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-153900/34/RK/FE

Datum:
Linz, 14. Mai 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der A__ vom 13.07.2023 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis vom 12.06.2023, AZ: Bau-11/21/1-2022, betreffend baupolizeilichen Entfernungsauftrag für ein Wochenendhaus samt Pool, Gartenhütte, Terrasse, Absturzsicherung, den

B E S C H L U S S

I. Das hg. Beschwerdeverfahren betreffend die erhobene Beschwerde vom 13.07.2023 gegen den baupolizeilichen Entfernungsauftrag des Bürgermeisters der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis vom 12.06.2023, AZ: Bau-11/21/1-2022, wird gemäß § 17 VwGVG iVm § 38 AVG bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung des Gemeinderates der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis in der Sache:
„Änderung der Flächenwidmung betreffend das Grundstück Nr. aaa, KG bbb B__"
gemäß Antrag von Frau A__ vom 16.09.2024

ausgesetzt.

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 baupolizeilichem Entfernungsauftrag vom 12.06.2023, AZ: Bau-11/21/1-2022, erließ der Bürgermeister der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis (im Folgenden: belangte Behörde) einen baupolizeilichen Auftrag mit dem spruchgemäßen Inhalt:

"Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 idgF (Oö. BauO 1994),

1. *das Wohnhaus mit den Hauptabmessungen von 9,71 x 14,56 m samt Glasvorbau und Balkon mit den Abmessungen 4,69 x 0,68 m auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C, vollständig zu beseitigen*
2. *den Pool mit den Hauptabmessungen von 2,96 x 5,96 m und einer Tiefe von 1,55 m auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C, vollständig zu beseitigen*
3. *die gesamte Terrasse samt Außentreppe mit 16 Steigungen auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C, vollständig zu beseitigen*
4. *die Holzhütte mit den Hauptabmessungen von 3,42 x 2,96 m auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C, vollständig zu beseitigen*
5. *nach Beseitigung der baulichen Anlagen (Punkt 1. bis 4.) den rechtmäßigen Zustand auf dem Grundstück Nr. aaa wieder herzustellen.*

Es wurde eine Frist für die Beseitigung der Anlagen von neun Monaten ab Rechtskraft des Bescheides gewährt."

Dagegen erhob die vorerst rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) mit Schriftsatz vom 13.07.2023 Beschwerde und begründete diese ausführlich.

Mit Schreiben vom 21.07.2023 legte die belangte Behörde den Gesamtakt vor und machte umfangreiche Ausführungen zu den behördlichen Unterlagen sowohl baurechtlicher als auch steuerrechtlicher sowie vermessungsmäßiger Natur betreffend das baugegenständliche Grundstück.

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vom 29.01.2024, welche mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 18.12.2023 anberaumt wurde, sowie nach Stellung eines Vertagungsantrages erfolgte sodann die Verhandlung am 29.01.2024 und ferner eine solche am 16.09.2024, welche mit Schreiben vom 29.07.2024 anberaumt wurde und ist inzwischen die Anzeige der Auflösung des Vollmachtsverhältnisses durch den rechtsfreundlichen Vertreter beim Landesverwaltungsgericht eingelangt.

In der mündlichen Verhandlung vom 16.9.2024 wurden theoretische Lösungsansätze der Angelegenheit in rechtlicher Hinsicht im Rahmen des Rechtsgespräches mit der Bf überblicksweise besprochen und führte dieses zu einem Ansuchen der Bf auf Änderung der Flächenwidmung des baugegenständlichen Grundstückes vom 16.09.2024, worauf der Gemeinderat am 04.11.2024 die Einleitung eines Flächenwidmungsplanänderungsverfahrens beschlossen hat, über welche Angelegenheit die Gemeinde das Landesverwaltungsgericht mit Schreiben vom 06.03.2025 informiert hat.
Das Umwidmungsverfahren ist derzeit im Laufen.

II. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 17 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) iVm § 38 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) kann das Verwaltungsgericht das verwaltungsgerichtliche Verfahren mit Beschluss bis zur rechtskräftigen Entscheidung einer Vorfrage aussetzen, wenn die Vorfrage schon den Gegenstand eines anhängigen Verfahrens bei der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. beim zuständigen Gericht bildet oder ein solches Verfahren gleichzeitig anhängig gemacht wird.

Eine Vorfrage ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein vorweg, nämlich im Zuge der Sachverhaltsermittlung zu klärendes, rechtliches Element des zur Entscheidung stehenden Rechtsfalles und setzt voraus, dass der Spruch der erkennenden Behörde bzw. des Verwaltungsgerichtes in der Hauptfrage nur nach Klärung einer in den Wirkungsbereich einer anderen Behörde oder eines Gerichtes fallenden Frage gefällt werden kann.

