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-152296/2/DM

Datum:
Linz, 5. März 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der G G G, A, L, vertreten durch Rechtsanwälte M H S, M C A, L, L, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 25.6.2019, GZ: BBV/S810925k, betreffend einen Antrag auf Verlängerung der Frist für die Fertigstellung eines Bauvorhabens nach der Oö. BauO 1994

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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 Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz (= belangte Behörde) vom 25.6.2019, GZ: BBV/S810925k, wurde der Antrag der nunmehrigen Beschwerdeführerin (in der Folge kurz: Bf) auf Verlängerung der Frist zur Fertigstellung des mit Bescheiden vom 21.1.1982, GZ: 501/S-925/81, und vom 14.12.2015, GZ: BBV/S152160, genehmigten Bauvorhabens auf den Grundstücken Nr. x und x, KG x, bis 30.9.2025 abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass im Hinblick auf die bereits sechsmalige Verlängerung der Frist für die Baufertigstellung nach Erteilung der Baubewilligung für dieses Bauvorhaben bei einer weiteren Verlängerung bis 30.9.2025 nicht mehr von einer angemessenen Verlängerung iSd § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 gesprochen werden könne. Auch habe der Bf mit seinem Vorbringen keinen objektiv nachvollziehbaren, zwingenden Hinderungsgrund an der Fertigstellung glaubhaft machen können. Insbesondere sei nicht nachvollziehbar, dass die Fertigstellung bis 2015 (gemeint: 2025) erfolgen werde.

2. Dagegen richtet sich die Beschwerde der Bf vom 19.7.2019. Nach kurzer Darstellung des Sachverhalts führt die Bf im Wesentlichen aus, dass – entgegen der Annahme der belangten Behörde – sehr wohl mit der Ausführung des 2. Bauabschnitts, insbesondere der Errichtung des Lifts und eines Teils des Stiegenhauses, begonnen worden sei. Mit Antrag vom 16.1.2019 hätte die Bf die Verlängerung der Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens bis 30.9.2025 beantragt. Grundlage dafür sei gewesen, dass mit den entsprechenden Arbeiten bereits am 14.3.2016 begonnen worden sei, sohin eine Fertigstellungsfrist bis 14.3.2021 bestehe, aber bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung absehbar gewesen sei, dass eine Verlängerung der Frist erforderlich sein würde. Begründend sei ausgeführt worden, dass in der Vermietung der Flächen aufgrund der schwierigen Marktlage sich deutliche Schwierigkeiten aufgetan hätten, insbesondere hinsichtlich der Geschäftsfläche im Erdgeschoß. Nachdem die Einnahmen für diese Bestandräumlichkeiten auch zur Finanzierung der Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens eingeplant gewesen seien, habe sich die Notwendigkeit zur Verschiebung der Weiterführung des Bauvorhabens ebenso wie die Notwendigkeit zur Überprüfung des Nutzungskonzepts ergeben. Begründend wird weiters ausgeführt, die belangte Behörde übersehe, dass mit der Nichtuntersagung vom 14.12.2015 inhaltlich meritorisch ein neuer Baubewilligungsbescheid erlassen worden sei und daher nunmehr erstmalig eine Fristverlängerung für das konkrete Bauvorhaben beantragt werde. Zur Glaubhaftmachung eines zwingenden Hinderungsgrundes führt die Bf aus, dass die von ihr angesprochenen, vorgebrachten und glaubhaft gemachten Gründe der Finanzierungsproblematik aufgrund eines Leerstandes im Erdgeschoß und der auch

damit zusammenhängenden Überprüfung der Nutzung der Räumlichkeiten jedenfalls derartige triftige Gründe darstellen.

3. Mit Schreiben vom 13.8.2019 (eingelangt am 16.8.2019) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 21.1.1982, GZ: 501/S-925/81, wurde eine Baubewilligung erteilt für ein Büro- und Wohngebäude (bestehend aus einer 1. und 2. Bauetappe) auf den Grundstücken Nr. x und x, je KG x.

2. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 1.2.1985, GZ: 501/S-925/81, wurde eine Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben erteilt (Entfall der Garage an der westlichen Grundgrenze sowie der Doppelgarage im Untergeschoß, Änderung der Raumeinteilung im 1., 2. und 3. Obergeschoß).

3. Mit weiteren Bescheiden der belangten Behörde vom 22.5.1985, 30.1.1990 und 12.6.1991 wurde die jeweilige Teil-Benützungsbewilligung für die 1. Bauetappe (Keller-, Erd- und 1. Obergeschoß; 2. Obergeschoß; 3. Obergeschoß) erteilt.

4. Mit Bescheiden der belangten Behörde vom 4.7.1988, 30.12.1993, 26.11.1996, 5.2.2002, 7.12.2006 und 12.8.2011 wurden die jeweils wegen finanzieller Probleme beantragten Verlängerungen der Baufertigstellungsfrist sechs Mal (!) bis zuletzt 30.11.2016 verlängert.

5. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 14.12.2015; GZ: 0042041/2015 BBV-SuG, BBV/S152160, wurde die von der Bf eingebrachte Bauanzeige betreffend Sanierung und Umnutzung des 1. Bauabschnitts und Umplanung des 2. Bauabschnitts unter Vorschreibung von Auflagen zur Kenntnis genommen.

Mit der Bauausführung wurde am 14.3.2016 begonnen.

