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
DVR: 4011090

Geschäftszeichen: LVwG-151080/22/JS/FE

Datum: Linz, 15. September 2017

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des G H, vertreten durch Rechtsanwältin Mag. D H, B x, x W, vom 13.5.2016 gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Tollet vom 15.4.2016, AZ: 131-9/6-2013/2015, wegen baupolizeilicher Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass er insgesamt zu lauten hat:

1. Dem Beschwerdeführer als Eigentümer wird die Beseitigung des beschotterten Parkplatzes im Ausmaß von ca. 100 m² auf dem Grundstück Nr. x, GB x T, welcher westlich des im Teilungsplan des behördl. bef. u. beeidenten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. J R vom 25.6.2013, GZ: 1838c/13, dargestellten Schuppen ausgeführt wurde, binnen sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Erkenntnisses aufgetragen.

2. Dem Beschwerdeführer als Eigentümer wird die dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 nicht entsprechende Verwendung des Wohnhauses auf dem Grundstücks Nr. x, GB x T, mit der Grundstücksadresse O x, x T, für mehr als drei Wohnungen untersagt.

II. Die Revision ist gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

Mit Bescheid vom 6.10.2015 erließ die Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet gegenüber dem Beschwerdeführer als Eigentümer der Grundstücke [richtig] Nr. x und x, je Grundbuch x T, folgende baupolizeiliche Aufträge:

- Beseitigung des auf der Liegenschaft O x errichteten Haupthauses samt Zu- und Anbauten sowie des vorgelagerten beschotterten Parkplatzes auf diesen Grundstücken innerhalb von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides (Spruchpunkt I.)
- Untersagung der Verwendung des mit Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet vom 20.8.2013 bewilligten Umbaus für drei Wohnungen im Haus O x für eine dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 widersprechende Benutzung für mehr als drei Wohnungen. Die Möglichkeit, nachträglich um Änderung des Verwendungszwecks anzusuchen, kann auf Grund der bestehenden Gebietswidmung nicht gewährt werden (Spruchpunkt II.).

Nach der (zusammengefasst) Begründung dieses Bescheides sei dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 14.12.2009 die Baubewilligung zum durchgreifenden Umbau des Hauses O x durch Errichtung von drei Wohnungen erteilt worden. Bei einer baubehördlichen Überprüfung am 2.3.2012 sei festgestellt worden, dass der Umbau nicht entsprechend der Baubewilligung erfolgt sei, insbesondere sollten tatsächlich mehr als drei Wohnungen errichtet werden. Der Bau sei daher behördlich eingestellt worden. Mit Bescheid vom 20.8.2013 sei eine neue Baubewilligung für den Umbau beim bestehenden Wohnhaus O x mit drei Wohneinheiten sowie den Zubau eines Heizraumes erteilt worden. Neuerlich sei von der Baubehörde in der Begründung darauf hingewiesen worden, dass bei der bestehenden Dorfgebietswidmung lediglich der Ausbau von drei Wohnungen widmungskonform sei. Am 6.2.2014 sei eine baubehördliche Überprüfung erfolgt, bei der der baubewilligungskonforme Umbau im Wesentlichen festgestellt werden hätte können. In weiterer Folge sei allerdings von Nachbarn sowie von der Meldebehörde Mitteilung erstattet worden, dass die errichteten drei Wohnungen im Objekt O x vom Bauwerber mit Umbaumaßnahmen unterteilt worden seien und daher wesentlich mehr als drei Wohnungen existieren würden, welche auch gesondert vermietet werden würden. Am 9.7.2015 hätte eine Begehung durch die Baubehörde unter Beiziehung von Amtssachverständigen vorgenommen werden können. Im Eingangsbereich zum Haus O x hätten sich Klingelknöpfe und eine Gegensprechanlage für zehn Parteien befunden. Im Stiegenhausbereich hätten sich 12 Hausbriefkästen befunden. Bereits bei früheren Überprüfungen sei festgestellt worden, dass zehn Basistarifzähler für die E AG für zehn Wohnungen vorhanden seien. Von den anwesenden Mietern sei angegeben worden, dass sie nicht in einer Mietgemeinschaft wohnen würden, sondern alle Mieter getrennt in einzelnen Wohnungen in den Stockwerken wohnen würden und keine Wohngemeinschaft vorliegen würde. Den Schlüssel zu den vorhandenen

