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-153625/25/WP

Datum:
Linz, 20. Dezember 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des T B, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lengau vom 5. August 2022, GZ: Bau-031-0/46-2022-LoMa, betreffend Versagung der Baubewilligung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben, und der in Beschwerde gezogene Bescheid aufgehoben.

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. Mit undatierter Eingabe, beim Gemeindeamt der Gemeinde Lengau am 14. April 2022 eingelangt, brachte der Beschwerdeführer (Bf) das Bauvorhaben „Trennung einer Wohnung“, dargestellt im Bauplan der W B GmbH in B vom 14. April 2022 mit der Plannummer 21/16mw, auf den Grundstücken Nr x1 und x2 der KG x zur Anzeige [Bauanzeige, Beilage ./A zur Niederschrift, ON7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Bauplan, ON9 des verwaltungsbehördlichen Aktes]. Am 4. Juli 2022 legte der Bf in Erfüllung des Verbesserungsauftrags des Bürgermeisters der Gemeinde Lengau (belangte Behörde, bB) vom 23. Mai 2022 [ON10 des verwaltungsbehördlichen Aktes] einen Austauschplan der W B GmbH vom 2. Juli 2022 mit der Plannummer 21/16mw vor [Vermerk auf der Bauanzeige; Austauschplan, ON13 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Mit nunmehr in Beschwerde gezogenem Bescheid vom 5. August 2022 wies die bB das „Ansuchen vom 14. April 2022 um baubehördliche Bewilligung für [das Bauvorhaben] ‚Trennung einer Wohneinheit zur Schaffung von vier Wohnungen‘ […]“ ab. Begründend wird auf den Widerspruch zur Neuplanungsgebiets-verordnung [GZ: Gem-031-0/2022-NI], beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Lengau am 28. April 2022, verwiesen. Dieser Bescheid wurde dem Bf am 9. August 2022 zugestellt [Beschwerdevorbringen, ON1 des verwaltungs-behördlichen Aktes].

1.3. Mit Schriftsatz vom 1. September 2022 erhob der Bf Beschwerde und begründete diese umfassend.

2.1. Mit Schreiben vom 19. September 2022 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

2.2. Am 23. März 2023 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Bf mit seinem rechtsfreundlichen Vertreter sowie die bB mit ihrem rechtsfreundlichen Vertreter teilnahmen. Im Zuge der Verhandlung legte der Bf die – nicht im Verwaltungsakt einliegende – Bauanzeige vor (Beilage ./A zur Niederschrift) und wurde die Sach- und Rechtslage gemeinsam erörtert.

2.3. Mit Schriftsatz vom 16. Mai 2023 brachte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen Antrag auf Verordnungsprüfung betreffend die Neuplanungsgebietsverordnung vom 3. Mai 2022 beim Verfassungsgerichtshof ein [ON10 des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Mit Verordnung vom 10. Juli 2023,

GZ: Gem-031-0/2023-LoMa, hob der Gemeinderat der Gemeinde Lengau die Neuplanungsgebietsverordnung vom 3. Mai 2023 auf (§ 1) [Beilage zum Schreiben des Verfassungsgerichtshofes vom 1. August 2023, ON15 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2.4. Mit Beschluss vom 19. September 2023, GZ: V 49/2023-19, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 12. Oktober 2023 eingelangt, stellte der Verfassungsgerichtshof das Verfahren betreffend Verordnungsprüfung der Neuplanungsgebietsverordnung „angesichts der Zurücknahme des Antrages“ ein [Beschluss, ON19 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2.5. Mit Erledigung vom 22. November 2023 ersuchte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die bautechnische Amtssachverständige (ASV) um Stellungnahme hinsichtlich der Einhaltung der bautechnischen Vorschriften (Gutachtensauftrag, ON21 des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Mit Schreiben vom 30. November 2023 übermittelte die ASV ihr Gutachten, das in der Folge mit Erledigung vom selben Tag an die Parteien zur Stellungnahme versendet wurde [ON22 des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Lediglich der Bf machte von der Möglichkeit zur Stellungnahme gebrauch [Äußerung, ON24 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Das Verwaltungsgericht geht von folgendem Sachverhalt aus:

Mit Bescheid der bB vom 17. Juni 2021 wurde dem Bf die Baubewilligung „für Errichtung eines 3 Parteienwohnhauses auf dem Grundstück Nr. x1 KG F entsprechend dem [...] Bauplan der Fa. W B GmbH [...] vom 20.05.2021 erteilt“ [Baubewilligungsbescheid, ON5 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

Der Baubeginn für dieses Bauvorhaben war der 5. Juli 2021, die Baufertigstellung erfolgte spätestens am 1. Februar 2022 [Baubeginnsanzeige, Baufertigstellungsanzeige, ON6 und ON7 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

