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-154231/15/VG**

Datum: **Linz, 2. April 2025**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Dr. Gubesch über die neuerliche Beschwerde (datiert mit 14. Mai 2024) der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 2. April 2024, GZ: 0018105/2024 BBV N, BBV/N247037, betreffend eine baurechtliche Duldungsverpflichtung (Antragstellerin: C__, vertreten durch D__,), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 6. März 2025 durch mündliche Verkündung den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Linz vom 2. April 2024 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Magistrat der Stadt Linz zurückverwiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

Zu I.:

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 2. April 2024 wurde über Antrag der C__ entschieden, dass die (nunmehr:) BH E__ als Eigentümerin des Grundstückes Nr. ccc, EZ aaa, KG F__, die vorübergehende Inanspruchnahme dieses Grundstückes zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen der beim Neubau des Nachbargebäudes entstandenen Schäden auf den Grundstücken Nrn. ddd und eee, EZ bbb und fff, jeweils KG F__, die im Eigentum der Antragstellerin stehen, zu dulden hat. Die Duldungsverpflichtung wurde wie folgt konkretisiert (ohne Hervorhebungen im Original):

„Art der Inanspruchnahme:	Beanspruchung der erforderlichen Teile des Grundstückes zur Beseitigung der durch den Neubau entstandenen Schäden.
Dauer der Inanspruchnahme:	15.03.2024 bis 15.06.2024
Umfang der Inanspruchnahme:	Durchführung der Sanierungsarbeiten entsprechend dem Angebot der G__ vom 19.12.2023“

Die belangte Behörde stützt ihre Entscheidung im Wesentlichen auf ein eingeholtes bautechnisches Gutachten. Vor Erlassung der angefochtenen Entscheidung wurde kein Parteiengehör zu diesem Gutachten gewahrt. Zwar ist das Gutachten (i.e.S) im Bescheid wiedergegeben, der Befund des Amtssachverständigen jedoch nicht.

Die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) legte mit der Beschwerde u.a. ein Sanierungskonzept vor.

In rechtlicher Hinsicht war dazu Folgendes auszuführen:

Der Bf wurde keine Gelegenheit geboten, zum von der belangten Behörde eingeholten bautechnische Gutachten Stellung zu nehmen. Davon abgesehen sind weitere Ermittlungsschritte – wiederum unter Wahrung des Parteiengehörs – für eine Verhältnismäßigkeitsprüfung iSd § 15 Abs. 4 Oö. BauO 1994 (Notwendigkeit, Art, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme) erforderlich. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) wäre im gegenständlichen Fall unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen zu ermitteln, ob allenfalls eine alternative Bauführung ohne Inanspruchnahme des Fremdgrundes möglich wäre, diesbezüglich ist das vorliegende Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen der belangten Behörde - wie die Bf zutreffend vorbringt - unklar. Zudem wäre vor dem Hintergrund des Beschwerdevorbringens nunmehr auch zu ermitteln, ob die Inanspruchnahme - wie die Bf vorbringt - allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt kostengünstiger erfolgen könnte bzw. ob die durch die Bf angebotene Sanierung auf Basis des vorgelegten Sanierungskonzeptes ebenfalls möglich aber

verhältnismäßiger wäre. Auch wird es erforderlich sein, den verfahrenseinleitenden Antrag zu konkretisieren, da die am 6. März 2025 vor dem LVwG Oö. durchgeführte öffentliche mündliche Verhandlung ergeben hat, dass bereits Sanierungsarbeiten auf Fremdgrund durchgeführt wurden. Der dem LVwG Oö. vorliegende Sachverhalt war daher nicht aktuell.

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. Das LVwG Oö. 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 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) – eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass eine Zurückverweisung einer Rechtssache an die Verwaltungsbehörde, auch dann zulässig ist, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt (vgl. etwa VwGH 29.3.2022, Ra 2021/05/0159, mwN).
Ein solcher Fall lag hier vor.
Im Übrigen steht der belangten Behörde auch ein eigener Sachverständigendienst zur Verfügung. Dieser wurde in der gegenständlichen Sache auch bereits eingebunden. Die Zurückverweisung erfolgte daher auch aus verfahrensökonomischen Gründen.

Zu II.:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da anhand der für den Einzelfall maßgeblichen Umstände zu prüfen war, ob eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur zulässig ist.

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. Gubesch