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-154281/3/EW

Datum:
Linz, 22. Oktober 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Tiefgraben vom 06.06.2024, GZ: BauT 2021/107, betreffend eine Benützungsuntersagung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Tiefgraben vom 06.06.2024, GZ: BauT 2021/107, 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, Sachverhalt:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Tiefgraben (in der Folge: belangte Behörde) vom 12.07.2022, GZ: Bau T 2021/107, wurde der Beschwerdeführerin (kurz: Bf) die Baubewilligung für den teilweisen Abbruch und den Zubau bei der bestehenden Hotelanlage auf Grundstück Nr. aaa, KG C__, unter Vorschreibung von Auflagen erteilt.

Mit Schreiben vom 26.04.2024 forderte die belangte Behörde die Bf auf, innerhalb von 7 Tagen die Baufertigstellung gemäß § 43 Oö. BauO 1994 mitsamt aller erforderlichen Beilagen anzuzeigen, da der Zubau bereits in Betrieb genommen wurde.

Mit Schreiben vom 07.05.2024 und 13.05.2024 zeigte die Bf eine Teilfertigstellung der baulichen Anlage an, jedoch ohne entsprechende Unterlagen gemäß § 43 Oö. BauO 1994 anzuschließen.

Zur bereits eingebrachten Teilfertigstellung erging das Schreiben der nun rechtsfreundlich vertretenen Bf vom 05.06.2024, mit welchem um Fristerstreckung zur Vorlage der noch ausstehenden Atteste ersucht wird. Darin wird auch die Umsetzung der einzelnen Auflagepunkte der Baubewilligung und temporär vorgesehene Ersatzmaßnahmen beschrieben. Das Schreiben enthält auch eine „Firmenmäßige Bestätigung und Fertigung zu Auflagepunkt 4, 5 und 16“. Atteste und Befunde wurden nicht vorgelegt.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 06.06.2024 wurde der Bf gemäß § 44 Abs 2 Z 1 und Z 2 Oö. BauO 1994 die Benützung für alle vom Neu-, Zu- und Umbau betroffenen Bauteile der Hotelanlage „A__“, mit sofortiger Wirkung untersagt. Begründend führt die belangte Behörde aus, dass eine Teilfertigstellungsmeldung eingelangt sei, jedoch keine Atteste und Befunde eingebracht wurden. Es sei somit keine ordnungsgemäße Baufertigstellungsmeldung gemäß § 43 Abs 2 Oö. BauO 1994 gemacht worden. Da es sich beim betreffenden Gebäude um einen Hotelbetrieb handle und somit ein höheres Gefahrenpotential als bei einem Kleinhausbau vorliege, sei eine Verlängerung der Frist zur Nachreichung der Befunde und Atteste nicht zu gewähren.

Dagegen erhob die Bf rechtzeitig Beschwerde, in welcher sie im Wesentlichen ausführte, dass der Spruch mangelhaft und nicht vollstreckbar sei. Außerdem liege eine Baufertigstellungsanzeige vor und eine Benützungsuntersagung gemäß § 44 Abs 2 Z 1 Oö. BauO sei nicht zulässig. Eine Frist zur Mängelbehebung, so wie es Z 2 par cit vorsieht, sei von der belangten Behörde nicht gewährt worden. Ob

ein erhöhtes Gefahrenpotential vorliege, sei nach dieser Bestimmung auch irrelevant.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 05.08.2024 samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

Mit Schreiben vom 10.09.2024 übermittelte die belangte Behörde Unterlagen, welche ihr die Bf mit Schreiben vom 30.08.2024 zur Baufertigstellungsanzeige vorgelegt hat.

II. Beweiswürdigung:

Der dargelegte Verfahrensgang und Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus dem vorgelegten Akt. Im gegenständlichen Fall ist ausschließlich eine Rechtsfrage zu klären. Dass die mit Bescheid vom 12.07.2022 bewilligten baulichen Anlagen bereits in Betrieb sind, wurde von der Bf im gesamten Verfahren nicht bestritten. Die von der Beschwerdeführerin beantragte Verhandlung entfällt gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (siehe dazu sogleich unter Punkt III.)

III. Rechtliche Beurteilung:

1. Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994, LGBl Nr. 66/1994 idF LGBl. Nr. 60/2024, lauten:

„§ 42
Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden

Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist die Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 38 Abs. 2 und 4) vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Baufertigstellungsanzeige kann sich auch auf selbständig benützbare Gebäudeteile beschränken. Unabhängig von der Verantwortlichkeit und Haftung des Bauführers und allfälliger besonderer sachverständiger Personen (§ 40 Abs. 3 und 6) übernimmt der Bauherr mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die Verantwortung für die bewilligungsmäßige und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.

§ 43
Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen

(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Wohngebäude – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß.

(2) Der Baufertigstellungsanzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:
1. eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie und die dem Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013) entsprechende Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die der Befundaussteller als Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war;
2. soweit eine derartige Anlage beim betreffenden Gebäude vorhanden oder von der Baumaßnahme betroffen ist: je eine Bestätigung (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-, Gas- und Blitzschutzanlagen, von elektrischen Anlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl.

(3) Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und 2 noch unter § 42 fallen, kann die Baubehörde im Bewilligungsbescheid vorschreiben, daß die Fertigstellung des Bauvorhabens entweder nach Abs. 1 und 2 oder nach § 42 anzuzeigen ist.

