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-154239/2/EW – 154240/2

Datum:
Linz, 9. Jänner 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde 1. des A__ und 2. der B__ vertreten durch Anwälte C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Burgkirchen vom 21.05.2024 betreffend einen baupolizeilichen Auftrag den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Burgkirchen vom 21.05.2024 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Gemeinde Burgkirchen 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 vom 21.05.2024 des Bürgermeisters der Gemeinde Burgkirchen (im Folgenden: belangte Behörde) wurde den Beschwerdeführern (kurz: Bf) aufgetragen, die konsenslos errichteten Bauwerke/Gebäude, welche im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet sind, auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG D__, bis zum 01.11.2024 zu beseitigen bzw. den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Begründend wurde ausgeführt, dass sich die baulichen Anlagen überwiegend auf Grundstück Nr. aaa, KG D__, befänden, welches im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen sei. Da keine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks iSd § 30 Abs 5 Oö. ROG gegeben sei, sei wegen der Widmung des Grundstücks als Grünland sowie aufgrund der Überbauung der Grundstücksgrenze die Möglichkeit einer nachträglichen Bebauung nicht einzuräumen.

2. Die Bf erhoben dagegen Beschwerde und brachten zusammengefasst vor, dass die geringfügige Fläche des in das Grünland ragenden Anbaus nur rund 30 m² betrage und daher gemäß § 5 Abs 5 Oö. BauO 1994 in den Bauplatz auf dem Grundstück Nr. bbb miteinzubeziehen sei, wodurch die Bewilligungsfähigkeit gegeben sei. Diesbezüglich unterlasse die belangte Behörde auch das Treffen von Feststellungen. Außerdem sei der Anbau zum Betrieb des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes bzw. zur Bewirtschaftung notwendig, da dort notwendige Maschinen und Geräte unterzustellen seien. Weiters sei die Beseitigungsfrist zu kurz bemessen.

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 den von ihr in der Begründung als „Anbau/Zubau an der Nordseite des Wohnhauses“, 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 konsenswidrigen 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 zum Anbau/Zubau jegliche Ermittlungen der belangten Behörde, was am gegenständlichen Grundstück genau bewilligt wurde und inwiefern davon abgewichen wurde. Diesbezüglich und auch zum überwiegend geschlossenen Unterstand nordöstlich des Wohnhauses sind eine genaue Befunderhebung und Gegenüberstellung durch einen bautechnischen Sachverständigen erforderlich. Aus dem Schreiben der belangten Behörde vom 30.11.2023 geht hervor, dass sie eine baupolizeiliche Überprüfung vor Ort unter Beziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen nicht durchgeführt hat. Auch wird im bekämpften Bescheid ausgeführt, dass Flächenausmaß und die Höhe der Bauwerke/Gebäude nicht eruiert worden sind. Ebenso gibt es keine Ermittlungen dazu, weshalb der die Nachbargrundgrenze überbaute Anbau/Zubau vom nicht überbauten Teil des Wohnhauses trennbar sein soll. 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. Entgegen den Ausführungen im Spruch, welcher die zu beseitigenden baulichen Anlagen nicht näher bezeichnet, sind im beiliegenden Lageplan keine zu beseitigenden baulichen Anlagen gekennzeichnet. Bei diesem Lageplan handelt es sich lediglich um ein Orthofoto aus dem Katastralplan, welches die gegenständlichen Grundstücke mit Bebauung – jedoch aufgrund des Bewuchses auch nicht zur Gänze – zeigt. Eine Kennzeichnung der abzutragenden baulichen Anlagen wurde nicht vorgenommen.

3. Zusammengefasst zeigt sich, dass die entscheidungsrelevanten Sachverhaltsermittlungen noch zu setzen sind. Es geht dabei auch nicht um bloße ergänzende Ermittlungsschritte, sondern es wären die wesentlichen Ermittlungen – insbesondere die bautechnische Befundaufnahme und Gutachtenserstellung – erstmals zu setzen. 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, weil 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

Dr. Wiesbauer