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-153260/4/VG

Datum:
Linz, 17. Februar 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der S GmbH, vertreten durch W O G, Rechtsanwälte in S, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Steyr vom 12. Juli 2021, GZ: BR-SR-2021-226001/20-WILI, betreffend eine Bauangelegenheit

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die vorgeschriebenen Auflagenpunkte 3. und. 4. zu entfallen haben.

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. Die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) richtete am 3. Mai 2021 (Eingangsdatum) an den Magistrat der Stadt Steyr (in der Folge: belangte Behörde) eine Bauanzeige betreffend die beabsichtigte Errichtung von zwei näher beschriebenen Balkonen inkl. Skizze auf einem näher genannten Grundstück. Unter anderem wurden folgende Baumaßnahmen beschrieben:

- Niro Geländer 1400 mm hoch einschl. Glasfelder VSG 12 mm weiss matt
- obere Dacheindeckung mit Alu Natur Blechdach im Stehfalzsystem wie Bestand einschl. erforderl. 40 mm Holzschalung und Hängerinne

Nach einem durchgeführten Lokalaugenschein legte die Bf mit Eingabe vom 18. Juni 2021 abgeänderte Skizzen vor. Dort wird nunmehr anstelle des Niro Geländers mit Glasfeldern ein Stäbchengeländer dargestellt.

I.2. Die belangte Behörde erließ dazu den auf § 25a Abs. 2 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 gestützten Bescheid vom 12. Juli 2021. Soweit hier relevant lautet der Spruch des Bescheides wie folgt:

> „I. Gemäß § 25a Abs 2 Oö. Bauordnung 1994 idgF wird festgestellt, dass betreffend der oa. Baumaßnahme Untersagungsgründe bei Einhaltung der nachstehenden Bedingungen und Auflagen nicht gegeben sind und mit der Bauausführung ab sofort begonnen werden darf:
>
> [...]
>
> 3. Das Dach mit seiner Unterkonstruktion darf nicht ausgeführt werden.
>
> 4. Das Geländer ist als Stäbchenkonstruktion (Rundstahl oder Flachstahl) auszuführen."

Die belangte Behörde begründet ihre Entscheidung im Wesentlichen damit, dass die zuständigen Amtssachverständigen der Fachabteilung für Altstadterhaltung, Denkmalpflege und Stadterneuerung den Ortsbildschutz zu beurteilen und im Zuge der Vorprüfung zu wahren hätten. Im Zuge eines Lokalaugenscheins seien die im Spruch angeführten Auflagen besprochen worden und seien diese spruchgemäß auszuführen. Das Dach mit seiner Unterkonstruktion dürfe nicht ausgeführt werden, da dadurch die Gesamtkonstruktion zu massiv in Erscheinung trete.

I.3. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde der inzwischen rechtsfreundlich vertretenen Bf holte die belangte Behörde innerhalb der Beschwerdevorentscheidungsfrist ein Ortsbildgutachten, datiert mit 9. September 2021, ein. In der Folge sah die belangte Behörde von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung ab und legte die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden

Aktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) am 8. Oktober 2021 (Eingangsdatum) zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt. Die von der rechtsfreundlich vertretenen Bf beantragte mündliche Verhandlung konnte entfallen, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid im Anfechtungsumfang aufzuheben ist.

III. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass sich die gegenständliche Beschwerde – wie klar aus der Beschwerdebegründung in Zusammenschau mit den Beschwerdeanträgen hervorgeht – gegen die mit dem angefochtenen Bescheid vorgeschriebenen Auflagenpunkte 3. und 4. richtet, die von der Fachabteilung Altstadterhaltung, Denkmalpflege und Stadterneuerung aus dem Grund des Ortsbildschutzes gefordert wurden.

Festzuhalten ist weiters, dass im Beschwerdefall die Oö. BauO 1994 in der Fassung vor der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021, LGBl. Nr. 55/2021, sowie das Oö. Bautechnikgesetz (BauTG) 2013 in der Fassung vor der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021, LGBl. Nr. 56/2021, maßgeblich sind (siehe jeweils Art. II Abs. 2 der genannten Novellen).

Gemäß § 25a Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 2 festgestellt werden.