6. Mit Eingabe vom 16.1.2019 beantragte die Bf die Verlängerung der Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens „Sanierung und Umnutzung 1. Bauabschnitt und Umplanung 2. Bauabschnitt“ bis 30.9.2025. Als Begründung für die Verzögerung wird Folgendes angeführt:

„Nach der Fertigstellung des 1. Bauabschnitts einschließlich Zugangsbauwerk mit Aufzug und Kellerstiege (zum späteren 2. Bauabschnitt) – siehe unsere Anzeige der Baufertigstellung vom 13.7.2017 – haben sich bei der Vermietung deutliche Schwierigkeiten aufgetan. Insbesondere steht die Geschäftsfläche im Erdgeschoß samt

Lager im Untergeschoß seit mehr als einem Jahr leer. Die Einnahmen daraus waren zur Finanzierung der Fertigstellung eingeplant. Diese Probleme veranlassen auch das Vermietungskonzept des 2. Bauabschnitts einer Überprüfung durch Fachleute zuzuführen."

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde. Daraus ergibt sich der unter Punkt II. festgestellte Sachverhalt widerspruchsfrei.

Da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen, konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung abgesehen werden.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 38 Abs. 3 Oö. BauO 1994 ist die Frist für den Beginn der Bauausführung über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn das Bauvorhaben dem zur Zeit der Verlängerung geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan entspricht und der Bauwerber überdies glaubhaft macht, dass sich der Beginn der Bauausführung ohne sein Verschulden verzögert hat.

Gemäß Abs. 4 dieser Bestimmung ist die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, dass er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.

Die Bf beantragte mit Eingabe vom 16.1.2019 gemäß § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die Verlängerung der Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens „Sanierung und Umnutzung 1. Bauabschnitt und Umplanung 2. Bauabschnitt". Es handelt sich dabei um das mit Bescheid vom 14.12.2015 zur Kenntnis genommene Bauvorhaben.

Ungeachtet der Frage, inwieweit sich die bisher gewährten Fristverlängerungen auf den gegenständlichen Antrag auswirken, ist die Abweisung des Antrages schon aus folgenden Gründen rechtmäßig:

1. Gemäß § 38 Abs. 4 leg.cit. ist die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht,

dass er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung zur vergleichbaren Nö. Bauordnung ausführt, kann eine Nachfrist nur dann angemessen sein, wenn sie kürzer als die reguläre Bauvollendungsfrist ist, da es sich eben nur um eine „Nachfrist“ handelt. Eine Fristverlängerung kommt somit nur in Frage, wenn Baumaßnahmen bereits soweit gesetzt wurden, dass durch die erforderliche Nachfrist die gesetzlich reguläre Frist von fünf Jahren nicht praktisch außer Kraft gesetzt wird (siehe VwGH 18.4.2014, Ro 2014/05/0002).

Im gegenständlichen Ansuchen beantragt die Bf eine Fristverlängerung für die Fertigstellung des Bauvorhabens, wobei der Baubeginn laut eigenen Angaben (bezogen auf das mit Bescheid vom 14.12.2015 zur Kenntnis genommene Bauvorhaben) mit 14.3.2016 datiert ist. Die gesetzliche Frist zur Baufertigstellung läuft daher gemäß § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 bis 14.3.2021. Eine Stattgabe des Antrages (bis 30.9.2025) würde daher eine Fristverlängerung von mehr als 4,5 Jahren bedeuten und letztlich zu einer Bauvollendungsfrist von insgesamt 9,5 Jahren führen. Dies widerspricht der oben zitierten Judikatur, wonach die gesetzliche Frist nicht praktisch außer Kraft gesetzt werden darf.

In diesem Zusammenhang muss auch berücksichtigt werden, dass in Bezug auf den 2. Bauabschnitt noch keine entsprechenden Baumaßnahmen iSd der oben zitierten Judikatur gesetzt wurden. Die belangte Behörde führt in ihrem Bescheid aus, dass mit der 2. Bauetappe noch nicht begonnen wurde. Selbst wenn man annehmen würde, dass – wie die Bf in ihrer Beschwerde darlegt – mit dem Bau der 2. Bauetappe insofern begonnen wurde, als ein Lift und das unterirdische Stiegenhaus errichtet wurde, stellen diese Bautätigkeiten keine so weit reichenden Baumaßnahmen dar, dass die erforderliche Nachfrist die gesetzlich reguläre Frist von fünf Jahren nicht praktisch außer Kraft setzen würde.

2. Gemäß § 38 Abs. 4 leg.cit. hat der Antragsteller u.a. auch glaubhaft zu machen, dass er an einer rechtzeitigen Fertigstellung gehindert ist. Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22.9.1998, 98/05/0157, kann kein objektiv nachvollziehbarer Hinderungsgrund angenommen werden, wenn der bauführende Bauwerber sein Ansuchen um Verlängerung der Frist zur Baufertigstellung damit begründet, dass „das verfahrensgegenständliche Gebäude als Wohnhaus und Bürohaus nach dem Wissensstand des Jahres 1970 geplant worden sei, sich inzwischen jedoch die Gegebenheiten in vielfacher Hinsicht geändert hätten und der Arbeitsmarkt derzeit keine Quartiere im größeren Ausmaß erfordere, weshalb auch keine sichere Entscheidung über die zukünftige Verwendung des Bürogebäudes möglich sei“.

Im Lichte dieser Judikatur vermögen die Ausführungen der Bf im Verlängerungsantrag, wonach mit der Vermietung einer Geschäftsfläche des 1. Bauabschnitts nicht die gewünschten Einnahmen zur Finanzierung der

Fertigstellung des Bauvorhabens lukriert werden können, nicht zu überzeugen. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner bisherigen Rechtsprechung aufgezeigt hat, können wirtschaftliche Interessen für sich allein den Tatbestand des § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 nicht erfüllen. Auch aus diesem Grund erfolgte die Abweisung des Antrages auf Fristverlängerung zu Recht.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Judikatur). Weiters ist die dazu 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. Manzenreiter