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-154097/2/KHu

Datum:
Linz, 11. Juli 2024

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der A__, vertreten durch die Rechtsanwälte B__ in C__, X-Strasse, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim vom 28. Dezember 2023, GZ: GA IV-Bau-402-100/2021/Ai., betreffend (unter anderem) Vorschreibung von nachträglichen Auflagen sowie weitere baupolizeiliche Vorschreibungen

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 Eingabe vom 18.10.2021 stellte die beschwerdeführende Partei (im Folgenden: bf. Partei) einen auf § 49a Oö. BauO 1994 gestützten Antrag auf bescheidmäßige Feststellung des rechtmäßigen Bestandes der im Dachgeschoß errichteten Wohnung und der im südwestlichen Bereich errichteten Waschküche samt Trockenraum betreffend das Gebäude auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ ccc, KG ddd F__.

2. Dieser Antrag wurde zunächst mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde F__ (im Folgenden: belangte Behörde) vom 24.8.2022 als unzulässig zurückgewiesen, weil einem Verbesserungsauftrag, wonach der Nachweis der Zustimmung der Miteigentümer zu erbringen sei, nicht entsprochen worden sei.

3. Der dagegen erhobenen Beschwerde gab das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Erkenntnis vom 12.4.2023, LVwG-153655/6/KHu, statt, hob den Zurückweisungsbescheid ersatzlos auf und trug der belangten Behörde die Fortsetzung des Verfahrens unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund auf. Das Gericht führte begründend aus, dass der Antragsteller in einem Verfahren nach § 49a Oö. BauO 1994 keinen Nachweis der Zustimmung der weiteren Miteigentümer (Grundeigentümer) erbringen müsse; eine Zurückweisung des Antrages könne daher nicht darauf gestützt werden, dass einem darauf abzielenden Verbesserungsauftrag nicht entsprochen worden sei. Eine Revision gegen diese Entscheidung oder eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wurde nicht erhoben.

4. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 28.12.2023 wurde dem Antrag der bf. Partei stattgegeben und gemäß § 49a Oö. BauO 1994 festgestellt, dass näher bezeichnete Abweichungen einen rechtmäßigen Bestand darstellen würden (Spruchpunkt I.). Gemäß § 46 Abs. 1 und 2 iVm. § 49a Abs. 4 Oö. BauO 1994 wurden dann Auflagen vorgeschrieben (Spruchpunkt II.), ferner erfolgten in den Spruchpunkten III. bis VII. weitere Vorschreibungen unter Setzung von Erfüllungsfristen. In Spruchpunkt VIII. des Bescheides wurden Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren vorgeschrieben.

5. Die bf. Partei erhob dagegen Beschwerde, wobei sich die Beschwerdeanträge gegen die Spruchpunkte II. bis VII. richten und deren Aufhebung beantragt wurde; in eventu möge der Bescheid dahingehend abgeändert werden, dass diese Spruchpunkte allen Miteigentümern auferlegt würden, und in eventu möge die

Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen werden.

6. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die bf. Partei ist grundbücherliche Miteigentümerin (Wohnungseigentümerin) der Liegenschaft EZ ccc, KG ddd F__, mit dem Grundstück Nr. aaa, auf dem sich ein mehrgeschoßiges Gebäude befindet. Die bf. Partei hat laut Grundbuch Wohnungseigentum an den Objekten W 1, W 7, W 8, W 9 und W 10.

1.2. Der angefochtene Bescheid hat auf der ersten Seite ein Adressfeld, in dem die bf. Partei als Empfängerin genannt ist; auf der letzten Seite des Bescheides werden insgesamt 13 Bescheidempfänger angeführt, an die der Bescheid nachweislich ergeht (auch die bf. Partei ist dort angeführt).

Die Bescheidadressaten 2. bis 8. sind die weiteren grundbücherlichen Miteigentümer der ggst. Liegenschaft.

2. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt sowie Einschau in das offene Grundbuch; dass die bf. Partei Miteigentümerin der Liegenschaft ist und es auch weitere Miteigentümer gibt, ergibt sich auch aus dem Beschwerdevorbringen und ist unstrittig.

3. Von der Durchführung einer Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen werden, weil eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ: Verfahrensgegenständlich ist ausschließlich eine konkrete Rechtsfrage, zu der sich die bf. Partei bereits in der Beschwerde ausführlich geäußert hat. Der relevante Sachverhalt gründet ausschließlich auf der – unstrittigen – Miteigentümerstellung der bf. Partei; zusätzliche Tatsachenfragen oder relevante Fragen der Beweiswürdigung stellten sich nicht. Die vom Gericht zu beantwortende Rechtsfrage war auch nicht so gelagert, dass eine mündliche Erörterung geboten war. Bemerkt wird im Übrigen, dass mit der bf. Partei bereits in zwei anderen Verfahren (u.a. das unter Pkt. I.3. genannte Vorverfahren) Verhandlungen betreffend diese Liegenschaft durchgeführt wurden.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die bf. Partei ist Adressatin eines Bescheides, in dem zunächst aufgrund ihres Antrages gemäß § 49a Oö. BauO 1994 der rechtmäßige Bestand festgestellt wurde

(Spruchpunkt I.) und daran anschließend diverse baupolizeiliche Auflagen und Aufträge erfolgten (Spruchpunkte II. bis VII.).

