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-154090/5/DM

Datum:
Linz, 26. Juni 2024

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des E O, vertreten durch Dr. R G R KG, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hörsching vom 11.12.2023, GZ: B-2016-1115-00038, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hörsching vom 11.12.2023, GZ: B-2016-1115-00038, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Hörsching 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. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hörsching (im Folgenden: belangte Behörde) vom 11.12.2023 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) Folgendes aufgetragen:

„Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens zur Überbauung der Grundgrenze zwischen den Grundstücken x und x mit Teilbereichen der Garage ergeht folgender

SPRUCH

Es wird Ihnen aufgetragen, den Teilbereich der Garage im Ausmaß von ca. 0,65 m², welcher auf Fremdgrund (Grst. x KG N) errichtet wurde, binnen 3 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides abzutragen und den konsensgemäßen und gesetzlichen Zustand herzustellen. Die Grundgrenzen gemäß Vermessungsurkunde GZ x der Vermessungskanzlei S vom 17.04.2023 sind verbindlich einzuhalten.“

Begründend wurde zum Sachverhalt ausgeführt, es sei im Zuge einer beantragten Veränderung von Bauplätzen bzw. bebauten Grundstücken gemäß § 5 Oö. BauO 1994 nach Erstellung der Vermessungsurkunde ersichtlich geworden, dass die mit Bescheid vom 28.7.2016 bzw. 30.5.2022 bewilligte Garage auf Grundstück Nr. x entgegen dem bewilligten Einreichplan zu einem geringfügigen Teil auf dem Nachbargrundstück Nr. x errichtet worden sei. Es handle sich um eine Überbauung im Ausmaß von ca. 7 cm auf einer Länge von ca. 9,2 m, demnach um etwa 0,65 m².

2. Der Bf erhob dagegen Beschwerde und brachte zusammengefasst unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Obersten Gerichtshofes zu den §§ 415 ff ABGB vor, er habe wegen der ganz geringfügigen Überbauung Eigentum am überbauten Grund erworben und hätte die belangte Behörde schon deshalb den angefochtenen Bescheid nicht erlassen dürfen. Jedenfalls aber hätte sie vor dem gegenständlich erteilten Demolierungsauftrag einen allfälligen zwischen den Nachbarn geführten Zivilstreit abwarten müssen, da das Zivilverfahren präjudiziell dafür sei, ob ein Demolierungsauftrag erteilt werden dürfe oder nicht.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht den Behördenakt samt Beschwerde zur Entscheidung vor.

4. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus der Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung war vor dem Hintergrund des § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG nicht geboten, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

II. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. 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. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. auch VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039). Gemäß § 49 Abs. 5 Oö. BauO 1994 sind unter baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 1 sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen. Diese Bestimmungen gelten sinngemäß auch für anzeigepflichtige Vorhaben (§ 25a Abs. 5 Z 2 leg. cit.).

1.2. Bei einem einheitlichen Bauwerk ist grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags. Ein Abbruchauftrag darf sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich hiebei – abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit – nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrages (vgl. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, mwN, und VwGH 21.5.1996, 96/05/0049; siehe zuletzt VwGH 29.11.2023, Ra 2022/05/0032). (Angemerkt wird, dass die aufgetragene Gesamtabtragung verhindert werden kann, indem die baulichen Anlagen auf einen konsensgemäßen Zustand gebracht werden, siehe etwa den Hinweis in VwGH 21.5.1996, 96/05/0049; erfolgt dies nicht, käme bei der Vollstreckung des Beseitigungsauftrages durch die Behörde aber nur die gänzliche Abtragung in Betracht, siehe VwGH 28.10.2013, 2011/05/0152, mwN).

1.3. Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 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 die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Nach der ständigen

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe etwa VwGH 27.6.2018, Ra 2017/09/0031; 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 10.09.2014, Ra 2014/08/0005; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat.

2.1. Im Beschwerdefall hat die belangte Behörde lediglich jenen Teil des Gebäudes, mit dem die Grundgrenze überbaut wurde, dem Beseitigungsauftrag zugrunde gelegt. Wie bereits oben ausgeführt (Punkt 1.2.) hat sich ein Abbruchauftrag jedoch nur dann auf Teile eines Bauvorhabens bzw. einer baulichen Änderung zu beziehen, wenn die konsenswidrige oder konsenslosen Teile des Bauvorhabens vom übrigen Bauvorhaben trennbar sind (VwGH 13.11.2012, 2010/05/0132 mHa VwGH 18.6.1991, 90/05/0246, 26.2.2009, 2006/05/0231, 23.2.2010, 2009/05/0250). In der zitierten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 13.11.2012 hat dieser ausgesprochen, dass Gebäudefronten, die bewilligte Abstände verletzen, keinesfalls als von einem Bauwerk trennbare Teile beurteilt werden können, weshalb die Beseitigung der ganzen vorschriftswidrigen Baulichkeit anzuordnen sei.

2.2. Es fehlen im konkreten Fall jegliche Ermittlungen der belangten Behörde, was am gegenständlichen Grundstück genau bewilligt wurde und inwiefern davon abgewichen wurde. Diesbezüglich ist eine genaue Befunderhebung und Gegenüberstellung durch einen bautechnischen Sachverständigen erforderlich. Ebenso gibt es keine Ermittlungen dazu, weshalb der die Nachbargrundgrenze überbaute Teil der Garage vom nicht überbauten Teil der Garage trennbar sein soll. In weiterer Folge stellt sich noch die Frage, ob die Garage vom übrigen Gebäude trennbar ist oder dies ebenfalls eine bauliche Einheit bildet. Die von der belangten Behörde beschriebene Überbauung könnte daher potentiell zu einem Beseitigungsauftrag für das gesamte Gebäude führen (siehe die oben unter Pkt. 1.2. zit. Rsp); hierzu gibt es aber keine Sachverhaltsgrundlagen im Akt.

3. Zusammengefasst zeigt sich, dass die entscheidungsrelevanten Sachverhaltsermittlungen noch zu setzen sind. Es ist nicht ersichtlich, dass die Sachverhaltsermittlung durch das Gericht gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das Gericht ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

III. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die einzelfallbezogene Beurteilung des Sachverhaltes und der vorliegenden Akteninhalte warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall 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. Manzenreiter