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-152498/5/DM -152499/2

Datum:
Linz, 15. Mai 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. des J O und 2. der A O, beide vertreten durch H R GmbH, X, X X, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Stroheim vom 23.10.2019, GZ: 1754/2019-He, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben, und der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Stroheim vom 23.10.2019, GZ: 1754/2019-He, 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 Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Stroheim (= belangte Behörde) vom 23.10.2019 wurde den Beschwerdeführern (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 „die Abtragung des Ersatzbaues (Wohngebäude im Ausmaß von 10,00 x 25,65 Meter und Wirtschaftsgebäude im Ausmaß von 15,50 x 26,80 Meter) im südlichen Bereich des Grundstückes Nr. X, EZ X, KG X X, innerhalb von 1 Jahr ab Rechtskraft dieses Bescheides“ aufgetragen. Begründend wurde ausgeführt, es sei den Bf mit Bescheid vom 14.6.1962 die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes als Ersatz für das durch Brand zerstörte Anwesen erteilt worden. In der Verhandlungsschrift der Bauverhandlung vom 5.6.1962 sei festgehalten worden, dass der Bauwerber ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht werde, dass nach Fertigstellung des Neubaus und Demolierung der Brandruine beim Bezirksgericht Eferding die Grundbuchsordnung wiederhergestellt werden müsse. Am 20.10.1966 sei den Bf ein weiterer Baubewilligungsbescheid (Errichtung einer Jauchegrube und Düngerstätte) ausgestellt worden. Anlässlich dieser Verhandlung sei durch einen Lokalaugenschein vom Bürgermeister und vom Amtssachverständigen festgestellt worden, dass der südöstliche Teil des alten Bauernhauses immer noch stehe, ein neues Dach erhalten habe und bis heute nicht abgetragen worden sei. Die Bauwerber seien ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht worden, dass auf Grund der Baubewilligung für den Neubau des landwirtschaftlichen Anwesens als Ersatzbau für das durch Brand zerstörte Objekt der Altbau zur Gänze abgetragen werden müsse. Die Baubewilligung vom 14.6.1962 für die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sei ausdrücklich als Ersatzbau für das durch Brand zerstörte Anwesen erteilt worden. Die Bewilligung habe somit ausdrücklich und ausschließlich einen Ersatzbau umfasst, das folglich bedeute, dass der noch bestehende Teil des Altbaus abzutragen gewesen sei bzw. wäre. Durch die fehlende Abtragung des Altbaus werde der Neubau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes konsenslos und sei somit innerhalb der genannten Frist abzutragen. Nach wörtlicher Wiedergabe des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 führte die belangte Behörde schließlich aus, dass der auf Basis der Bewilligung vom 14.6.1962 errichtete Neubau nicht als Ersatzbau angesehen werden könne, da der Altbestand bis zuletzt nicht vollständig abgetragen worden sei. Es sei damit der erteilten Baubewilligung nicht entsprochen worden, sondern sei der Neubau als konsenslos anzusehen.

2. Dagegen erhoben die Bf mit Schriftsatz vom 22.11.2019 Beschwerde und brachten zusammengefasst vor, es werde auf den gegenständlichen Liegenschaften eine aktive Land- und Forstwirtschaft betrieben. Am 29.4.1962 sei es zu einem Großbrand auf der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse X X gekommen. Im Zuge des Brandes sei der alte Bauernhof (Vierkanthof), welcher

sich auf dem Grundstück Nr. .X befunden habe, bis auf den südöstlichen Teil abgebrannt. In der Folge sei mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Stroheim vom 14.6.1962 die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes als Ersatz für das durch Brand zerstörte Anwesen auf der Liegenschaft der Bf erteilt worden. In den Jahren 1966 und 1973 seien weitere Baubewilligungen (Errichtung einer Jauchegrube und Düngerstätte; Einstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen) auf den Grundstücken Nr. X und X, KG X, erteilt worden. Es sei nach der Rechtslage 2019 zu prüfen, ob der restliche Altbestand (auf Grundstück ./X) genehmigungsfähig sei oder nicht. Für diese Rechtsfrage maßgeblich sei aber nach jetziger Rechtslage, ob diese Gebäude / diese bauliche Anlage für die widmungskonforme Nutzung der Flächenausstattung der Bf nötig sei oder nicht. Dazu habe die belangte Behörde jedes Ermittlungsverfahren unterlassen und damit den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet. Hinzu komme, dass die belangte Behörde überhaupt kein Ermittlungsverfahren durchgeführt habe. Es sei nicht geprüft worden, ob eine nachträgliche Bewilligung (gemäß § 30 Oö. ROG 1994) möglich sei. Außerdem sei nicht nachvollziehbar, weshalb der sogenannte „Ersatzbau“ konsenslos errichtet sein sollte, liegen doch rechtskräftige Baubewilligungen aus den Jahren 1962, 1966 und 1973 vor. Die von der belangten Behörde angeführte Bemerkung in der Verhandlungsschrift zum Bescheid vom 14.6.1962, wonach der Bauwerber ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht worden sei, dass nach Fertigstellung des Neubaus und Demolierung der Brandruine beim Bezirksgericht Eferding die Grundbuchsordnung wiederherzustellen sei, sei keinesfalls als Auflage zu qualifizieren (mit näherer Begründung).