Die bf. Partei wendet sich in der Beschwerde dem Grunde nach nicht gegen die Auflagen und Aufträge, sondern bringt vor, dass sie jedenfalls nicht ausschließlich der bf. Partei auferlegt werden dürften. Dass § 49a eine Verweisung auf § 46 Oö. BauO 1994 festhalte, ändere nichts daran, dass die Baubehörde von Amts wegen vorgehen müsste und die entsprechenden Maßnahmen bei mehreren Eigentümern allen auferlegt werden müssten. Die Behörde hätte einen ausschließlich auf den Spruchpunkt nach § 49a Oö. BauO 1994 beschränkten Bescheid erlassen müssen; in einem weiteren separaten Bescheid hätte sie dann Auflagen und Aufträge amtswegig erlassen müssen. Andernfalls hätte sie zumindest den Spruchpunkt I. an die bf. Partei alleine und die Spruchpunkte II. bis VII. an alle Miteigentümer richten müssen.

2. Mit diesem Vorbringen wird eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufgezeigt:

3. Die bf. Partei ist Miteigentümerin der Liegenschaft und des darauf befindlichen Gebäudes. Sie kann daher rechtmäßig die Adressatin eines Bescheides sein, mit dem baubehördliche Vorschreibungen erfolgen. Dies wird von der bf. Partei auch nicht angezweifelt.

4. Wenn die bf. Partei vorbringt, dass auch andere Miteigentümer diese baupolizeilichen Vorschreiben erhalten hätten müssen bzw. diese Vorschreibungen nur in einem an alle Miteigentümer ergangenen Bescheid hätten erteilt werden dürfen, ist nicht erkennbar, in welchem Recht sie dadurch verletzt sein sollte.

So führt der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung aus, dass das AVG den Begriff der einheitlichen Streitpartei des § 14 ZPO (unzertrennliche, gebundene Streitgenossenschaft) nicht kenne (siehe zuletzt etwa VwGH 29.9.2016, Ra 2016/07/0073, mwN; siehe ferner etwa VwGH 15.2.2011, 2008/05/0087, mwN; 17.6.2003, 2002/05/1503, mwN; 16.12.1993, 93/06/0211, mwN).

Der Verwaltungsgerichtshof führt in seiner ständigen Rechtsprechung zu baupolizeilichen Aufträgen aus, dass ein Auftrag, der sich an alle Miteigentümer zu richten hat, nicht in einem einheitlichen Bescheid gegen alle Miteigentümer erlassen werden muss, sondern rechtmäßig (auch) an einzelne Miteigentümer ergehen kann (siehe etwa VwGH 14.9.2021, Ra 2017/06/0025, zur Ktn. BauO; 26.9.2017, Ra 2017/06/0154, zur Tir. BauO; 23.7.2013, 2013/05/0012, zur Wr. BauO; 13.11.2012, 2011/05/0093, zur Nö. BauO; 18.10.2012, 2010/06/0224, zur Stmk. BauO; 28.3.2000, 98/05/0216, und 30.6.1998, 98/05/0092, zur Oö. BauO).

Dasselbe hat der Verwaltungsgerichtshof auch zu anderen behördlichen Aufträgen, beispielsweise zu wasserpolizeilichen Aufträgen (siehe VwGH 23.1.2020, Ra 2019/07/0093, und die dortigen Judikaturnachweise) und zu forstpolizeilichen Feststellungen und Aufträgen ausgesprochen (siehe VwGH 9.12.2013, 2013/10/0078, zum ForstG, mit dem Hinweis, dass dem Gesetz die Einräumung eines subjektiv-öffentlichen Rechts eines Miteigentümers darauf, dass eine Feststellung und Anordnung nur dann gegen diesen zu erlassen ist, wenn diese – gleichzeitig – gegenüber sämtlichen weiteren Miteigentümern erlassen wird, nicht zu entnehmen sei).

Nichts anderes gilt im hier gegenständlichen Fall. Ein subjektives Recht darauf, dass Vorschreibungen nach (§ 49a Abs. 4 iVm.) § 46 Oö. BauO 1994 nur in einem „einheitlichen“ Bescheid an alle Miteigentümer ergehen dürften, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Auch ein subjektives Recht darauf, dass derartige behördliche Vorschreibungen nur in einem „gesonderten“ Bescheid erfolgen dürften und nicht in einem in Spruchpunkte gegliederten Bescheid, ist nicht zu erkennen. Es scheidet daher aus, den Bescheid bloß aus diesem Grund aufzuheben; auch eine Ausdehnung eines Bescheides auf andere Personen steht dem Verwaltungsgericht von vornherein nicht zu.

5. Bei diesem Ergebnis kommt es auf die Frage, ob das Vorbringen der bf. Partei, dass die Vorschreibungen auch an alle anderen Miteigentümer zu richten gewesen wären, zutreffend ist, nicht an. Auch kann für die vorliegende Entscheidung, die die behauptete Verletzung von Rechten der bf. Partei zum Gegenstand hat, dahingestellt bleiben, wie der angefochtene Bescheid zu interpretieren ist, d.h. ob und welche Rechtswirkungen sich aus der Zustellung (auch) an die anderen Miteigentümer ergeben.

6. Die Erforderlichkeit der Vorschreibungen wurde – wie ausgeführt – in der Beschwerde nicht bestritten, wobei die belangte Behörde hierzu einen Lokalaugenschein unter Beiziehung von Sachverständigen, die Gutachten erstatteten (denen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten wurde), durchgeführt hat. Die im Bescheid ausgesprochenen Erfüllungsfristen wurden in Monaten (und nicht datumsmäßig) festgesetzt, sodass eine Neufestsetzung nicht erforderlich war, weil sie mit der gerichtlichen Entscheidung zu laufen beginnen.

7. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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 zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Der Gesetzeswortlaut ergibt

keinerlei Anhaltspunkte, dass im hier zu beurteilenden Sachverhalt eine andere Beurteilung geboten wäre.

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