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-152857/2/EW

Datum:
Linz, 22. Dezember 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde des F D, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C R, x, gegen den Bescheid der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 25.08.2020, GZ: Bau-Kd10-2020-MG, betreffend die Zurückweisung eines Antrags auf Erlassung eines Feststellungsbescheides

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, Sachverhalt:

I.1. Mit Ansuchen vom 27.05.2019 zeigte die Wohnzone R A-Pt GmbH den Abbruch eines bestehenden Gebäudes samt Nebengebäuden auf dem Grundstück Nr. x, KG W an. Eine Untersagung der Ausführung gemäß § 25a Abs 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) erfolgte nicht.

I.2. Mit Schriftsatz vom 29.05.2020 beantragte der Beschwerdeführer (in der Folge kurz: Bf) die „Erlassung eines Feststellungsbescheides“ zur bescheidmäßigen Untersagung des von der Wohnzone R A-P GmbH angezeigten Abbruchs des Gebäudes x und Feststellung, dass der Abbruch dieses Gebäudes gesetzlich unzulässig ist. Begründend führt der Bf aus, dass er Mieter in einem der abzubrechenden Gebäude und die gerichtliche Aufkündigung dieses Mietverhältnisses beim Bezirksgericht Vöcklabruck derzeit streitanhängig sei. Der Abbruch von Gebäuden sei gemäß § 24 Oö. BauO 1994 bewilligungspflichtig, jedenfalls aber sei die Bestimmung des § 25a Abs 1 Z 1 iVm § 20 Abs 6 Z 1 Oö. BauO 1994 zwingend anzuwenden und der Abbruch zu untersagen. Der Abbruch widerspreche § 35 Oö. BauO 1994, da ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbildes bestehe. Außerdem sei der erlassene Bebauungsplan Nr. x rechtswidrig, weil die Frage des Ortsbildschutzes in Bezug auf den Grundsatz der „Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes“ völlig außer Acht gelassen worden sei. Der Bf habe daher ein rechtliches Interesse daran die belangte Behörde zur Nachholung der gesetzlich vorgegebenen Ermittlungen und letztendlich zur Bescheiderlassung darüber, ob ein Abbruch des Gebäudes bzw. des Wohnsitzes des Bf mit § 35 Oö. BauO 1994 vereinbar sei, anzuhalten. Die belangte Behörde müsse zwingend ein behördliches Ermittlungsverfahren zur Feststellung des relevanten Sachverhaltes einleiten und sodann über dieses Vorhaben mit Bescheid absprechen.

I.3. Mit Bescheid vom 25.08.2020 wurde der Antrag von der belangten Behörde mit der Begründung als unzulässig zurückgewiesen, dass dem Nachbar im Bauanzeigeverfahren keine Parteistellung und keine subjektiven Rechte zukämen. Aus diesem Grund könne der Nachbar mit der Nichtuntersagung der Bauausführung auch nicht in seinen subjektiven Rechten verletzt sein und sei dem Antrag auf Feststellung daher nicht zu entsprechen.

I.4. In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig erhobenen Beschwerde verweist der Bf auf die Begründung des bekämpften Bescheides, in welchem ausdrücklich festgestellt werde, das der Bf Nachbar iSd § 31 Oö. BauO 1994 sei. Das rechtliche

Interesse des Bf an der Feststellung liege in der Rechtsgefährdung des Antragstellers bezüglich des anhängigen Kündigungsverfahrens begründet, in welchem eine rechtskräftige Abbruchbewilligung im Zeitpunkt der Aufkündigung vorausgesetzt werde. Der Feststellungsbescheid sei für den Bf als Nachbar das notwendige Mittel zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung. Bei ordnungsgemäßer Prüfung der Voraussetzungen durch die belangte Behörde bezüglich des angezeigten Vorhabens könne dem Kündigungsbegehren von vorn herein der Boden entzogen werden. Durch den Feststellungsbescheid könne eine Recht oder Rechtsverhältnis für die Zukunft klargestellt werden und dadurch eine Rechtsgefährdung des Antragstellers beseitigen. Der Bf beantragt daher, den bekämpften Bescheid im Sinne der Bewilligung des Feststellungsantrages des Bf abzuändern, in eventu den bekämpften Bescheid zu beheben und zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.

I.5. Mit Schreiben vom 4.11.2020, eingelangt am 6.11.2020, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt den dazugehörigen Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweise erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt und in die Schriftsätze des Bf. Das unter Punkt I. dargestellte Verwaltungsgeschehen sowie der entscheidungsrelevante Sachverhalt ergeben sich daraus widerspruchsfrei.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, welche auch nicht beantragt wurde, konnte unterbleiben, weil der gestellte Feststellungsantrag im Ergebnis unzulässig ist und diesbezüglich auch bloß eine Rechtsfrage zu beurteilen war (§ 24 Abs 2 Z 1 VwGVG).

