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-153509/2/DM/JUS

Datum:
Linz, 4. Oktober 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des B P, G, M, vertreten durch H N R, M, W, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Grünburg vom 28.4.2022, GZ: ZW VL BF R-38/2004, betreffend Antrag auf Verlängerung der Frist für die Fertigstellung eines Bauvorhabens nach der Oö. BauO 1994

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:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Grünburg (belangten Behörde) vom 28.4.2022, GZ: ZW VL BF R-38/2004, wurde der Antrag des nunmehrigen Beschwerdeführers (im Folgenden kurz: Bf) vom 19.4.2022 auf Fristverlängerung für die Fertigstellung des mit Bescheid vom 26.1.2005, R-38/2004, bewilligten Bauvorhabens zurückgewiesen. Begründet wurde dies zusammengefasst damit, dass die Baubewilligung vom 26.1.2005 mangels Fertigstellung ex lege erloschen sei. Die Baufertigstellungsfrist für das mit Bescheid vom 26.1.2005 bewilligte Bauvorhaben sei auf den 31.12.2013 verlängert worden. Ein Antrag auf weitere Verlängerung der Frist sei erst mit 13.2.2014 eingebracht worden, daher nach Ablauf der Fertigstellungsfrist und somit zu einem Zeitpunkt, zu dem die Baubewilligung bereits ex lege erloschen gewesen sei. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Baubehörde nach diesem Zeitpunkt bescheidmäßig einer beantragten Verlängerung der Baufertigstellung stattgegeben habe. Diese Verlängerung habe keine Wirkung entfalten können, da eine bereits abgelaufene Fertigstellungsfrist nicht verlängert werden könne.

2. Dagegen richtet sich die vom rechtsfreundlich vertretenen Bf eingereichte Beschwerde vom 31.5.2022. Selbst wenn zu einem bestimmten Zeitpunkt die mit Bescheid vom 26.1.2005 erteilte Baubewilligung erloschen gewesen sein sollte, ändere dies nichts an der Rechtskraft und Wirkung des Verlängerungsbescheides vom 29.6.2017 (wird näher begründet). Es wird beantragt, der Beschwerde stattzugeben und nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass dem Antrag des Bf auf Verlängerung der Frist für die Fertigstellung des mit Bescheid der belangten Behörde vom 26.1.2005, R-38/2004, bewilligten Bauvorhabens auf den 31.12.2023 stattgegeben und diese Frist auf den 31.12.2023 verlängert werde.

3. Mit Vorlageschreiben vom 8.6.2022 (eingelangt am 13.6.2022) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt verwaltungsbehördlichem Akt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 26.1.2005, GZ: R-38/2004, wurde den Rechtsvorgängern des nunmehrigen Bf die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Bürozubau, Dachgeschoßausbau und Vorplatzüberdachung“ auf dem Grundstück Nr. x, KG L, erteilt. Dieser Bescheid wurde den Rechtsvorgängern am 31.1.2005 zugestellt und erwuchs in Rechtskraft.

2. Mit Eingabe vom 14.3.2011 stellte der Rechtsvorgänger des Bf das Ansuchen um Fristverlängerung für die Baufertigstellung des mit Bescheid vom 26.1.2005 bewilligten Bauvorhabens bis zum 31.12.2013.

3. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 15.3.2011 wurde die Frist für die Baufertigstellung sodann antragsgemäß bis zum 31.12.2013 verlängert.

4. Mit Eingabe vom 13.2.2014 erging wiederum ein Ansuchen der Rechtsvorgänger des Bf an die belangte Behörde um Fristverlängerung (bis zum 31.12.2016) für die Baufertigstellung.

5. In Stattgabe dieses Ansuchens wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 17.2.2014 die Frist für die Fertigstellung erneut bis zum 31.12.2016 verlängert.

6. Mit weiterem Ansuchen vom 27.6.2017 ersuchte der Rechtsvorgänger des Bf um eine Fristverlängerung für die Baufertigstellung bis zum 30.6.2022.

7. Auch diesem Ansuchen wurde stattgegeben und mit Bescheid der belangten Behörde vom 29.6.2017 die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens bis 30.6.2022 verlängert.

8. Mit Eingabe vom 19.4.2022 stellte der Bf den nun beschwerdegegenständlichen Antrag, die Baubehörde wolle die Frist für die Fertigstellung des mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Grünburg vom 26.1.2005, R-38/2004, bewilligten Bauvorhabens gemäß § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 auf den 31.12.2023 verlängern.

9. Mit dem nun angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 28.4.2022 wurde dieser Antrag zurückgewiesen.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt.