Es muss sich demnach um eine Frage handeln, die den Gegenstand eines Abspruches rechtsfeststellender oder rechtsgestaltender Natur durch eine andere Behörde oder ein Gericht bildet (vgl. VwGH 21.11.2011, 98/08/0419).

Gegenständlich ist ein anhängiges Verfahren nach § 49 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO), was die wesentliche rechtliche Bestimmung des in der Sache ergangenen baupolizeilichen Auftrages bildet.

Sodann hat die belangte Behörde sich in der rechtlichen Beurteilung damit auseinandergesetzt, ist zutreffender Weise - und nichts Anderes hat das bis dato abgeführte landesverwaltungsgerichtliche Verfahren ergeben - davon ausgegangen, dass die derzeit bestehende bauliche Anlage, also wie diese heute steht und liegt, keinen Bescheid ansprechen kann, der diese vorerst rechtmäßig machen würde.

Zutreffend hat sie sodann darauf abgestellt, ob ein sogenannter unbedingter oder ein bedingter baupolizeilicher Auftrag zu erlassen war und ist sie offensichtlich davon ausgegangen, dass, nachdem das Gebäude durchgehend auf Grundstücken zu stehen kommt, welche ganz überwiegend als Grünland bzw. jedenfalls nicht als Bauland gewidmet sind, ein vorerst unauflöslicher Widerspruch mit jenen Bestimmungen besteht, welche eine Widmungskonformität des Grundstückes verlangen, auf welchem das gegenständliche Gebäude steht, welche Konformität bei den gegebenen Widmungsverhältnissen klar nicht vorliegt, weshalb der Beseitigungsauftrag der Behörde auch tatsächlich als unbedingter Beseitigungs-auftrag erlassen wurde.

Im Laufe des landesverwaltungsgerichtlichen Verfahrens hat sich sodann auch der rechtliche Aspekt herauskristallisiert, wonach nur eine entsprechend übereinstimmende Flächenwidmung der baugegenständlichen Grundstücke mit den Vorgaben des Oö. Raumordnungsgesetzes die theoretische Möglichkeit offen lassen würde, den vorerst gegebenen raumordnungsrechtlichen Widerspruch einer allfälligen Baubewilligung hiezu überhaupt zu beseitigen, welchen Weg aber die Bf auch eingeschlagen hat, als sie nach jüngerer Auskunft der belangten Behörde am 16.09.2024, am Tag der mündlichen Fortsetzungsverhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht, sogleich ein Ansuchen um Änderung der Flächenwidmung (wohl in Richtung einer gegebenen Sternchenwidmung, welches bei Realisierung Bauland bewirken würde) gestellt hat.

Nachdem für einen baupolizeilichen Entfernungsauftrag als solchen aber die allfällige Genehmigungsfähigkeit der Anlage ein zentrales Thema bildet (was schon erläutert wurde), ist dieser rechtliche Umstand im Zusammenhang mit dem gegenständlichen baupolizeilichen Auftragsverfahren als wesentliche Vorfrage zu sehen, weil ein allfällig unauflöslich gebliebener raumordnungsrechtlicher Widerspruch nicht zur Konsensfähigkeit der Anlage führen würde und somit auch den gegenständlichen baupolizeilichen Auftrag somit nicht zu Fall bringen könnte (zu alldem: *Katharina Pabel* [Herausgeberin], Oö. Baurecht 2019, Kommentar zu § 49, Seite 640 f).

Aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes bildet somit die (sachlich und rechtlich ex ante zu beurteilende) Rechtsfrage betreffend die Übereinstimmung des Bauwerkes, wie es heute steht und liegt, mit der (allenfalls dann geänderten) Flächenwidmung der baugegenständlichen Grundstücke im beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich infolge Beschwerdeerhebung anhängig gemachten Beschwerdeverfahren eine (Vor)Frage, welche - nur nach deren Klärung als Hauptfrage im raumordnungsrechtlichen Verfahren eine rechtsrichtige Entscheidung bewirken kann.
Die Entscheidung der gegenständlichen Angelegenheit (Rechtmäßigkeit des baupolizeilichen Entfernungsauftrages) im verwaltungsgerichtlichen Verfahren

kann also nur nach Klärung der raumordnungsrechtlichen Vorfrage, welche derzeit bei der zuständigen Behörde als dortige Hauptfrage behandelt wird, erfolgen.

Nachdem das gegenständliche Verfahren aber nach Information der Gemeinde beim Gemeinderat anhängig ist, ist das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Gemeinderates über diese Vorfrage auszusetzen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

III. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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. Kapsammer