Mit undatierter Eingabe, beim Gemeindeamt der Gemeinde Lengau am 14. April 2022 eingelangt, brachte der Beschwerdeführer (Bf) das Bauvorhaben „Trennung einer Wohnung“, dargestellt im Bauplan der W B GmbH in B vom 14. April 2022 mit der Plannummer 21/16mw, auf den Grundstücken Nr x1 und x2 der KG x zur Anzeige [Bauanzeige, Beilage ./A zur Niederschrift, ON7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Bauplan, ON9 des verwaltungsbehördlichen Aktes]. Am 4. Juli 2022 legte der Bf in Erfüllung des Verbesserungsauftrags der bB vom 23. Mai 2022 [ON10 des verwaltungsbehördlichen Aktes] einen Austauschplan der W B GmbH vom 2. Juli 2022 mit der Plannummer 21/16mw vor

[Vermerk auf der Bauanzeige; Austauschplan, ON13 des verwaltungsbehördlichen Aktes]. Das Bauvorhaben sieht durch Errichtung einer Trennwand im Erdgeschoss des bewilligten (und bereits errichteten) Gebäudes (mit drei Wohneinheiten) die Schaffung von vier Wohneinheiten (nunmehr zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss, zwei Wohneinheiten im Obergeschoss) vor. Neben der Errichtung der Trennwand werden im Erdgeschoss Sanitärräume eingebaut sowie die Raumaufteilung und die Raumbezeichnungen (Verwendungszweck) im Erdgeschoss teilweise geändert. Zudem wird in der neu zu schaffenden Wohneinheit im Erdgeschoss die nordwestliche Außenwand durchbrochen und eine Wohnungseingangstüre geschaffen; im Außenbereich sind zwei weitere Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze vorgesehen [Bauplan, bautechnisches Gutachten, ON22 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Mit Bescheid vom 5. August 2022 wies die bB das „Ansuchen vom 14. April 2022 um baubehördliche Bewilligung für [das Bauvorhaben] ‚Trennung einer Wohneinheit zur Schaffung von vier Wohnungen' […]" ab. Begründend wird auf den Widerspruch zur Neuplanungsgebietsverordnung [GZ: Gem-031-0/2022-NI], beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Lengau am 28. April 2022, verwiesen. Dieser Bescheid wurde dem Bf am 9. August 2022 zugestellt [Beschwerdevorbringen, ON1 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

Diese Neuplanungsgebietsverordnung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengau mit Verordnung vom 10. Juli 2023, GZ: Gem-031-0/2023-LoMa, aufgehoben [Beilage zum Schreiben des Verfassungsgerichtshofes vom 1. August 2023, ON15 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Das Bauvorhaben entspricht den bautechnischen Anforderungen [OIB, BauTG] an derartige Bauvorhaben und ist die Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen aus bautechnischer Sicht nicht erforderlich [Bautechnisches Gutachten, ON22 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt sowie Einholung eines bautechnischen Gutachtens. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln vollständig und widerspruchsfrei.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 39 Abs 2 Oö. BauO 1994 darf vom bewilligten Bauvorhaben – sofern nicht Abs 3 oder 4 par cit zur Anwendung kommt – nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden. § 34 gilt sinngemäß. Gemäß Abs 3 par cit darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn 1. die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie 2. Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Gemäß Abs 4 par cit darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs 2 leg cit abgewichen werden, wenn Abweichungen der im Abs 3 Z 1 par cit genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs 1 Z 3 leg cit sind.

1.2. Gemäß § 25 Abs 1 Z 3 lit b Oö. BauO 1994 sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen: die nicht unter § 24 Abs 1 Z 1 fallende sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert.

1.3. Gemäß § 25a Abs 1 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 1. Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs 6 Z 1 oder des § 35 Abs 1 Z 3 leg cit vorliegen oder 2. offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs 6 Z 2 leg cit festgestellt werden oder 3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs 1 bedarf oder 4. […]. Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, zB der Post zur Zustellung übergibt. Gemäß Abs 2 par cit darf mit der Bauausführung begonnen werden, wenn innerhalb der im Abs 1 par cit genannten Frist die Ausführung des Bauvorhabens nicht untersagt wird oder die Baubehörde dem Anzeigenden schon vorher schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs 1a par cit darf mit der Bauausführung jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids begonnen werden.

1.4. Gemäß § 13 Abs 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

1.5. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes beginnt der Lauf der Frist gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO 1994 ab Vorliegen einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige. Eine solche liegt vor, wenn die Bauanzeige die in § 25 Abs 1a, 3 und 4 Oö. BauO 1994 aufgestellten Anforderungen (betreffend erforderliche Angaben und anzuschließende Unterlagen) erfüllt (VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016).

