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-153486/3/VG/JUS – 153487/2

Datum:
Linz, 27. Juli 2022

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. der Q GmbH und 2. des C S, beide vertreten durch X, X Rechtsanwälte GmbH & Co in X, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Garsten, vom 24. März 2022, GZ: Bau-131-9-2022/Zö, betreffend eine baupolizeiliche Angelegenheit den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

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:

Über Ansuchen von F P (in der Folge: F. P.) erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Garsten (in der Folge: belangte Behörde) mit Bescheid vom 12.6.2015 die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Neubau“ auf den Grundstücken Nrn. X und X, alle KG X, nach Maßgabe des Einreichplanes vom 24.4.2015 der Firma Q GmbH (in der Folge: 1.-Bf). Das hier relevante Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich nach einer Grundzusammenlegung nunmehr auf dem Grundstück Nr. X, KG X.

Mit Bescheid vom 24.3.2022 trug die belangte Behörde die Herstellung des gesetz- und bewilligungsmäßigen Zustandes, entsprechend der Baubewilligung vom 12.6.2015 auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. X, KG X, binnen einer näher genannten Frist auf. Gleichzeitig wurde die Benützung der konsenslos errichteten Anlagen (Weinkeller und privater Gastraum, KFZ Garage, Abstellraum EG und Ausstellungs- und Lagerraum für Jagdtrophäen OG) mit sofortiger Wirkung und bis zur Herstellung des gesetz- und bewilligungsmäßigen Zustandes untersagt. Dieser baupolizeiliche Bescheid ist an F. P. adressiert und wurde diesem nachweislich am 5.4.2022 zugestellt. Zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung war F. P. grundbücherlicher Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes. Weiters ist der Bescheid nachweislich an die 1.-Bf zugestellt worden. C S (in der Folge: 2.-Bf) ist weder Bescheidadressat, noch wurde dem 2.-Bf der Bescheid zugestellt.

Mit Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 14.3.2016, GZ: 7400, und dem Nachtrag zum Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 27.7.2021, GZ: 2510, wurde die verfahrensgegenständliche Liegenschaft dem 2.-Bf übergeben. Die grundbücherliche Eintragung ist noch nicht erfolgt.

Mit Schriftsatz vom 29.4.2022 erhoben die beiden rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer fristgerecht eine gemeinsame Beschwerde. Darin wird im Wesentlichen vorgebracht, dass die 1.-Bf als Planverfasserin und Bauführerin vom angefochtenen Bescheid betroffen und somit Partei im Verfahren und gemäß der Zustellverfügung auch Bescheidadressatin und daher beschwerdelegitimiert sei. Der 2.-Bf sei als künftiger grundbücherliche Eigentümer ebenfalls unmittelbar vom angefochtenen Bescheid betroffen und beschwerdelegitimiert.

Mit Schreiben vom 12.5.2022 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Aktes zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt und das offene Grundbuch. Daraus ergibt sich der entscheidungsrelevante Sachverhalt widerspruchsfrei. Eine öffentliche mündliche Verhandlung entfällt gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG, da die Beschwerde zurückzuweisen ist.

III. Rechtliche Beurteilung:

1. Zur Beschwerdelegitimation der 1.-Bf:

1.1. Die Legitimation zur Erhebung einer Beschwerde ergibt sich unmittelbar aus der Bundesverfassung. Gemäß Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG kann gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde Beschwerde erhoben werden, wenn behauptet wird, dass der Bescheid subjektive Rechte verletzt. Eine Verletzung des subjektiven Rechts muss möglich sein, was sich nach dem Inhalt des Bescheides bestimmt (vgl. VwGH 30.6.2016, 2016/16/0038; VwGH 11.11.2016, 2016/12/0010). Zudem können nur (natürliche oder juristische) Personen eine Verletzung subjektiver Rechte geltend machen, wenn ihnen in einem vorangegangenen Verwaltungsverfahren Parteistellung zukam oder zuerkannt wurde. Demnach hängen die Parteistellung im Verwaltungsverfahren und die Befugnis zur Beschwerdeerhebung unmittelbar zusammen (vgl. VwGH 28.3.2018, 2015/07/0055). Die Beschwerdelegitimation ist eine Prozessvoraussetzung für ein Verfahren vor einem Verwaltungsgericht. Auch die Zustellung an eine Person macht diese nicht zu einer Partei des Verfahrens, wenn die Voraussetzungen für die Parteistellung objektiv nicht gegeben sind (vgl. VwGH 30.5.2018, 2018/09/0035). Wird dennoch eine Beschwerde erhoben, ist diese zurückzuweisen (vgl. VwGH 21.2.2022, 2019/17/0070).