Verbindungstüren, welche die einzelnen Wohnungen abtrennen würden, hätte ausschließlich der Vermieter, teilweise würden die Türgriffe fehlen. Die Verbindungstüren seien permanent verschlossen. Zusammenfassend habe der Beschwerdeführer die ursprünglich genehmigten und errichteten drei Wohnungen durch bauliche Veränderungen geändert, um zumindest neun getrennte Wohneinheiten zu erlangen und diese auch gesondert vermietet. Die konsenswidrigen bzw. konsenslosen Teile des Bauvorhabens seien vom konsensgemäßen Umbau in keiner Weise zu trennen, sondern vollständig integriert. Weiters sei festgestellt worden, dass vor dem Haus O x ein beschotterter Parkplatz ohne jede Genehmigung im Grünland errichtet worden sei. Eine nachträgliche Bewilligung der baulichen Änderungen sei aus widmungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages. Es sei daher der gesamte Abbruch und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes aufzutragen gewesen. Im Dorfgebiet dürften in einem Wohnhaus nur drei selbstständige Wohnungen bewilligt und errichtet werden und habe auch das Bauvorhaben und die Baubewilligung auf diesen Inhalt gelautet. Im Dorfgebiet sei eine Errichtung von mehr als drei Wohnungen nicht bewilligungsfähig und sei der konsenswidrige Umbau auf mehr als drei Wohnungen im Wohnhaus O x auch keiner Bewilligung zugänglich, sodass zunächst die Untersagung der Benützung der baulichen Anlage auszusprechen gewesen sei.

In der gegen den Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer (entscheidungswesentlich) vor, dass er das auf den Grundstücken ehemals befindliche Wohnhaus im Jahr 2003 erworben habe. Zu diesem Zeitpunkt sei das dortige Gebäude zweigeschoßig gewesen, wobei mit einer Generalsanierung desselben zwar schon begonnen, diese jedoch zum Verkaufszeitpunkt noch nicht fertig gestellt worden sei. Der Baubewilligungsbescheid vom 20.8.2013 betreffend den Umbau des bestehenden Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, nämlich einer Wohnung je Etage (Erdgeschoß/1. Obergeschoß/2. Obergeschoß) mit einer Fläche von je rund 180 m², sei in Rechtskraft erwachsen und sei am 5.3.2014 die Fertigstellungsmeldung an die Baubehörde ergangen. Nach der Fertigstellung habe der Beschwerdeführer die Wohnungen vermietet. Da sich auf Grund der Größe der Wohnungen Wohngemeinschaften interessierten, habe der Beschwerdeführer Mietverträge abgeschlossen und auf den jeweiligen Mietverträgen, die von den Mietern unterfertigt worden seien, auch „Wohngemeinschaft“ vermerken lassen. Nach den jeweiligen Vermietungen habe der Beschwerdeführer keine Begehungen/Besichtigungen der Wohnungen vorgenommen. Am 6.2.2014 hätte eine Überprüfung des Gebäudes stattgefunden, im Rahmen derselben festgestellt worden sei, dass keine gröberen Mängel bestehen würden. Auch sei dem Berufungswerber die Nutzung der vor Ort befindlichen Parkfläche bis 31.12.2014 befristet erlaubt worden. Nach dem 6.2.2014 habe der Beschwerdeführer keine Bau- oder sonstigen Umbauarbeiten mehr am Gebäude durchgeführt bzw.

durchführen lassen. Der Beschwerdeführer hätte keine Kenntnis davon gehabt, dass ein Mieter im ersten Obergeschoß einen Schrankraum als Schlafzimmer verwenden würde, er habe auch keine regelmäßigen Begehungen durchgeführt. Ein weiteres WC und Badezimmer im ersten und zweiten Obergeschoß seien bereits anlässlich der Baufertigstellungsanzeige und der Begehung am 6.2.2014 vorhanden gewesen und sei dies damals unbeanstandet geblieben. Ein Gästezimmer werde stets als Schlafraum genutzt, sodass auch dieses nicht bewilligungswidrig verwendet werde. An den jeweiligen Verbindungstüren seien zum Zeitpunkt der Übergabe an die Mieter Schlüssel und auch Türgriffe vorhanden gewesen und hätte er diese nicht entfernt. Ihm sei auch keine bewilligungswidrige Änderung von Räumen bekannt gewesen.
Da der angefochtene Bescheid an die Rechtsvertretung des Beschwerdeführers adressiert worden sei und der Beschwerdeführer zumindest in der Anschrift bzw. im Spruch namentlich angeführt werden hätte müssen, mangle es diesem Bescheid schon am Adressaten und sei er mit einer absoluten Nichtigkeit behaftet. Weder Punkt I. noch Punkt II. des Spruches sei ausreichend deutlich gefasst. Mangels notwendiger Sachverhaltsfeststellungen sei die Begründung des angefochtenen Bescheides ebenso mangelhaft. Die Begründung beruhe auf einer vorgreifenden Beweiswürdigung und sei auch in sich widersprüchlich. Die Baubehörde hätte sich mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers nicht im Geringsten auseinander gesetzt und Beweisanträge völlig ignoriert.
Für das Objekt O x bestehe ein rechtswirksamer Bescheid vom 20.8.2013. Das Objekt sei daher weder ohne Baubewilligung erbaut noch seien nach der Fertigstellung noch Baumaßnahmen erfolgt, weshalb § 49 Abs. 1 und § 50 der Oö. Bauordnung 1994 keine Anwendung finden würden.

Auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Tollet (in der Folge: belangte Behörde) wurde der Berufung des Beschwerdeführers mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 15.4.2016 keine Folge gegeben und der Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet vom 6.10.2015 vollinhaltlich bestätigt. Dagegen richtete sich die zulässige und rechtzeitige Beschwerde des Beschwerdeführers vom 13.5.2016, mit welcher der Beschwerdeführer u. a. die Durchführung eines Ortsaugenscheines, die Einholung eines Bausachverständigengutachtens, die Einsichtnahme in das Melderegister und die Einvernahme von Zeugen im Rahmen einer öffentlichen mündlichen Verhandlung beantragte. In den Beschwerdegründen führte der Beschwerdeführer - über das Vorbringen in der Berufung hinaus - noch (zusammengefasst) aus, auf Grund einer amtlichen Mitteilung bestehe für den Beschwerdeführer der Verdacht, dass das offenbar seit langem geplante Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde durch die Liegenschaft des Beschwerdeführers erschwert und mit der gegenständlichen Vorgehensweise (Beseitigungsauftrag des Gebäudes und Benützungsverbot) ein „Eigenzweck" der Gemeinde verfolgt werde. Das vom Beschwerdeführer im Jahr 2013 errichtete Gebäude sei baubehördlich genehmigt und entsprechend dieser Bewilligung erbaut worden. Der Beschwerdeführer habe von einer nicht dem

Bauplan entsprechenden Nutzung durch die Mieter keine Kenntnis gehabt. Er hätte nach der Baufertigstellung keine Änderungen mehr vorgenommen und keine Türgriffe und Schlüssel von Verbindungstüren abmontiert bzw. diese verschlossen gehalten. Er hätte auch von einem Versperren von Verbindungstüren durch Bewohner der Wohngemeinschaft nichts gewusst. Derzeit werde das gesamte Objekt nur von zwei Parteien bewohnt und seien die Zwischentüren entfernt worden, damit diese von niemanden abgeschlossen werden könnten.

Die anwaltlich vertretene belangte Behörde trat den Ausführungen in einer Stellungnahme entgegen und beantragte ihrerseits die Einvernahme zahlreicher Zeugen. Eine Beschwerdevorentscheidung wurde nicht erlassen. Im Rahmen der vor dem Landesverwaltungsgericht stattgefundenen öffentlichen mündlichen Verhandlung legte der Beschwerdeführer ein Gutachten zum Gebäudezustand im Zeitpunkt des Ankaufes des Wohnhauses vor und wandte noch ein, dass die Baubehörde, wenn sie von einem konsenslosen Zu- bzw. Umbau ausgehe, die Herstellung des konsenskonformen Zustandes, nicht jedoch die Beseitigung des gesamten Gebäudes, auftragen hätte müssen, da für einen Altbestand eine aufrechte Baubewilligung vorläge.

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stand für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

2.1. Das Grundstück Nr. x des Beschwerdeführers, auf welchem sich das verfahrensgegenständliche Wohnhaus mit der Adresse O x befindet, ist nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tollet als Dorfgebiet gewidmet. Das Grundstück Nr. x weist hingegen die Grünlandsonderausweisung GZ 2 „Grünzug" (Zusatztext: Freihalten von jeglicher Bebauung und Erhaltung des A um die Kirche) auf.

2.2. Der vom Beschwerdeführer auf dem letztgenannten Grundstück errichtete beschotterte Parkplatz im Ausmaß von ca. 100 m² wurde im Oktober 2003 von der Baubehörde für die Dauer eines Jahres gestattet. Nach dem damaligen Ansuchen des Beschwerdeführers sollte der Parkplatz bis Ende 2014 entfernt und die ursprüngliche Grünfläche zur Gartennutzung wieder hergestellt werden. Tatsächlich wird der Parkplatz nach wie vor von den Mietern des Wohnhauses benutzt.