Da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, weil es sich um die Klärung einer ausschließlichen Rechtsfrage handelt und die Rechtspositionen der Parteien in ihren Schriftsätzen dargelegt wurden, konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgesehen werden.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Die Bestimmung des § 38 Oö. Bauordnung 1994 (LGBl. Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 70/1998) lautet soweit hier relevant:

„38
Erlöschen der Baubewilligung

(1) Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.
(2) Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde.
[...]
(4) Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.
(5) In den Verfahren um Fristverlängerung gemäß Abs. 3 und 4 kommt den Nachbarn keine Parteistellung zu.
[...]“

2. Der Bf bringt in seinem Beschwerdeschreiben im Wesentlichen vor, dass, selbst wenn die erteilte Baubewilligung zu einem bestimmten Zeitpunkt bereits erloschen gewesen sei, dies nichts an der Rechtskraft und Wirkung des Verlängerungsbescheides vom 29.6.2017 ändere. Denn zum einen enthalte die Oö. BauO 1994 für den Fall, dass die Baubewilligung bereits erloschen sei, keine Anordnung des Inhalts, dass im Falle einer nach Erlöschen einer Baubewilligung ausgesprochenen Verlängerung der Baufertigstellungsfrist die ursprüngliche Baubewilligung von vornherein keinen Bestand mehr habe. Zum anderen sei im Falle der Erteilung einer Benützungsbewilligung nach Ablauf der Vollendungsfrist der Baubewilligung gleichzeitig die Verlängerung dieser Frist zum Ausdruck gebracht (Hinweis auf VwGH 8.7.1958, 2540/56 = VwSlg. 4728A/1958). Nichts anderes könne für die Verlängerung der Baufertigstellungfrist gelten, zumal auch in dem erwähnten Fall aus dem Jahr 1958 die seinerzeit zu Grunde liegende Wiener Bauordnung – analog zu § 38 Abs. 2 Oö. BauO 1994 idgF – das Erlöschen der Baubewilligung bei nicht zeitgerechter Vollendung des Bauvorhabens vorgesehen hätte. Es sei davon auszugehen, dass aufgrund des Bescheides vom 29.6.2017 (sowie zuvor aufgrund des Bescheides vom 17.2.2014) eine wirksame Baubewilligung gegeben sei, die einer Verlängerung zugänglich sei (da der Antrag vom 19.4.2022 unstrittig rechtzeitig eingebracht worden sei).

3. Nach § 38 Abs. 2 Oö. BauO 1994 erlischt eine Baubewilligung ex lege, wenn mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist (Abs. 1) begonnen wird, das Bauvorhaben aber nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde. Erlöschen bedeutet, dass die Baubewilligung ihre Rechtswirksamkeit verliert (vgl. Pabel, Oö. Baurecht 2019, § 38 Rz 7). Eine Verlängerung der Frist ist nur möglich, wenn die Oö. BauO 1994 das vorsieht. Dieser Antrag muss vor Ablauf der Frist bei der zur Verlängerung zuständigen Behörde eingebracht werden (vgl. Pabel, Oö. Baurecht 2019, § 53 Rz 7).

4. Wie die belangte Behörde richtigerweise ausführt, kann ein Antrag auf Verlängerung der Frist für die Fertigstellung eines bewilligten Bauvorhabens nur gestellt werden, wenn die Bewilligung nicht bereits ex lege erloschen ist.

Im Beschwerdefall wurde die Baubewilligung den Rechtsvorgängern des Bf am 31.1.2005 zugestellt und nach ungenütztem Ablauf der zweiwöchigen Rechtsmittelfrist mit Mitte Februar 2005 rechtskräftig. Der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung ist nicht bekannt. Geht man – wie die belangte Behörde – vom für den Bf günstigsten Fall aus, wäre das Bauvorhaben gemäß § 38 Abs. 2 Oö. BauO 1994 bis Mitte Februar 2013 fertigzustellen gewesen.

Nun hat der Rechtsvorgänger des Bf bereits mit Eingabe vom 14.3.2011 einen Antrag um Fristverlängerung für die Fertigstellung bis 31.12.2013 gestellt. Dies wurde ihm auch antragsgemäß gewährt. Die Baubewilligung ist daher jedenfalls bis 31.12.2013 nicht erloschen.

Sodann haben die Rechtsvorgänger des Bf (erst) mit Eingabe vom 13.2.2014 - und somit nach dem 31.12.2013 - ein weiteres Ansuchen an die belangte Behörde um Fristverlängerung (bis zum 31.12.2016) für die Baufertigstellung gestellt. Dieser Antrag ist somit erst nach Ablauf der Fertigstellungsfrist gestellt worden. Dies bedeutet in weiterer Folge, dass die Baubewilligung in diesem Zeitpunkt gemäß § 38 Abs. 2 iVm Abs. 4 leg.cit. bereits ex lege erloschen war.

Die belangte Behörde hat trotz bereits erloschener Baubewilligung die Frist für die Fertigstellung (eines Bauvorhabens, wofür es keine Baubewilligung mehr gibt, weil diese erloschen ist) mit Bescheid vom 17.2.2014 erneut bis zum 31.12.2016 verlängert.

Selbst wenn man davon ausginge, dass diese Verlängerung bis zum 31.12.2016 auf einer nicht erloschenen Baubewilligung gründen würde, haben die Rechtsvorgänger des Bf sodann wiederum verspätet, nämlich erst am 27.6.2017, um eine nochmalige Verlängerung bis zum 30.6.2022 angesucht.