§ 44
Benützungsrecht und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, wenn die Baubehörde
1. dem Bauherrn nicht schon vorher schriftlich mitteilt, daß eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist, oder
2. binnen der achtwöchigen Frist die Benützung der baulichen Anlagen nicht nach Abs. 2 Z 2, 3 oder 4 untersagt. Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.

(2) Die Benützung baulicher Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ist zu untersagen, wenn
1. die bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird, oder
2. der Baufertigstellungsanzeige nach § 43 keine oder nur mangelhafte oder unzureichende Unterlagen angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde angemessen festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden, oder
3. Planabweichungen festgestellt werden, die gemäß § 39 Abs. 2 bis 4 baubehördlich bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, oder
4. Mängel festgestellt werden, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.“

2. Der Bf wurde im angefochtenen Bescheid die Benützung für alle vom Neu-, Zu- und Umbau betroffenen Bauteile der Hotelanlage „A__“ gemäß § 44 Abs. 2 Z 1 und Z 2 Oö. BauO 1994 untersagt.

Für das erkennende Verwaltungsgericht wurde die Baufertigstellung (auch wenn nur zum Teil) mit den im verwaltungsbehördlichen Verfahren vom 13.05.2024 und 05.06.2024 von der Bf eingebrachten Schreiben angezeigt. So geht für das Verwaltungsgericht auch aus der Begründung des bekämpften Bescheides hervor, dass die belangte Behörde von einer nicht ordnungsgemäßen Baufertigstellungsanzeige ausgegangen ist, weil sie § 43 Abs 2 Oö. BauO 1994 nicht erfüllt. Auch, dass sie eine „Frist zur Nachreichung der Befunde und Atteste“ nicht gewährt hat, spricht dafür, dass sie grundsätzlich vom Vorliegen einer Baufertigstellungsanzeige ausgegangen ist.

Die Untersagung der Benützung einer baulichen Anlage kann daher nicht auf § 44 Abs 2 Z 1 Oö. BauO 1994 gestützt werden, da diese Bestimmung voraussetzte, dass eine bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird.

3. Der vorliegenden Baufertigstellungsanzeige wurden die notwendigen Befunde und Atteste entsprechend § 43 Oö. BauO 1994 nicht angeschlossen, sondern enthält diese nur einen Vermerk einer Firma über die Bestätigung und Fertigung zu Auflagepunkt 4, 5 und 16. Die Bf spricht selbst in ihrem Schreiben vom 05.06.2024 davon, dass sie die Unterlagen nachreichen wolle. Die notwendigen Unterlagen sind daher nur mangelhaft oder unzureichend vorhanden.

Wurde eine Baufertigstellungsanzeige eingebracht, der keine oder nur mangelhafte oder unzureichende Unterlagen angeschlossen sind, ist die Benützung der baulichen Anlage gemäß § 44 Abs 2 Z 2 Oö. BauO 1994 zu untersagen, wenn die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde angemessen festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden.

In der Begründung des bekämpften Bescheides spricht die belangte Behörde davon, dass sie die Frist zur Nachreichung der Befunde und Atteste nicht verlängern wolle. Dabei übersieht die belangte Behörde, dass sie der Bf nach der durchgeführten Anzeige der Baufertigstellung noch keine Frist im Sinne des § 44 Abs 2 Z 2 Oö. BauO 1994 zur ordnungsgemäßen Nachreichung oder Ergänzung der Unterlagen eingeräumt hat. Denn im Schreiben vom 26.04.2024 hat die belangte Behörde die Bf überhaupt erst aufgefordert innerhalb von 7 Tagen die Baufertigstellung mit den notwendigen Unterlagen anzuzeigen. Aus dem Wortlaut des § 44 Abs 2 Z 2 geht eindeutig hervor, dass eine solche Frist erst festgesetzt werden kann, wenn eine Baufertigstellungsanzeige bereits vorgenommen wurde. Eine Frist zur ordnungsgemäßen Nachreichung und Ergänzung der Unterlagen, wenn die Baufertigstellung bereits angezeigt wurde,

hat die belangte Behörde entgegen § 44 Abs 2 Z 2 Oö. BauO 1994 jedoch nicht gewährt.

4. Die Prüfung der Fertigstellungsanzeige stellt eine Zuständigkeit der Behörde dar. Nur sie kann eine allfällige Mitteilung gemäß § 44 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 erlassen, dass eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist oder – wie im gegenständlichen Verfahren – gemäß § 44 Abs 2 Z 2 Oö. BauO 1994 eine angemessene Frist festsetzen, in welcher Unterlagen ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden müssen.

Aus diesem Grund war spruchgemäß zu entscheiden. Die Behörde hat die Bf nun in weiterer Folge unter Setzung einer angemessenen Frist aufzufordern, die notwendigen Unterlagen zu ergänzen bzw. nachzureichen, falls dies noch notwendig ist, und wenn erforderlich nach § 44 Abs 2 Oö. BauO 1994 vorzugehen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Es ergibt sich bereits aus dem eindeutigen Wortlaut des § 44 Abs. 2 Z 2 Oö. BauO 1994, dass die Baubehörde vor Untersagung der Benützung von baulichen Anlagen eine angemessene Frist zur ordnungsgemäßen Nachreichung oder Ergänzung von Unterlagen einzuräumen hat.

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. Wiesbauer