben worden sei, dass sich der Zubau nicht ordnungsgemäß und fachgemäß errichten ließe. Das Bauansuchen vom 29.11.2011 sei jedoch genehmigungsfähig. Der Beschwerdeführer habe nicht zu hoch gebaut, sondern habe es sich um ein Versehen des Planzeichners gehandelt, welches aber keine Auswirkungen auf Seiten der Miteigentümerin habe. Es sei daher für den Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar, warum der Einreichplan laut Bauansuchen vom 29.11.2011 von der Miteigentümerin nicht unterfertigt werde. Ein kompletter Abriss des Bestandes sei überschießend, wirtschaftlich nicht effizient, ökonomisch nicht vertretbar, keinesfalls notwendig und greife in das

Grundrecht auf Eigentum in rechtswidriger und willkürlicher Weise ein. Das gelindeste Mittel zur Behebung der Abweichung sei nicht ein Abriss, sondern die Genehmigung des Einreichplanes laut Bauansuchen vom 29.11.2011. Insbesondere bestehe der Istzustand bereits seit mehr als ca. 15 Jahren und sei bewilligungsfähig. Es werde, um „eine endgültige und abschließende Entscheidung herbeizuführen und weitere eskalierende Streitigkeiten zum Haus“ zu beseitigen und auch für die Zukunft zu bereinigen, angeregt, das gesamte Bauvorhaben neu zu vermessen, da es „mit größter Wahrscheinlichkeit zu mehreren Abweichungen bei der Planausführung“ vom 25.4.2004 zum tatsächlichen Bau gekommen sei. Dazu stellte der Beschwerdeführer mehrere Beschwerdeanträge:

ANTRAG

das Verwaltungsgericht Oberösterreich möge:

1. Den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass dem Ansuchen um Baubewilligung für den Zubau am bestehenden Wohnhaus gemäß dem Bauplan der Fa. [redacted] GmbH, [redacted], Plannummer: AO-217, vom 29.11.2011 des Beschwerdeführers von der Baubehörde bewilligt wird indem die Unterschrift der Miteigentümerin durch das Gericht ersetzt wird;

in eventu:

2. Den angefochtenen Bescheid aufheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach neuerlicher Vermessung des gesamten Baus, an die belangte Behörde zurückverweisen;

jedenfalls aber:

3. Eine mündliche Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht anzuberaumen, zu welcher auch die Miteigentümerin, Frau Mag. B[redacted] geladen werden möge, und in der Sache selbst entscheiden;

jedenfalls aber in jedem Fall:

4. Eine Neuvermessung des gesamten Baus vorzunehmen.

2. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde. Die Feststellungen, die sich aus den nachstehenden rechtlichen Erwägungen (Punkt 3.) auf die Darstellung des wesentlichen Verfahrensablaufes beschränken können, ergeben sich zwanglos aus den im Verfahrensakt befindlichen und den von den Parteien vorgelegten unbedenklichen Urkunden, denen auch kein widerstreitendes Parteienvorbringen entgegen steht. Das Landesverwaltungsgericht hat weiters von Amts wegen einen Grundbuchsauszug betreffend das Baugrundstück beigeschafft. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichts-verfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da die Beschwerde im Ergebnis zurückzuweisen ist.

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

3.1. Nach Art. 132 Abs. 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 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 gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG die Entscheidungen und Anordnungen des Landesverwaltungsgerichtes durch Beschluss.

3.2. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Sache des Verfahrens des Verwaltungsgerichtes und äußerster Rahmen seiner Prüfbefugnis nur jene Angelegenheit ist, die den Inhalt des Spruchs des bei ihm angefochtenen Bescheides gebildet hat. Würde das Verwaltungsgericht hingegen in einer Angelegenheit, die überhaupt noch nicht Gegenstand der erstinstanzlichen Entscheidung gewesen ist, erstmals in Form eines Erkenntnisses entscheiden, so würde eine solche Entscheidung nicht in die funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes fallen und wäre die Entscheidung im diesbezüglichen Umfang mit Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit belastet (vgl. etwa VwGH 29.1.2020, Ra 2018/08/0234, mwN).

