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-153840/4/KHu

Datum:
Linz, 30. Oktober 2023

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der M K, vertreten durch W, Rechtsanwalt in L, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Gutau vom 20. Februar 2023, GZ: 131-9-2256-2023/Wa, betreffend Feststellung nach § 49a Oö. BauO 1994 den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid vom 20. Februar 2023, GZ: 131-9-2256-2023/Wa, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Gutau 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

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:

1.1. Mit Eingabe vom 27.10.2022 (Einlangen bei der Behörde) stellte die H GmbH (im Folgenden: Antragstellerin) den Antrag, den rechtmäßigen Bestand der „errichteten Bauwerke“ auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG E, festzustellen. Ausgeführt wurde, dass der im Westen vorhandene Vorbau bereits in einem Einreichplan aus dem Jahr 1966 ersichtlich sei; der im Norden befindliche Anbau sei erstmals in einem Teilungsausweis aus dem Jahr 1975 dargestellt. Als Plan vorgelegt wurde ein Blatt mit einem Auszug aus dem Einreichplan (Grundrissdarstellung) der R GmbH vom 4.4.2022, der am 14.7.2022 baubewilligt worden sei. Auf diesem Planausschnitt sind zwei Flächen in gelb und blau schraffiert dargestellt; ferner befindet sich auf diesem Blatt auch ein Foto des tatsächlichen Bestandes, auf dem die betreffenden Gebäudeteile gelb und blau hervorgehoben sind.

1.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Gutau (im Folgenden: belangte Behörde) vom 20.2.2023 wurde gemäß § 49a Oö. BauO 1994 die Rechtmäßigkeit des Bestandes auf der Grundlage des auszugsweise vorgelegten Bauplanes festgestellt; im Bescheid erfolgten weitere Ausführungen zum nördlichen Zubau („Garage“) und zum westlichen Zubau („Erker“).

1.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) Beschwerde.

1.4. Die Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 25.5.2023 samt Verwaltungsakt in digitaler Form vorgelegt.

1.5. Das Gericht forderte mit Schreiben vom 29.8.2023 den Originalakt und den Akt zum im Antrag genannten Baubewilligungsverfahren an.

2. Diese Ausführungen gründen auf der Einschau in den vorgelegten Akt, insbesondere den verfahrenseinleitenden Antrag. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung war nicht erforderlich, weil sich bereits aus der Aktenlage ergab, dass der Bescheid aufzuheben ist.

II. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, 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 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.

Gemäß § 49a Abs. 2 Oö. BauO 1994 sind die Abweichungen in einem Bauplan (§ 29) darzustellen.

Gemäß § 49a Abs. 3 leg. cit. haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung in diesem Feststellungsverfahren.

2. Die Bf führen in ihrer Beschwerde unter anderem aus, dass die im Norden befindliche Garage und der Erker „ohne jegliche Bewilligung als ‚Schwarzbau' errichtet" worden seien. Damit stellen sie einen Bezug zu der – ein Nachbarrecht nach § 49a Oö. BauO 1994 betreffenden – Frage her, ob ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde. Die Beschwerde ist daher zulässig.

3. Gemäß § 49a Abs. 2 Oö. BauO 1994 sind die Abweichungen in einem Bauplan darzustellen. Ein Bauplan hat die für die Beurteilung eines Vorhabens erforderlichen Informationen zu enthalten (siehe etwa VwGH 2.3.2021, Ra 2018/05/0222). In Bezug auf die Rechtstellung der Nachbarn hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgeführt, dass ein Nachbar zwar kein Recht darauf hat, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden. Notwendig ist aber, dass die Planunterlagen ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Verwaltungsverfahren bzw. um zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte, braucht (siehe etwa VwGH 29.7.2021, Ra 2019/05/0282, mwN; VwGH 16.09.2009, 2008/05/0026, mwN).

Das Erfordernis, dass die Pläne hinreichend genau sind, ergibt sich aber auch daraus, dass eindeutig erkennbar sein muss, was die Sache des Verfahrens ist und worüber bescheidmäßig abgesprochen wurde. Gerade im Vollzug der Oö. BauO 1994 ist es essenziell, über entsprechende Pläne zu verfügen und diese zu archivieren, um (u.U. Jahrzehnte) später noch eindeutig nachvollziehen zu können, welche Bauvorhaben in welcher Form bewilligt wurden, bzw. hier, welcher Bestand gemäß § 49a Oö. BauO 1994 als rechtmäßig festgestellt wurde. Auch eine Überprüfung durch das Verwaltungsgericht – oder anschließend durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts – setzt voraus, dass ein entsprechender Bauplan mit den relevanten Informationen vorhanden ist.

4. Hier besteht der vorgelegte Bauplan aus einem Auszug aus dem Grundrissplan vom 4.4.2022, der der Baubewilligung der belangten Behörde vom 14.7.2022 zugrunde liegt. Auf diesem Planauszug sind zwei Flächen in den Farben gelb und blau schraffiert dargestellt. Was konkret sich in diesen schraffierten Flächen befindet, ergibt sich aus der Plandarstellung nicht (der Plan vom 4.4.2022 hatte die hier verfahrensgegenständlichen Abweichungen ja gar nicht zu Gegenstand), sondern kann nur aus den abgebildeten Fotos abgeleitet werden, die aber nur eine Ansicht zeigen. Insbesondere gibt es keine Grundrisse, Höhenangaben, Schnitte oder Planansichten, in denen die betreffenden Abweichungen dargestellt werden.

