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-153544/3/VG

Datum:
Linz, 13. Dezember 2022

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der L S, wohnhaft in R, vertreten durch Mag. E J, wohnhaft in T, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Reichraming vom 12. Mai 2022, GZ: Bau-13/2018, betreffend eine Bauangelegenheit den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Reichraming vom 12. Mai 2022, GZ: Bau-13/2018, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Gemeinde Reichraming zurückverwiesen.

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

Zu I.:

Mit in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 12. Mai 2022 wies der Bürgermeister der Gemeinde Reichraming (in der Folge: belangte Behörde) den Antrag der nunmehrigen Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) vom 19. November 2021 auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gemäß § 49a Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 ab.

Die belangte Behörde begründet dies im Wesentlichen damit, dass mit Bescheid vom 14. Oktober 1975 die Errichtung einer Garage im Erdgeschoß, ein Windfang sowie ein Zimmer mit Abstellraum und Küche im Obergeschoß (laut Einreichplan vom 17. März 1975) rechtskräftig baubehördlich bewilligt worden seien. Die bauliche Ausführung dieses Teils des Gebäudes werde nicht beanstandet. Allerdings sei abweichend vom genehmigten Einreichplan der gesamte Flachdachbereich über der Garage als Wohnraum ausgebaut worden und umfasse dieser ein Zimmer mit 16,09 m², ein weiteres Zimmer mit 18,69 m², eine Diele mit 9,57 m² sowie ein weiteres Zimmer mit 15,52 m², wobei letzteres Teile der ursprünglich genehmigten Grundrissfläche beinhalte. Der konsenslose Zubau sei in das bestehende Bauwerk integriert worden. Weiters sei an der Nordseite der Garage ein Zubau im Ausmaß von 2,9 m x 5,0 m angebaut worden. Im Zubau sei eine Treppe integriert worden. Für den Ausbau des gesamten Flachdachbereiches über der Garage als Wohnraum (Zimmer mit 16,09 m², ein weiteres Zimmer mit 18,69 m², eine Diele mit 9,57 m² sowie ein weiteres Zimmer mit 15,52 m², wobei letzteres, Teile der ursprünglich genehmigten Grundrissfläche beinhalte) sowie den Zubau der Treppe sei auch ursprünglich keine Baubewilligung erteilt worden. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 6. Dezember 2005 sei der bewilligungslos errichtete Gebäudeteil erstmals beanstandet worden. Voraussetzung für die Feststellung des rechtmäßigen Bestandes nach § 49a Oö. BauO 1994 sei der mindestens vier Jahrzehnte währende ungeahndete Bestand der Abweichungen. Lediglich das ungeahndete Bestehen einer Abänderung eines Gebäudes solle zu einer Abwägung des zwingenden öffentlichen Interesses an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes gegenüber den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer führen (Hinweis auf die Gesetzesmaterialien, Anm.). Aufgrund des bewilligungslos errichteten Gebäudeteils habe die belangte Behörde zunächst mit Bescheid vom 6. Dezember 2005 den ersten Bescheid erlassen, in dem der Bf aufgetragen worden sei, ein Bauansuchen für die bewilligungslos errichteten Gebäudeteile einzureichen. Mit Bescheid vom 30. September 2018 sei der Abriss angeordnet worden. Die Abweichungen bestünden sohin nicht seit 40 Jahren ungeahndet.

Dazu vertritt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) folgende Rechtsansicht:

Die hier relevante Bestimmung des § 49a Oö. BauO 1994, die mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021, LGBl. Nr. 55/2021, eingeführt wurde, lautet wie folgt:

„§ 49a
Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und
2. die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.

(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 46 gilt sinngemäß. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens.“

Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ergibt sich für das LVwG Oö. klar und eindeutig, dass - entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde - nicht darauf abzustellen ist, ob die Abweichungen von einer erteilten Baubewilligung geahndet wurden oder nicht.

Die Grenze jeglicher Auslegung ist der Wortlaut des Gesetzes (vgl. VwGH 26.4.2006, 2005/12/0251, insbesondere zur verfassungskonformen Auslegung). Ist der Wortlaut einer Regelung – wie im gegenständlichen Fall - eindeutig, liegt kein Zweifelsfall vor, weshalb eine Auslegung anhand der Gesetzesmaterialien nicht in Frage kommt. Davon abgesehen kann die Rechtsansicht der belangten Behörde aber auch aus den Gesetzesmaterialien nicht abgeleitet werden. Der Gesetzgeber hat dort zur Einführung des § 49a Oö. BauO 1994 vor dem Hintergrund der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes lediglich näher ausgeführt, dass nur Gebäude in den Genuss der Rechtswohltat einer nachträglichen rechtlichen Sanierung gelangen sollen, wenn in der Vergangenheit zumindest eine baubehördliche Bewilligung erteilt wurde. Sogenannte „Schwarzbauten“, für die nie eine Bewilligung ausgestellt wurde und bei denen

auch nicht das Vorliegen eines vermuteten Baukonsenses angenommen werden kann, sind daher vom Anwendungsbereich von vornherein nicht erfasst (siehe AB 1627/2021 BlgLT 28. GP 16.).

Im gegenständlichen Fall liegt somit auch unter Berücksichtigung der Gesetzesmaterialien zweifellos ein Anwendungsfall des § 49a Oö. BauO 1994 vor, weil - wie auch die belangte Behörde ins Treffen führt - mit Bescheid vom 14. Oktober 1975 zumindest eine baubehördliche Bewilligung erteilt wurde. Von dieser Baubewilligung wurde - aus welchen Gründen auch immer - abgewichen. Die belangte Behörde hätte daher zu der hier entscheidungswesentlichen Frage, ob diese Abweichungen bereits seit mindestens 40 Jahren bestehen, ein Feststellungsverfahren durchführen müssen.

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall - auch vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) - eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist, weil noch keine geeigneten Ermittlungsergebnisse vorliegen, die eine abschließende Beurteilung durch das LVwG Oö. ermöglichen würden. Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte. Vielmehr ist gerade die belangte Behörde mit der gegenständlichen Bauangelegenheit aufgrund der langen Vorgeschichte besonders vertraut. Zudem ist zu bedenken, dass in einem Feststellungsverfahren zum Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 49a Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 auch die Nachbarn gemäß § 31 Oö. BauO 1994 einzubinden wären (siehe § 49a Abs. 3 Oö. BauO 1994).

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das Beschwerdevorbringen.

Die öffentliche mündliche Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, da hier ausschließlich eine Rechtsfrage zu klären war und bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

Zu II.:

Ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen - wie im gegenständlichen Fall - klar und eindeutig, dann liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG vor, und zwar selbst dann, wenn dazu noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (vgl. etwa VwGH 22.10.2020, Ro 2020/05/0027, mwN).

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