Diesen Umstand wiederum ignorierend hat die belangte Behörde auch diesem Ansuchen stattgegeben und mit Bescheid vom 29.6.2017 die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens bis 30.6.2022 verlängert.

Es stellt sich nun die Frage, welche Rechtswirkung diese gesetzwidrig erteilten, aber rechtskräftigen Bescheide, mit welchen die Verlängerungen der Frist für die Baufertigstellung des mit Bescheid vom 26.1.2005 bewilligten Bauvorhabens ausgesprochen wurden, auf das nun beschwerdegegenständliche Ansuchen des Bf vom 19.4.2022 auf neuerliche Verlängerung bis 31.12.2023 haben.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vertritt dazu folgende Rechtsansicht:

Da ein Antrag gemäß § 38 Abs. 4 Oö. BauO 1994 auf Verlängerung der Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens nicht rechtzeitig bis zum 31.12.2013 eingebracht wurde, ist die mit Bescheid vom 26.1.2005 erteilte Baubewilligung für das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben mit Ablauf des 31.12.2013 erloschen.

Mit den daraufhin rechtswidrig, aber rechtskräftig ergangenen Bescheiden der belangten Behörde vom 17.2.2014 und vom 29.6.2017 wurde in der Folge gemäß § 38 Abs. 4 leg.cit. aber lediglich eine Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens verlängert, mit diesen Bescheiden wurde aber keine Baubewilligung gemäß § 35 leg.cit. erteilt. Eine Fristverlängerung für die Baufertigstellung eines Bauvorhabens, für welches keine (aufrechte) Baubewilligung besteht, geht jedoch – wie die belangte Behörde im nun angefochtenen Bescheid richtig ausführt - ins Leere.

Wenn sich der Bf nun auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 8.7.1958, 2540/56, VwSlg. 4728A/1958, bezieht und für sich daraus eine für ihn positive Rechtsansicht zu gewinnen versucht, wird dem entgegnet, dass der damals zu beurteilende Sachverhalt mit dem hier zu beurteilenden Sachverhalt nicht vergleichbar ist. Der Verwaltungsgerichtshof konstatierte in der zitierten Entscheidung, dass von „der Vollendung“ eines Bauwerkes nicht erst dann gesprochen werden könne, wenn dieses „schlüsselfertig“ hergestellt sei. Er folgerte, dass eine solche Auffassung zu dem sinnwidrigen Ergebnis führen müsste, dass eine Baubewilligung auch dann erlöschen könnte, wenn im Zeitpunkt des Ablaufs der Frist noch geringfügige Restarbeiten nicht durchgeführt seien. Im damals zu beurteilenden Fall handelte es sich um die Bewilligung für einen teilweisen Wiederaufbau (Anmerkung: nach dem Zweiten Weltkrieg). Sieben Wohnungen und ein Geschäftslokal sollten nach der Baubewilligung aus dem Jahr 1946 „wiedergewonnen“ werden. Sechs Wohnungen und ein Geschäftslokal seien tatsächlich wiederhergestellt worden, die zerstörten Teile der siebenten Wohnung im Rohbau wiederausgeführt. Da somit von der Baubewilligung zum weit überwiegenden Teil Gebrauch gemacht worden sei – so der

Verwaltungsgerichtshof – könne ein Erlöschen der Baubewilligung nicht angenommen werden, wenn der beschriebene Zustand innerhalb von zwei Jahren nach der Baubewilligung oder innerhalb einer erstreckten Frist hergestellt worden wäre. Nun sei den Beschwerdeführern die Benützbarkeit der Objekte mit Ausnahme der beiden Aufenthaltsräume der Wohnung Tür Nr. 15 mit „Mitteilung“ vom 8.3.1955 behördlich bekanntgegeben worden. Wie die belangte Behörde selbst in ihrer Gegenschrift, so würdige auch der Verwaltungsgerichtshof diese behördliche Äußerung als Erteilung der Benützungsbewilligung. Damit sei die Frage nach der fristgerechten Vollendung ausgeschaltet, da die Erteilung der Benützungsbewilligung nach Ablauf der Vollendungsfrist gleichzeitig die Verlängerung der Frist zum Ausdruck bringe. Es sei daher vom aufrechten Bestand der Baubewilligung auszugehen. Der Verwaltungsgerichtshof hatte aufbauend auf diese Feststellung eine weitere Rechtsfrage zu klären, die hier jedoch nicht von Relevanz ist. Die Frage des Erlöschens einer Baubewilligung war daher im damals zu beurteilenden Einzelfall (wie der Verwaltungsgerichtshof selbst ausführt) gänzlich anders gelagert als im nun anhängigen Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht. Wie der Bf in der Beschwerde selbst ausführt, ist im hier gegenständlichen Sachverhalt das Bauvorhaben noch nicht fertiggestellt. Auch wurde keine Benützungsbewilligung erteilt. Dementsprechend kann die Entscheidung aus dem Jahr 1958 nicht auf den gegenständlichen Sachverhalt übertragen werden.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung stützt sich auf den klaren Wortlaut des § 38 Abs. 1, 2 und 4 Oö. BauO 1994. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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