1.2. Die 1.-Bf führt bezüglich der Beschwerdelegitimation aus, dass sie als Planverfasserin und Bauführerin vom angefochtenen Bescheid betroffen und somit Partei im Verfahren sei. Außerdem sei sie gemäß der Zustellverfügung auch Bescheidadressatin.

1.3. Die 1.-Bf war im Baubewilligungsverfahren betreffend das Bauvorhaben „Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Neubau“ unzweifelhaft Planverfasserin und Bauführerin. Dies ist hier aber schon deshalb nicht relevant, weil hier ausschließlich der angefochtene baupolizeiliche Bescheid verfahrensgegenständlich ist und der Planverfasserin und Bauführerin im baupolizeilichen Verfahren nach der Bauordnung für Oberösterreich jedenfalls keine Parteistellung zukommt. Relevant ist hier vielmehr – wie auch in der Beschwerde zu Recht ins Treffen geführt wird - wer zum Zeitpunkt der Erlassung

des baupolizeilichen Bescheides Eigentümer der konsenslosen baulichen Anlage war (siehe dazu sogleich). Daran ändert – wie dargelegt – auch die Zustellung des gegenständlichen baupolizeilichen Bescheides an die 1.-Bf nichts.

2. Zur Beschwerdelegitimation des 2.-Bf:

2.1. Nach § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen.

Schon aus dem Wortlaut dieser Bestimmung folgt, dass ein baupolizeilicher Auftrag an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten ist. Gleiches gilt für die Erteilung einer Benützungsuntersagung (siehe § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994).

2.2. Nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers (vgl. dazu etwa VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157, mwN).

2.3. Das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft ergibt sich aus der Eintragung im Grundbuch im Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages. Wird ein baupolizeilicher Auftrag erlassen und ergeht dieser, trotz Vorliegen eines bereits unterschriebenen Kaufvertrages, an den immer noch grundbücherlichen Eigentümer, dann ergeht der Auftrag zu Recht an diesen. Ein Kaufvertrag schafft nur den Titel des Eigentumsübergangs, bewirkt aber noch nicht die Übertragung des Eigentumsrechts (vgl. zum Gesagten Humer in Pabel, Kommentar zum Oö. Baurecht, Rz 6 zu § 51 mHa VwGH 27.2.1996, 95/05/0138; 29.8.2000, 2000/05/0053).

2.4. Das verfahrensrelevante Grundstück und somit auch die darauf befindliche gegenständliche bauliche Anlage wurde zwar dem 2.-Bf mit Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 14.3.2016 und mit Nachtrag zum Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 27.7.2021 übertragen, wie aber der 2.-Bf selbst ausführt, ist die grundbücherliche Eintragung noch nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung (5.4.2022) war daher unzweifelhaft F. P. grundbücherlicher Eigentümer, weshalb der gegenständliche baupolizeiliche Bescheid zu Recht an F. P. ergangen ist.

3. Ergebnis:

Die Beschwerde ist daher mangels Parteistellung als unzulässig zurückzuweisen. Auf das weitere Beschwerdevorbingen war bei diesem Ergebnis nicht einzugehen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da hier keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu klären war. Das LVwG Oö. konnte sich hinsichtlich der Frage der Parteistellung im baupolizeilichen Verfahren auf den klaren Wortlaut der Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich und auf vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stützen. Die vorhandene Rechtsprechung ist auch nicht als uneinheitlich anzusehen.

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