III. Rechtliche Begründung:

III.1. Mit dem Beschwerdevorbringen, dass die belangte Behörde im bekämpften Bescheid festgestellt habe, dass der Bf Nachbar im Sinne des § 31 Oö. BauO 1994 sei, ist der Bf nicht im Recht. Sein Antrag auf Erlassung des Feststellungsbescheides wurde als unzulässig zurückgewiesen. Die belangte Behörde traf somit keinerlei Feststellungen, sondern hat die Zurückweisung mangels Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlassung eines Feststellungsbescheides ausgesprochen. Es ist zwar richtig, dass die belangte Behörde in der Begründung den Bf als Nachbarn des Baugrundstücks bezeichnet. Damit irrt sie jedoch, denn § 31 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 nennt als Nachbarn Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer und Miteigentümerinnen der

Grundstücke. Mieter sind somit keine Nachbarn (*Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7] [2014] § 31 Erl 1 mwH).

Durch die Verwendung einer unzutreffenden Begründung im bekämpften Bescheid, wird der Bf jedoch in keinem Recht verletzt (vgl. 13.10.1993, 93/02/0212, 0213).

III.2. Dass die belangte Behörde das Feststellungsbegehren des Bf aber zu Recht zurückgewiesen hat, ergibt sich aus folgenden Gründen:

Ein Feststellungsbescheid, der – wie im gegenständlichen Verfahren – nicht ausdrücklich im Gesetz vorgesehen ist, stellt nach ständiger Rechtsprechung des VwGH lediglich einen subsidiären Rechtsbehelf dar, der nur in Betracht kommt, wenn andere Möglichkeiten, die maßgebende Rechtsfrage zu klären, nicht vorhanden oder zumutbar sind (vgl. VwGH 22.11.2017, Ro 2017/03/0023). Gegenstand eines derartigen Feststellungsbescheides kann grundsätzlich nur die Feststellung eines Rechtes oder Rechtsverhältnisses sein; darüber hinaus kann die Behörde in einem Feststellungsverfahren weder über die Anwendbarkeit von gesetzlichen Vorschriften noch über ihre Auslegung oder über das Vorliegen von Anspruchsvoraussetzungen spruchmäßig entscheiden. Auch die rechtliche Qualifikation eines Sachverhaltes kann nicht Gegenstand eines Feststellungsbescheides sein. Unzulässig ist ein Feststellungsbescheid insbesondere dann, wenn ein in eine andere Richtung laufendes Verwaltungsverfahren den Rahmen für eine diesbezügliche Entscheidung bietet (VwGH 15.06.2011, 2008/05/0200; 24.04.2018, Ra 2017/05/0215).

Der Bf stellt den verfahrenseinleitenden Antrag „auf Erlassung eines Feststellungsbescheides“, der damit begründet wurde, dass der Bf ein rechtliches Interesse hat, die belangte Behörde zur Nachholung der bescheidmäßigen Untersagung oder Nichtuntersagung des Abbruchs mit entsprechender bescheidmäßiger Begründung zu veranlassen. Gegenstand des vorliegenden Begehrens ist daher die Feststellung, dass der angezeigte Abbruch eines Gebäudes gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO untersagt wird und festgestellt wird, dass der Abbruch dieses Gebäudes gesetzlich unzulässig ist.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich kann ein "Recht oder Rechtsverhältnis", das einer bescheidmäßigen Feststellung im Anwendungsbereich der Oö. BauO 1994 zugänglich wäre, dem hier zu beurteilenden Sachverhalt aber nicht entnommen werden; die vom Bf vorgebrachte Rechtsgefährdung einer drohenden Aufkündigung des Mietsverhältnisses fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der belangten Baubehörde. Vielmehr betrifft das Begehren die Feststellung, dass § 25a Abs 1 Oö. BauO 1994 zur Anwendung kommen muss und die diesbezügliche Qualifikation des Sachverhaltes. Wie bereits dargestellt kann dies jedoch nicht Gegenstand eines Feststellungsbescheides sein. Von daher

gesehen erweist sich die Zurückweisung des bekämpften Bescheides durch die belangte Behörde als berechtigt.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfragen zu klären waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung entspricht der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die als einheitlich zu beurteilen ist; die fallbezogene Anwendung warf keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung auf.

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. Wiesbauer