

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu Ihrer Anfrage teilen wir – ohne damit allfälligen anderslautenden verwaltungsbehördlichen oder verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen vorgreifen zu können – Folgendes mit:

Da die amtswegige Aufhebung oder Abänderung von Auflagen nur unter gewissen Voraussetzungen möglich ist (vgl. insb. § 68 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, auf dessen Anwendung den Parteien allerdings kein Rechtsanspruch zusteht), wurde mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 durch den neuen § 46 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheids geschaffen. Diese Bestimmung lautet wörtlich:

„Im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene Auflagen oder Bedingungen sind auf begründeten Antrag der oder des Bauberechtigten mit Bescheid abzuändern oder aufzuheben, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Dies gilt nicht für Auflagen und Bedingungen der Naturschutzbehörde, die auf Grund der gemäß § 32 Abs. 3 in Verbindung mit § 48 Abs. 2 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 durchzuführenden Beteiligung vorgeschrieben wurden. Die Nachbarn (§ 31 Abs. 1) sind dem Verfahren als Parteien beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen oder Bedingungen ihre subjektiven Rechte berühren. Die Oö. Umweltschutzbehörde ist im Rahmen ihrer Parteistellung (§ 5 Abs. 1 Oö. Umweltschutzgesetz 1996 in Verbindung mit § 32 Abs. 2) beizuziehen.“

Diese Regelung ist nach dem Rechtsverständnis der Direktion Inneres und Kommunales aus systematischen Gründen auch auf Auflagen anwendbar, die in einer Benützungsbewilligung (= „Kollaudierungsbescheid“) vorgeschrieben wurden.

Allerdings setzt ein Tätigwerden der Baubehörde nach der zitierten Vorschrift einen „begründeten Antrag der oder des **Bauberechtigten**“ voraus. Unter dem „Bauberechtigten“ ist grundsätzlich der Bauwerber zu verstehen, allerdings gehen aufgrund der in § 53 Abs. 1 Oö. BauO 1994 geregelten dinglichen Bescheidwirkung die aus dem Bescheid erwachsenden Rechte und Pflichten auf die Rechtsnachfolger des Bauberechtigten bzw. die Eigentümer des Baugrundes oder Bauwerks über.

Die Rechte und Pflichten des Bauberechtigten stehen also in Ihrem Fall den (Mit-) Eigentümern der Gebäude zu. Wird eine bescheidmäßige Auflage abgeändert, so werden im Ergebnis alle (Mit-) Eigentümer mit Rechtskraft des Bescheids zur Einhaltung der **geänderten** Auflage verpflichtet. Da aber eine Änderung nach dem Wortlaut des § 46 Abs. 4 Oö. BauO 1994 nur auf Antrag und somit nicht gegen den Willen von (Mit-) Eigentümern erfolgen kann, ist für die Baubehörde entscheidend, dass **alle** aus dem Bescheid Berechtigten den Antrag mittragen bzw. diesem zustimmen. Wäre dies anders, so wäre es einzelnen Eigentümern möglich, einen entsprechenden Antrag ohne Zustimmung aller anderen Eigentümer einzubringen, die dann im Fall einer Änderung der Auflage diese gegen sich gelten lassen müssten, selbst wenn damit unter Umständen eine Verschlechterung ihrer Rechtsposition verbunden ist.

Die Direktion Inneres und Kommunales teilt somit die Auffassung der Gemeinde, wonach ein Antrag nach § 46 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die **Zustimmung aller von der Auflage betroffenen Eigentümer voraussetzt**.

Freundliche Grüße

Für die Oö. Landesregierung:
Im Auftrag

Mag. Karlheinz Petermandl