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hatte sich in seiner Entscheidung vom 31. März 2023 zur hg GZ: LVwG-100187 mit der Frage des Einzugs einer Trennwand in einem Gebäude zur Schaffung von zwei getrennten Wohneinheiten zu beschäftigen (Anm.: die Entscheidung betrifft das Gebäude des des Bf und die der gegenständlichen Bauanzeige vorangegangene – den planlichen Darstellungen im Wesentlichen entsprechende – Bauausführung). Im Hinblick auf die Bauanzeigepflicht dieser Baumaßnahme führt das Verwaltungsgericht aus:

> Wie festgestellt hat eine Trennwand zwischen zwei selbstständigen Wohneinheiten nach den (durch die Oö. Bautechnikverordnung 2013 für verbindlich erklärten) OIB-Richtlinien bestimmte Mindestanforderungen im Hinblick auf den Brand- und Schallschutz zu erfüllen. Damit stellt auch die gegenständliche Errichtung der Trennwand zur Schaffung von zwei Wohnungen im Erdgeschoss - und damit von insgesamt vier selbstständigen Wohneinheiten im genehmigten „3 Parteienwohnhaus“ – (zumindest) eine anzeigepflichtige Abweichung im Sinn des § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994 dar, da diese Baumaßnahme Einfluss auf den Brandschutz und die gesundheitlichen Verhältnisse für die Bewohner des Mehrparteienwohnhauses hat. Nicht nur die bautechnische Amtssachverständige und die belangte Behörde gingen von einer Anzeigepflicht einer derartigen Baumaßnahmen aus, sondern wohl auch der Beschwerdeführer selbst, erstattet er doch nach dem eigenen Beschwerdevorbringen (wenn auch erst verspätet im April 2022) eine Bauanzeige hinsichtlich seiner Abweichungen vom bewilligten Bauprojekt. Die Ausführungen des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom Mai 2022 gegenüber der belangten Behörde, die Verlängerung einer bestehenden Wand um zwei Meter sei ein bewilligungs- und anzeigenfreier Innenausbau nach § 26 Z 1 Oö. BauO 1994, erweisen sich daher nicht nur als widersprüchlich zu seiner erstatteten Bauanzeige, sie sind im Ergebnis auch unrichtig: So sieht diese Bestimmung einen Innenausbau von Gebäuden nur dann als bewilligungs- und anzeigefrei vor, wenn dieser nicht unter die Bestimmung des (u. a. wie hier) § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 fällt. Ob diese verlängerte Wand tatsächlich – wie vom Beschwerdeführer vorgebracht – die Brand- und Schallschutzanforderungen der OIB erfüllte, war hingegen gerade in dem von ihm (verspätet) eingeleiteten Bauanzeigeverfahren nach § 25a BauO 1994 zu prüfen.

Nichts anderes kann für das gegenständliche – der Bauanzeige zugrundeliegende – Bauvorhaben gelten. Es liegt daher ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben vor. Hinsichtlich der Anzeigepflicht kann dahingestellt bleiben, ob die Bauanzeige noch während der Bauausführungsarbeiten (§ 39 Oö. BauO 1994) oder nach deren Abschluss erstattet wurde, da das der Bauanzeige zugrundeliegende Bauvorhaben jedenfalls der Bauanzeige bedurfte.

2.2. Die Bauanzeige erweist sich als vollständig und ordnungsgemäß belegt, weshalb die Untersagungsfrist mit dem Tag der Behebung des Mangels zu laufen begann. Mit Bescheid vom 5. August 2022 wies die bB das „Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung […] vom 14.04.2022“ ab. Begründend verweist die bB auf die – mittlerweile dem Rechtsbestand nicht mehr angehörige – Neuplanungsgebietsverordnung. In rechtswidriger Weise hat die bB die Bauanzeige in einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung umgedeutet und diesen Antrag abgewiesen. Richterweise hätte die bB – wenn sie der Ansicht war, es läge ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor – die Ausführung des Bauvorhabens aus dem Grund des § 25a Abs 1 Z 3 Oö. BauO 1994 zu untersagen gehabt. Da weder der Untersagungsgrund des § 25a Abs 1 Z 3 (Bewilligungspflicht) noch der Z 1 (Widerspruch zur Neuplanungsgebietsverordnung) Oö. BauO 1994 vorliegt, erweist sich der Bescheid als insgesamt rechtswidrig.

3. Im Ergebnis war der in Beschwerde gezogene Bescheid daher aufzuheben. Es liegt folglich eine vollständige und ordnungsgemäß belegte – nicht fristgerecht untersagte – Bauanzeige vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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