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-154493/3/DM

Datum:
Linz, 7. Juli 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Prambachkirchen vom 24.4.2025, ohne GZ, betreffend Benützungsuntersagung gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Prambachkirchen vom 24.4.2025, ohne GZ, (Bescheidadressatin: A__) wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Prambachkirchen 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:

1.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Prambachkirchen (im Folgenden: belangte Behörde) vom 24.4.2025, ohne GZ, wurde der A__ (Beschwerdeführerin, im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 44 Abs. 2 Oö. BauO 1994 die Benützung der „oa Liegenschaft“ (Liegenschaft B-Straße, Gst. Nr. aaa, KG C__) untersagt.

Begründend wurde ausgeführt, die Bf habe bei der Liegenschaft B-Straße baubewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen, ohne dafür bei der Baubehörde eine Baubewilligung zu beantragen. Wie die durchgeführten Ermittlungen ergeben hätten, werde die oa Liegenschaft bereits benützt, obwohl einige vorgenommene Baumaßnahmen und Änderungen keine gültige Baubewilligung besitzen würden und keine Baufertigstellung angezeigt worden sei. Aufgrund dieser Umstände sei gemäß § 44 Abs. 2 Z 1 Oö. BauO 1994 die Untersagung der Benützung oa Liegenschaft auszusprechen.

1.2. Die belangte Behörde hat keinerlei – im vorgelegten Verwaltungsakt dokumentiertes – Ermittlungsverfahren zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durchgeführt. Aus dem vorgelegten Verwaltungsakt ergibt sich nicht, welche – dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten - baubewilligungspflichtigen Änderungen vorgenommen wurden. So gibt es insbesondere auch keinen Aktenvermerk über eine allenfalls (mit einem bautechnischen Amtssachverständigen?) vorgenommene baupolizeiliche Überprüfung.

2. In der dagegen erhobenen Beschwerde brachte die Bf vor, im Juni 2025 (gemeint wohl: 2024) sei das Objekt B-Straße von der Bf erworben worden. Bei der Bauverhandlung des D__ sei festgestellt worden, dass die beiden Objekte E__ und F__ eine gemeinsame Außenmauer besitzen würden. Es sei mit der Baubehörde und der Firma D__ vereinbart worden, dass ein Teil des Objekts B-Straße abgerissen werde, damit der Neubau des D__ erfolgen könne. Es sei dieser Baumaßnahme zugestimmt worden, damit keine Verzögerung bei der Errichtung des D__ erfolge. Es sei bei dieser Bauverhandlung auch festgestellt worden, dass beim Objekt B-Straße ein nicht genehmigter Wintergarten und ein nicht genehmigter Anbau über der Garage bestehe. Es sei bei der Baubehörde um eine Genehmigung nach § 49a Oö. BauO 1994 angesucht worden. Als Beschwerdegründe werden angeführt, dass für den größten Teil der Nutzfläche des Objekts B-Straße verschiedene Baubewilligungen bestünden und im Erdgeschoss eine baurechtliche Genehmigung für die Nutzung als Büro- und Verkaufsfläche bestehe.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht den Behördenakt samt Beschwerde zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen ergeben sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, dem keine Belege für ein Ermittlungsverfahren entnommen werden können. Auch der von der erkennenden Richterin nachgeforderte Bauakt zur gesamten Liegenschaft (Gerichtakt ON2) enthielt keine diesbezüglichen Ermittlungsschritte.

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.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die belangte Behörde führt im angefochtenen Bescheid aus, die Bf habe bei der Liegenschaft B-Straße bewilligungspflichtige Änderungen (Anmerkung LVwG: welche?) vorgenommen, ohne dafür bei der Baubehörde eine Baubewilligung zu beantragen. Die Liegenschaft werde bereits benützt, obwohl einige vorgenommenen Baumaßnahmen und Änderungen (Anmerkung LVwG: welche?) keine gültige Baubewilligung besitzen und keine Baufertigstellung angezeigt worden sei. Aufgrund dieser Umstände sei daher gemäß § 44 Abs. 2 Z 1 Oö. BauO 1994 die Untersagung der Benützung der o.a. Liegenschaft auszusprechen.

2. Es fehlen im konkreten Fall jegliche Ermittlungen der belangten Behörde, was am gegenständlichen Grundstück genau bewilligt wurde und inwiefern davon abgewichen wurde. Diesbezüglich ist eine genaue Befunderhebung und Gegenüberstellung durch einen bautechnischen Sachverständigen erforderlich. Dazu gibt es aber keine Sachverhaltsgrundlagen im Akt.

3. Zusammengefasst zeigt sich, dass die entscheidungsrelevanten Sachverhaltsermittlungen noch zu setzen sind. 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.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da 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 340 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. Manzenreiter