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-153463/4/WP

Datum:
Linz, 26. April 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des DI(FH) S M, x, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Holzhausen vom 25. Jänner 2022, GZ: 131-9-15/27/A/2018, betreffend Zurückweisung einer Bauanzeige

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der in Beschwerde gezogene Bescheid ersatzlos behoben.

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:

1.1. Zur Vorgeschichte wird auf die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 22. November 2021 zu hg GZ: LVwG-152798/17 (Beseitigungsauftrag bestehender baulicher Anlagen auf den Grundstücken Nr x, x1 und x2 jeweils der KG H) verwiesen.

1.2. Mit Eingabe vom 4. November 2021 zeigte der Beschwerdeführer (Bf) mehrere „Gerätehütten und Viehunterstände“ beim Bürgermeister der Gemeinde Holzhausen (bB [belangte Behörde]) an.

1.3. Mit Bescheid vom 25. Jänner 2022 wies die bB die Bauanzeige wegen entschiedener Sache als unzulässig zurück.

1.4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit der – soweit verfahrensrelevant – ausgeführt wird, es sei ein „Gutachten in Auftrag gegeben [worden], welches die Ausführungen des Amtssachverständigen DI B untermauern und die Feststellungen von Frau DI J widerlegen wird. Da die Erstellung eines Gutachtens auf der Basis eines umfangreichen und alle Gegebenheiten aufzeigenden Befundes Zeit in Anspruch nimmt, wird um eine Verhandlung des LVWG an Ort und Stelle in Lehen 12, Holzhausen nicht vor September 2022 ersucht“.

2. Mit Schreiben vom 8. April 2022 legte die bB die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Der Bf ist nicht Eigentümer der Grundstücke Nr. x, x1 und x2 der KG Holzhausen. Alleineigentümer ist E M, geboren 28. November 1959 [Grundbuchsauszug, ON2 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.2. Die Grundstücke Nr. x, x1 und x2, KG H, sind im Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Gemeinde Holzhausen als Grünland gewidmet [Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 22. November 2021 zu hg GZ LVwG-152798/17, Punkt II.1.7.; Auszug FLWP aus DORIS, ON3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Mit Bauanzeige vom 4. November 2021 zeigte der Bf die geplante Errichtung folgender Bauvorhaben an: „Grundstück Nr. x Gerätehütten [...] Grundstück Nr. x2 Viehunterstand 1 [...] Grundstück Nr. x1 Viehunterstand 2 [...] Grundstück Nr. x2 Viehunterstand 3“. Unter diesen Überschriften finden sich einerseits verbale Beschreibungen der Bauvorhaben sowie andererseits Lichtbilder zeigend bestehende bauliche Anlagen, die augenscheinlich dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Holzhausen vom 24. Juni 2020, GZ: 131-9-15/16/A/2018 entnommen sind. Der Bauanzeige beigeschlossen sind unter der Bezeichnung „Pläne“, nummeriert von „Seite 1/6“ bis „Seite 6/6“, Darstellungen der Lage der Bauvorhaben samt näher bestimmten Abständen sowie die jeweiligen Längen und Breiten (Außenmaße) der Bauvorhaben. Einleitend wird in der Bauanzeige ausgeführt, die genannten Bauwerke werden „[z]ur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen [...] benötigt“. Weitere Unterlagen (Betriebs-/Bewirtschaftungskonzept, Skizzen, Pläne, Beschreibungen etc) sind der Bauanzeige nicht beigeschlossen [Bauanzeige, einliegend im verwaltungs-behördlichen Akt].

1.4. Die angezeigten Bauvorhaben weisen jeweils eine Grundfläche von weniger als 35 Quadratmeter auf [Bauanzeige, einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen beruhen auf den in Klammer angegebenen Beweismitteln, insbesondere der Bauanzeige des Bf. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG entfallen.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 25 Abs 1 Z 9 Oö. BauO sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen: die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden eingeschossigen Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 35 m².

1.2. Gemäß § 25 Abs 4 Z 3 Oö. BauO sind der Bauanzeige anzuschließen: bei allen anderen Bauvorhaben nach Abs. 1 eine je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Plan, Skizze und dgl.), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muß; bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 3 lit. a ein allenfalls erforderlicher Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013); bei Bauvorhaben

nach Abs. 1 Z 12 überdies die Zustimmung des Eigentümers oder der Miteigentümer des Grundstücks, wenn der Anzeigende nicht Alleineigentümer ist.

1.3. Gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn 1. Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 1 oder des § 35 Abs. 1 Z 3 vorliegen oder 2. offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 2 festgestellt werden oder 3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 bedarf oder […]. Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.

1.4. Gemäß § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 bedeutet Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können.

1.5. Gemäß § 30 Abs 5 erster Satz Oö. ROG dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.

2.1. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen. Es kann nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc ergibt, abzusprechen hat (VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011 uHa VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN).

Wie beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich auch beim Bauanzeigeverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist somit die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist somit anhand des konkreten Projektes (vgl zB Baubeschreibung, Pläne, etc) zu prüfen (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0208).