3. Mit Schreiben vom 23.12.2019 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Bei einem Großbrand am 29.4.1962 ist auf dem Grundstück Nr. ./X, KG X, der alte Bauernhof (Vierkanthof) bis auf den südöstlichen Teil abgebrannt. [Angaben der Bf in der Beschwerde]

2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Stroheim vom 14.6.1962, GZ: Bau-232/2-1962, wurde die „Bewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes als Ersatz für das durch Brand zerstörte Anwesen auf der Grundparzelle Nr. X“ unter Auflagen erteilt. In der Auflage 1 wurde Folgendes festgehalten: „Das Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude ist unter Einhaltung des genehmigten Bauplanes, aller in der Verhandlungsschrift enthaltenen Einzelheiten und unter genauer Beachtung der einschlägigen bau- u. feuerpolizeilichen Bestimmungen der o.ö. Bauordnung zu erbauen.“

In der Begründung wird angeführt, der Bescheid stütze sich auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung, auf das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen und auf das Ergebnis der am 5. Juni an Ort und Stelle abgehaltenen baupolizeilichen Verhandlung. [Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Stroheim vom 14.6.1962, ON 1 des Behördenaktes]

3. In der Verhandlungsschrift über die am 5.6.1962 durchgeführte Bauverhandlung wird das Bauvorhaben („Wiederaufbau des neuen landwirtschaftlichen Anwesens X X“) im Befund des bautechnischen Amtssachverständigen beschrieben. Anschließend an den Befund wurde seitens der Gemeinde Folgendes festgehalten:

„Von der Gemeinde wird bei plangemäßer Ausführung des Neubaues kein Einwand erhoben. Der Bauwerber wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß nach Fertigstellung des Neubaues und Demolierung der Brandruine beim Bezirksgericht Eferding die Grundbuchsordnung wieder hergestellt werden muß. Die Löschung der bestehenden Baufläche X ist zu beantragen und die Übertragung der gleichen Baufläche auf den Neubau durchzuführen.“ [Verhandlungsschrift vom 5.6.1962, ON 1 des Behördenaktes]

4. In der Verhandlungsschrift über die am 7.10.1966 durchgeführte Bauverhandlung betreffend das Bauvorhaben „Errichtung einer neuen Jauchegrube samt Düngerstätte“ auf dem Grundstück Nr. X wurde seitens der Gemeinde Folgendes festgehalten:

„Anlässlich der heutigen Verhandlung wurde durch Lokalaugenschein vom Herrn Bürgermeister und vom Amtssachverständigen festgestellt, daß der südöstliche Teil des alten Bauernhauses immer noch steht, ein neues Dach erhalten hat und bis heute nicht abgetragen wurde. Die Bauwerber wurden ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß auf Grund der Baubewilligung für den Neubau des landwirtschaftlichen Anwesens als Ersatzbau für das durch Brand zerstörte Objekt der Altbau zur Gänze abgetragen werden muß, weil die für den Ersatzbau bewilligten Geldmittel (Versicherungssummen und sonstige Gelder) nur unter der Voraussetzung ausbezahlt wurden, daß die Grundbuchsordnung beim Grundbuch zu Eferding in der Form hergestellt wird, daß die altbestehende Baufläche auf den Neubau übertragen und an der alten Stelle gelöscht wird.“

5. In einem Aktenvermerk der belangten Behörde vom 15.10.2019 wurde der bisherige Verfahrensgang kurz vermerkt und angeführt, dass im Bereich der Liegenschaft der Bf geplant sei, die Straße zu erneuern. Dafür seien bereits Besichtigungen und Planungen durchgeführt worden. Hierbei sei erstmals aktenkundig geworden, dass der Altbau entgegen den Bestimmungen der Baubewilligung aus 1962 nicht abgetragen worden sei. Es hätten mehrmals mündliche Besprechungen zwischen dem Bürgermeister und den