Beispielsweise ist auf dem Einreichplan betreffend den nördlichen Zubau ein „Abstellraum“ dargestellt, dessen westliche Außenwand sich in einer Flucht mit der Fassade des Hauptgebäudes befindet. Westlich an diesen „Abstellraum“ anschließend ist im Plan eine „Einfriedungsmauer auf Geländehöhe“ dargestellt. Die Antragstellerin beabsichtigt mit ihrem Antrag aber offenkundig, dass der rechtmäßige Bestand des dort befindlichen Gebäudeteiles festgestellt werden soll, der laut Foto zweigeschoßig sein dürfte und über ein Garagentor verfügen dürfte. Dieser Gebäudeteil ist aber im Plan nicht dargestellt.

Die planliche Darstellung reicht daher nicht aus, um den Verfahrensgegenstand abzugrenzen. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass der Bestand in natura bekannt sei, weil § 49a fordert, dass (gleichsam wie im Baubewilligungsverfahren) ein Bauplan vorgelegt wird. Auch würde es nicht ausreichen, sollte der belangten Behörde sonst irgendwann ein Bestandsplan vorgelegt worden sein, weil im verfahrenseinleitenden Antrag ausdrücklich auf den Plan vom 4.4.2022 Bezug genommen wird und es sich bei einem Verfahren nach § 49a Oö. BauO 1994 um ein Antragsverfahren handelt.

5. Vor diesem Hintergrund ist nach der Aktenlage nicht klar, was genau der Antragsgegenstand ist und folglich auch nicht, was genau die Sache des Verfahrens ist. Es ist daher bereits der verfahrenseinleitende Plan gänzlich neu vorzulegen, was entsprechende weitere Schritte nach sich ziehen wird (siehe unten).

6. Dazu kommt, dass nicht nachvollziehbar ist, von welchen konkreten Baubewilligungen mit den verfahrensgegenständlichen Änderungen jeweils abgewichen wurde:

Während beim Zubau beim Hauseingang (Erker) wohl ein Konnex mit der ursprünglich für das Gebäude erteilten Baubewilligung hergestellt werden kann (von einer solchen geht die Behörde aus), ergeben sich für die Garage – zumindest aus dem verfahrenseinleitenden Antrag und den übrigen Inhalten des Behördenakts – noch keine konkreten Anhaltspunkte:

Im auszugsweise im Behördenakt einliegenden Einreichplan aus dem Jahr 1966 ist der gesamte nördliche Gebäudetrakt, an den die Garage im nordwestlichen Bereich anschließt, nicht ersichtlich. Auch im Antrag wird nur auf einen Bestand der Garage zumindest seit dem Jahre 1975 hingewiesen, aber kein Konnex zu einer Baubewilligung hergestellt. Ferner fällt auf, dass im angefochtenen Bescheid die Garage zwar als „Zubau“ bezeichnet wird, aber auch von einem „Abstand von 2,28 Metern zum Wohnhaus“ gesprochen wird.

Sollte die Garage aber ein eigenständiges Gebäude sein und dieses Gebäude konsenslos errichtet worden sein, dann könnte nicht davon gesprochen werden, dass für sie im Sinne von § 49a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 „ursprünglich eine Baubewilligung erteilt“ worden wäre. Für die Anwendung von § 49a Oö. BauO 1994 kann es nämlich nicht ausreichen, wenn bloß irgendwelche anderen Gebäude auf der Liegenschaft baubewilligt worden sind.

7. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhaltes unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Das Landesverwaltungsgericht 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 26.06.2014, 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 Landesverwaltungsgericht ermöglichen würden. Im gegenständlichen Fall ist weiters 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 Landesverwaltungsgericht ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Für das weitere Verfahren bedeutet dies Folgendes:

Es wird zunächst der Antragstellerin gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufzutragen sein, gemäß § 49a Abs. 2 Oö. BauO 1994 die Abweichungen in einem Bauplan (§ 29) darzustellen. Es wird daher dafür zu sorgen sein, dass eindeutig nachvollziehbar – und im Bauplan dargestellt – ist, welche konkreten Abweichungen als rechtmäßig festgestellt werden sollen.

Sollte ein derartiger Plan vorgelegt werden, werden die Nachbarn neuerlich einzubinden sein, weil diese nur durch einen entsprechenden Bauplan ausreichend vom Antragsgegenstand informiert sind.

In der Folge wird zu ermitteln sein, von welchen Baubewilligungen mit den verfahrensgegenständlichen Änderungen jeweils abgewichen wurde.

Angemerkt wird darüber hinaus, dass die Nachbarn ihre Parteistellung im Falle der bloß schriftlichen Anhörung nicht verlieren können, weil der Verlust der Parteistellung gemäß § 42 Abs. 1 AVG (Präklusion) nur im Falle der Durchführung einer mündlichen Verhandlung eintreten kann. Der Bescheid ist daher (im Falle der schriftlichen Einbindung der Nachbarn) sämtlichen Nachbarn zuzustellen und nicht bloß jenen, die ein Vorbringen gegen die beantragte Feststellung erstattet haben.

8. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

III. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung stützt sich auf die zitierten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes sowie auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 49a Oö. BauO 1994. Die einzelfallbezogene Beurteilung des Sachverhaltes warf keine Fragen auf, die über den konkreten Einzelfall hinausgehen.

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. Huemer