Nach § 25a Abs. 1a Z 1 Oö. BauO 1994 kann die Baubehörde soweit sie Abweisungsgründe gemäß Abs. 1 Z 2 feststellt, anstelle der Untersagung innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist für das Bauvorhaben mit Bescheid Auflagen oder Bedingungen (§ 35 Abs. 2) vorschreiben, wenn dadurch die festgestellten Abweisungsgründe entfallen (Z 1).

Gemäß § 30 Abs. 6 Z 2 Oö. BauO 1994 ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben sonstigen zwingenden baurechtlichen

Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei müssen die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden; auf naturschutzrechtlich geschützte Objekte und anerkannte Kulturgüter ist besonders Bedacht zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund vertritt das LVwG Oö. folgende Rechtsansicht:

Die gegenständlichen Balkone sind vor dem Hintergrund des § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994 (sonstige Änderung von Gebäuden, die nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 leg. cit. fällt) anzeigepflichtig.

Bei einem Bauanzeigeverfahren handelt es sich - wie bei einem Baubewilligungsverfahren - um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist somit die Beurteilung des in den Einreichunterlagen dargestellten Projektes (vgl. VwGH 28.5.2013, 2012/05/0208). Im hier zu beurteilenden Einzelfall hatte daher die belangte Behörde diejenigen Baumaßnahmen zu beurteilen, die der Bauanzeige der Bf - unter Berücksichtigung der geänderten Skizzen - zu Grunde liegen.

Wenn die belangte Behörde davon ausgeht, dass das angezeigte Bauvorhaben dem Ortsbild widerspricht, hätte sie die Ausführung des Bauvorhabens nach Ansicht der erkennenden Richterin innerhalb der gesetzlich normierten achtwöchigen Frist gemäß § 25a Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 iVm § 30 Abs. 6 Z 2 leg. cit. und § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 untersagen müssen (vgl. etwa VwGH 23.6.2015, Ra 2015/05/0025, zur Untersagungsfrist und VwGH 27.6.2006, 2005/05/0374, zur Untersagungsfrist und zum Untersagungsgrund „Störung des Ortsbildes“ betreffend einen Balkon). Hingegen ist es unzulässig, von der Untersagung Abstand zu nehmen und stattdessen - vor dem Hintergrund des § 25a Abs. 1a Z 1 Oö. BauO 1994 - projektändernde Auflagen, die das Bauvorhaben in wesentlichen Teilen verändern, vorzuschreiben (vgl. sinngemäß VwGH 27.2.2018, Ro 2016/05/0009, mwN, zur Vorschreibung von projektändernden Auflagen im Baubewilligungsverfahren). Bei der Vorschreibung der gegenständlichen Auflagenpunkte 3. und 4. handelt es sich nach Ansicht der erkennenden Richterin um unzulässige projektändernde Auflagen, weil damit aus dem Grund des Ortsbildschutzes unzweifelhaft das äußere Erscheinungsbild der Balkone maßgeblich geändert werden soll.

Davon abgesehen ist im hier zu beurteilenden Einzelfall aber auch zu berücksichtigen, dass die Bf durch Vorlage von geänderten Skizzen die geplante Ausführung des Geländers (Stäbe statt Glasfelder) im Zuge des baubehördlichen

Anzeigeverfahrens abgeändert hat. Davon ist zweifellos auch die belangte Behörde ausgegangen, zumal die ursprüngliche Skizze den Vermerk „ungültig!“ aufweist und die geänderten Skizzen jeweils den Vermerk „Wird unter den in der Entscheidung von 12. Juli 2021 angeführten Bedingungen genehmigt“. „Sache“ des gegenständlichen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist somit die projektierte Ausführung des Geländers mit Stäben, die bereits Grundlage für die Entscheidung der belangten Behörde war. Die Vorschreibung einer diesbezüglichen Auflage kommt daher auch aus diesem Grund nicht mehr in Betracht.

Im Ergebnis ist daher der Beschwerde stattzugeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Auflagenpunkte 3. und 4. zu entfallen haben.

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. Die rechtliche Beurteilung der bekämpften Auflagenpunkte bedurfte vielmehr einer Einzelfallbeurteilung.

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