3.3. Der Beschwerdeführer verkennt in seiner Beschwerde, dass die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bauauftrag nicht über das Bauansuchen des Beschwerdeführers vom 29.11.2011 absprach. Dieses Bauansuchen wurde vielmehr bereits mit Bescheid der belangten Behörde vom 14.11.2017 rechtskräftig zurückgewiesen, was vom Beschwerdeführer unbekämpft blieb. Der angefochtene Bescheid kann den Beschwerdeführer sohin auch in keinem subjektiven Recht auf „Erteilung einer Baubewilligung“ verletzen, weshalb sich die Beschwerde schon aus diesem Grund als unzulässig erweist. Mangels „Sache“ kommt dem Landesverwaltungsgericht daher auch keine Zuständigkeit zu, anstelle der belangten Behörde das Bauansuchen zu bewilligen (auch nicht „als gelindestes Mittel“). Weiters ist das Landesverwaltungsgericht als Beschwerdegericht in Verwaltungsangelegenheiten im Sinne des Art. 131 B-VG verfassungsrechtlich nicht zuständig, anstelle des Landesgerichtes Linz die Unterschrift der Miteigentümerin auf dem Bauansuchen bzw. Einreichplan zivilrechtlich zu ersetzen. Gleiches gilt für das unzulässige Ansinnen des Beschwerdeführers, das Landesverwaltungsgericht möge eine Neuvermessung des gesamten Baus vornehmen, da es „mit größter Wahrscheinlichkeit“ zu weiteren Abweichungen vom bewilligten Bauplan vom 25.4.2004 kam. Dies zu verifizieren, wird Aufgabe der belangten Behörde als Baupolizei sein.

3.5. Zum Bauauftrag selbst – und damit zur eigentlichen Sache des Beschwerdeverfahrens – gestand der Beschwerdeführer im gesamten Verfahren

vor der belangten Behörde und im hg. Verfahren die vorgeworfene Planabweichung ohnedies zu und weist der Beschwerdeführer auch selbst zu Recht darauf hin, dass ein Abbruchauftrag bloß für Teile einer Baulichkeit nur dann in Betracht kommt, wenn der konsenswidrige Bauteil von dieser rechtlich und technisch trennbar ist (vgl. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025). Davon ausgehend ist nicht erkennbar, weshalb die belangte Behörde „rechtswidrig und willkürlich“ in ein Grundrecht des Beschwerdeführers eingreift, wenn sie mit dem angefochtenen Bescheid baupolizeilich gegen einen seit über einem Jahrzehnt bestehenden Schwarzbau des Beschwerdeführers vorgeht.

3.6. Im Übrigen steht es dem Beschwerdeführer im Sinne des Beschlusses des Landesgerichtes Linz vom 15.9.2016 frei, die Zustimmung der Miteigentümerin zu einem fach- und ÖNORM-gerechten Bauansuchen unter Berücksichtigung des mit ihr geschlossenen Vergleiches aus dem Jahr 2004 (oder allenfalls das Alleineigentum am Baugrundstück) auf zivilrechtlichem Weg zu erwirken und in der Folge eine neue Baubewilligung bei der belangten Behörde zu beantragen, um den Schutz seines Eigentums wahrzunehmen (vgl. VwGH 18.6.1991, 90/05/0246). Die stattdessen erhobene Beschwerde ist hingegen kein taugliches Mittel, den Schwarzbau des Beschwerdeführers zu sanieren.

3.7. Da sich die Beschwerde schon aus diesen Gründen als unzulässig erweist, ist auf die im Vorlageschreiben der belangten Behörde aufgeworfenen Bedenken zur Rechtzeitigkeit der Beschwerde nicht weiter einzugehen. Weiters erübrigt sich auch ein Eingehen auf die Frage, inwieweit der Gegenstand des angefochtenen Beseitigungsauftrages dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Bauwerkes im Sinne des § 49 Oö. BauO 1994 entspricht (vgl. VwGH 13.11.2012, 2010/05/0132; VwGH 17.12.2019, Ra 2019/06/0058).

4. Die ordentliche Revision ist für unzulässig zu erklären, 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 Verwaltungsgerichtes zur „Sache“ des Beschwerdeverfahrens ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Darüber hinaus liegen auch 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