2.2. Unter einer wirksamen bzw dem Gesetz entsprechenden Bauanzeige für ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben ist gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige zu verstehen. Eine solche liegt vor, wenn die Bauanzeige die in § 25 Abs 1a, 3 und 4 Oö. BauO aufgestellten Anforderungen

(betreffend erforderliche Angaben und anzuschließende Unterlagen) erfüllt. Nur für den Fall einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Anzeige sieht der Gesetzgeber gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO vor, dass das Bauvorhaben innerhalb einer Frist von 8 Wochen aus näher genannten inhaltlichen Gründen untersagt werden kann (VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016, Rz 23f).

3.1. Wird ein konsensloser Bestand nachträglich einem baurechtlichen Konsens im Wege eines Baubewilligungs- oder Bauanzeigeverfahrens zugeführt, darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich auch hiebei um ein Projekt-genehmigungsverfahren handelt und nicht die Übereinstimmung des konsenslosen Bestandes, sondern die Übereinstimmung des in den Unterlagen dargestellten Bauvorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen geprüft wird und sich ein allenfalls erteilter Konsens daher ausschließlich auf das (in den Plänen) dargestellte Bauvorhaben bezieht.

3.2. Insofern der Bf seiner Bauanzeige Lichtbilder bestehender (konsensloser, vgl die unter Punkt I.1.1. zitierte hg Entscheidung) Bestände zugrunde gelegt hat, lässt dies zwar die Absicht erkennen, dass dieser Bestand nachträglich konsentiert werden soll, reicht aber nicht hin, die Bauvorhaben im Lichte des § 25 Abs 4 Z 3 Oö. BauO ausreichend zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Anhand der beigefügten Lichtbilder und der damit zum Ausdruck gebrachten Absicht (Bauwille) lässt sich aber jedenfalls erkennen, dass überwiegend Gebäude iSd § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 zur Ausführung gelangen sollen, die aufgrund ihrer Fläche (Grundflächen unter 35 Quadratmetern) anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs 1 Z 9 Oö. BauO sind.

3.3. Sollen aber Gebäude zur Ausführung gelangen, so mangelt es der Bauanzeige einer „nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende[n] Beschreibung und zeichnerische[n] Darstellung (Plan, Skizze und dgl.), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muß“: Weder beinhaltet die Bauanzeige eine Schnittdarstellung, der die Gebäudehöhe (samt der Anzahl der Geschosse) sowie die Dachform entnommen werden könnte, noch kann den Lagedarstellungen ein Grundriss entnommen werden, der zumindest die Wandstärken, Öffnungen (Türen, Fenster etc) und allfällige Raumeinteilungen erkennen lässt. Schon vor diesem Hintergrund bleibt die Bauanzeige mangelhaft und damit unvollständig.

3.4. Zudem wird vom Bf in der Bauanzeige einleitend festgehalten, die „Gerätehütten und Viehunterstände“ würden „[z]ur Bewirtschaftung der land-wirtschaftlichen Flächen […] benötigt“. Die Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen – insbesondere raumordnungsrechtlichen – Bestimmungen erfordert – zumal sich die Bauvorhaben im Grünland befinden – die Feststellung der Notwendigkeit iSd § 30 Abs 5 Oö. ROG. Vor diesem Hintergrund wäre der Bauanzeige auch ein Betriebs-/Bewirtschaftungskonzept beizufügen gewesen, um die Übereinstimmung

mit der vorhandenen Widmung (Grünland) feststellen zu können (zu einer ähnlichen Konstellation siehe auch LVwG-151251/12 vom 12. Jänner 2018).

3.5. Aus diesen Gründen erweist sich die Bauanzeige des Bf vom 4. November 2021 (noch) nicht als vollständig und ordnungsgemäß belegt im Sinne des § 25a Abs 1 Oö. BauO, weshalb nach der oben dargelegten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Frist für die achtwöchige Untersagungsmöglichkeit des Bauvorhabens durch die bB noch nicht zu laufen begann.

3.6. Mangels ausreichender Darstellung des Bauvorhabens in der Bauanzeige erweist sich die Zurückweisung der Bauanzeige wegen entschiedener Sache als rechtswidrig, zumal die bB die Identität der Sach- und Rechtslage noch nicht abschließend prüfen konnte. Insofern die bB in ihrer Begründung der Zurückweisung auf die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich rekurriert (siehe oben Punkt I. 1.1.), verkennt die bB den Inhalt dieser Entscheidung, der ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag betreffend mehrere konsenslose Bauführungen zugrunde lag und gerade kein Baubewilligungs- oder Bauanzeigeverfahren. Schon aus diesem Grund kann keine Identität der Sach- und Rechtslage angenommen werden und erweist sich die Zurückweisung der Bauanzeige wegen entschiedener Sache als rechtswidrig.

Da Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ein verfahrensrechtlicher Bescheid (Zurückweisung) war, durfte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine abschließende (Sach-)Entscheidung über die Bauanzeige treffen und erschöpft sich die Entscheidung in der ersatzlosen Behebung des in Beschwerde gezogenen Bescheides.

4. Im weiteren Verfahren wird die bB daher dem Bf einen Verbesserungsauftrag iSd § 13 Abs 3 AVG zu erteilen haben, um sodann bei ordnungsgemäßer Erfüllung dieses Auftrages durch den Bf auf Grundlage einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige das Vorliegen von Untersagungsgründen prüfen und eine Entscheidung treffen zu können.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu beantworten war.

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. Peterseil