Liegenschaftseigentümern stattgefunden, wobei diese darauf hingewiesen worden seien, dass der Altbau abzutragen sei. Beim Bürgermeister sei weiters mündlich über mögliche Baumaßnahmen beim Altbau angefragt worden, was zu verneinen gewesen sei, da dieser Altbau rechtlich bereits nicht mehr bestehen dürfe. Da auf Grund der mündlichen Anweisungen zur Abtragung des Altbaus keine Reaktion erfolgt sei, sei mittels Rechtsanfrage beim Gemeindebund die weitere rechtliche Vorgehensweise abgeklärt worden. Hier sei seitens des Gemeindebundes festgestellt worden, dass der Neubau, welcher ausdrücklich als Ersatzbau und unter der Auflage des Abbruches des Altbaus bewilligt worden sei, wenn die Auflage des Abbruchs des Altbaus nicht eingehalten worden sei bzw. werde, konsenslos sei. Da sich an der Sachlage nichts verändert habe, der Neubau errichtet worden sei und der Altbau nicht zur Gänze beseitigt worden sei, sei für den Neubau ein Beseitigungsauftrag einzuleiten. Der Bauwerber könne diesen Mangel auch dann noch sanieren, dass der Altbau beseitigt werde. [Aktenvermerk vom 15.10.2019, ON 6 des Behördenaktes]

6. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Stroheim vom 23.10.2019 wurde den Bf die Abtragung des „Ersatzbaus“ im südlichen Bereich des Grundstücks Nr. X, KG X, innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft dieses Bescheides aufgetragen.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie durch Einholung eines Auszuges aus dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System DORIS zur Lage der Grundstücke ./X, X und X, je KG X (ON 4 des Gerichtsaktes]. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt widerspruchfrei.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, weil bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Ein Verfahren nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass eine konsenslose bauliche Anlage vorliegt. Die belangte Behörde argumentiert, dass der Neubau als konsenslos anzusehen sei, weil der erteilten Baubewilligung vom 14.6.1962 dadurch, dass der Altbestand nicht vollständig abgetragen worden sei, nicht entsprochen worden sei. Mit dem Bescheid aus 1962 sei die Bewilligung für die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes als Ersatz für das durch Brand zerstörte Anwesen erteilt worden. In der Verhandlungsschrift der Bauverhandlung

vom 5.6.1962 sei festgehalten worden, dass der Bauwerber ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht werde, dass nach Fertigstellung des Neubaus und Demolierung der Brandruine beim Bezirksgericht Eferding die Grundbuchsordnung wiederhergestellt werden müsse.

Die Bf führen in ihrer Beschwerde hingegen aus, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der sogenannte „Ersatzbau“ konsenslos errichtet worden sei, lägen doch entsprechende rechtskräftige Baubewilligungen aus den Jahren 1962, 1966 und 1973 vor. Die von der belangten Behörde angeführte Bemerkung in der Verhandlungsschrift zum Bescheid vom 14.6.1962, wonach der Bauwerber ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht worden sei, dass nach Fertigstellung des Neubaus und Demolierung der Brandruine beim Bezirksgericht Eferding die Grundbuchsordnung wiederherzustellen sei, sei keinesfalls als Auflage zu qualifizieren. Auflagen seien Verpflichtungen zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, die begünstigenden, rechtsgestaltenden Bescheiden akzessorisch beigefügt würden und zu erfüllen seien, wenn der Bescheidadressat die Begünstigung in Anspruch nehme. Auflagen seien insbesondere selbständig vollstreckbar. Auflagen seien als normativ verbindliche Anordnungen in den Spruch des Bescheides aufzunehmen und müssten hinreichend bestimmt sein. Unter Zugrundelegung dieser Definition ergäbe sich aber zwingend, dass es sich bei der von der belangten Behörde genannten Bemerkung in der Verhandlungsschrift vom 5.6.1962 keinesfalls um eine Auflage handle. Dies ergebe sich bereits daraus, dass im Bescheid selbst keine dahingehende Auflage aufgenommen worden sei. Zudem spreche auch der verwendete Wortlaut „darauf aufmerksam machen“ gegen eine Einstufung bzw. Qualifizierung als Auflage. Der eben beschriebene Nebensatz habe daher keinesfalls normative Wirkung, was sowohl aus einer wörtlichen als auch systematischen Auslegung des Bescheides folge. Auch die Verhandlungsschrift aus dem Jahr 1966 enthalte lediglich eine Bemerkung, dass das durch Brand zerstörte Objekt deshalb abgetragen werden müsse, weil die für den Ersatzbau bewilligten Geldmittel (Versicherungssummen und sonstigen Gelder) nur unter der Voraussetzung ausbezahlt worden seien, dass die altbestehende Baufläche auf den Neubau übertragen und an der alten Stelle gelöscht werde. Bereits aus dieser Begründung ergebe sich, dass es sich auch bei dieser Bemerkung keineswegs um eine Auflage handle. Der Hintergrund dieser Bemerkung von Seiten der Gemeinde Stroheim sei sicherlich nicht im Bauordnungsrecht zu sehen, sondern vielmehr in anderen Rechtsmaterien, wie das Grundbuchsrecht oder das Versicherungsrecht. Hinsichtlich dieser Rechtsmaterien kämen der Gemeinde aber keine Kompetenzen zu.

Diesem Vorbringen kommt Berechtigung zu. Zunächst ist anzumerken, dass es im Jahr 1962 noch keine Bestimmung gab, die der heutigen in § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994 (Regelung von Ersatzbauten) gleichgelagert wäre. Es wird daher im Baubewilligungsbescheid vom 14.6.1962 beim bewilligten Bauvorhaben zwar vom „Ersatzbau“ gesprochen. Einen „Ersatzbau“ als Rechtsbegriff gab es jedoch –

soweit ersichtlich – nach der im Jahr 1962 maßgeblichen Rechtslage (Oö. Bauordnung 1875 in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1958, LGBl. Nr. 27/1958) nicht. Es gibt beschwerdegegenständlich daher eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Nr. X, KG X, die auch keine konkrete Auflage aufweist, welche den Abbruch des vom Brand zerstörten Gebäudeteils auf der Baufläche ./X anordnen würde. Die belangte Behörde stützt sich diesbezüglich auf die Formulierung der Gemeinde in der Verhandlungsschrift vom 5.6.1962, wonach von der Gemeinde bei plangemäßer Ausführung des Neubaus kein Einwand erhoben werde. „Der Bauwerber wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß nach Fertigstellung des Neubaues und Demolierung der Brandruine beim Bezirksgericht Eferding die Grundbuchsordnung wieder hergestellt werden muß. Die Löschung der bestehenden Baufläche X ist zu beantragen und die Übertragung der gleichen Baufläche auf den Neubau durchzuführen.“ Im Baubewilligungsbescheid vom 14.6.1962 wird in Auflage 1 auf die Verhandlungsschrift vom 5.6.1962 Bezug genommen. Diese Auflage hat jedoch die plangemäße Erbauung des „Wohnhauses mit Wirtschaftsgebäude“ vor Augen, nicht jedoch den Abbruch des vom Brand übrig gebliebenen Gebäudeteils auf Baufläche ./X, KG X. Insofern kann durch den indirekten Verweis in Auflage 1 auf die Verhandlungsschrift auch nicht von einer Auflage zum Abbruch des vom Brand zerstörten Gebäudeteils auf der Baufläche ./X gesprochen werden. Das Landesverwaltungsgericht teilt die Ansicht der Bf, wonach Hintergrund dieser Anmerkung die Herstellung der grundbuchsrechtlichen Ordnung ist. Dies ist jedoch nicht mit der erteilten Baubewilligung verknüpft. Es liegt daher eine rechtskräftige Baubewilligung für den vom angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters umfassten „Ersatzbau“ auf dem Grundstück Nr. X, KG X, vor. Die angeordnete Abtragung ist daher nicht rechtmäßig.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

Es wird angemerkt, dass hinsichtlich des vom Brand zerstörten Gebäudeteils auf der Baufläche ./X, KG X, ein baupolizeiliches Verfahren gemäß § 49 Oö. BauO 1994 iVm § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 zu führen sein wird. Es wird ein entsprechendes Ermittlungsverfahren durchzuführen sein und den Bf Gelegenheit zu geben sein, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis und dazu Stellung zu nehmen (§ 45 Abs. 3 AVG).

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. Anhand der zu beurteilenden Baubewilligung vom 14.6.1962 in Verbindung mit der Verhandlungsschrift vom 5.6.1962 wurde im Beschwerdefall eine Einzelfallbeurteilung vorgenommen.

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