2.3. Der Beschwerdeführer baute sein Wohnhaus bis Februar 2014 so um, dass die Raumeinteilung der Baubewilligung vom 20.8.2013 für den Umbau des bestehenden Wohnhauses mit drei Wohneinheiten entsprach. Dies lediglich mit Ausnahme einer umsituierten 25 cm dicken Trennwand im Arbeitszimmer in der Wohnung Nr. 1, welche jedoch keine aktiven statischen Erfordernisse übernimmt. Im März 2014 erfolgte die Baufertigstellungsanzeige des Beschwerdeführers mitsamt der Bestätigung des Bauführers über den bewilligungsgemäßen und fachtechnischen Umbau des Wohnhauses.

2.4. Der Beschwerdeführer schuf in der Folge bis zur Erlassung der baupolizeilichen Aufträgen der Bürgermeisterin im Oktober 2015 durch einzelne Maßnahmen, nämlich Einbau von WCs in Bäder sowie Verschließen von Verbindungstüren, mindestens fünf in sich geschlossene und gegen außen abgeschlossene Wohneinheiten mit einem eigenen Zugang und sanitärer Ausstattung im Ausmaß von je ca. 60 m² mit eigenem Wasser- und Stromzähler bzw. Postfach und Klingel/Gegensprechanlage (Wohnungen Top 2, 3, 5, 6 und 8), welche er vermietete. Bis Juli 2016 nahm der Beschwerdeführer weitere Maßnahmen in seinem Wohnhaus vor, nämlich Einbau einer zusätzlichen Tür zum Vorraum und einer räumlichen Abtrennung inkl. Gehtür zum Wohn/Essbereich der Wohnung Top 1 sowie zusätzliche Elektro- und Wasseranschlüsse (Wohnung Top 2, 4, 5, 7 und 8). Die Raumgliederung des Wohnhauses entsprach aber nach wie vor der Baubewilligung vom 20.8.2013, die vorgenommenen Maßnahmen hatten keinen Einfluss auf die Tragfähigkeit oder den Brandschutz.

2.5. Der Bescheid der Bürgermeisterin vom 6.10.2015 wurde wie folgt adressiert:

„Anwaltskanzlei H
Mag. D H
B x
x W

<u>als bevollmächtigte Rechtsvertretung zur Angelegenheit:</u>
Überprüfung der Einhaltung der bau-, raum- und feuerpolizeilichen Auflagen
beim Objekt O x
Herr G H, B x, x W".

Der Bescheid wurde sowohl dem Beschwerdeführer persönlich als auch seiner Rechtsvertretung zugestellt.

3. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Grundbuchsauszug, Auszug aus dem Flächenwidmungsplan und DORIS-Lichtbilder zeigend die örtlichen Verhältnisse. Das Landesverwaltungsgericht hat weiters eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, einen bautechnischen Amtssachverständigen beigezogen sowie in die im Rahmen der Verhandlung von den Parteien und Zeugen vorgelegten Urkunden (Gutachten Architekt DI S, Mietverträge) Einsicht genommen. In der Verhandlung wurden vom Landesverwaltungsgericht auch ehemalige Mieter als Zeugen einvernommen, die bis zur Erlassung der baupolizeilichen Aufträge im Oktober 2015 das Wohnhaus des Beschwerdeführers bewohnten. Von der Einvernahme weiterer beantragter Zeugen konnte Abstand genommen werden, zumal diese für das Ermittlungsverfahren, ob sich im Wohnhaus des Beschwerdeführers mehr als drei Wohnungen befunden haben, keine wesentliche Bedeutung mehr gehabt hätten. Auf Grund der Dokumentationen des bautechnischen Amtssachverständigen über die Umbaumaßnahmen des Beschwerdeführers samt Lichtbilder konnte auch von den weiteren

Beweisanträgen des Beschwerdeführers, nämlich Durchführung eines Ortsaugenscheines und Einsichtnahme in das Melderegister, mangels wesentlicher Bedeutung für das Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden.

Zur Beweiswürdigung im Einzelnen:
3.1. Die Feststellungen zur zeitlich befristeten Duldung des beschotterten Parkplatzes auf dem sich im Grünland befindlichen beschotterten Parkplatz gründen sich auf dem widerspruchsfrei gebliebenen Schreiben der Baubehörde vom 18.10.2013 samt Anlagen im Verfahrensakt der belangten Behörde. Es blieb im gesamten Verfahren vor der belangten Behörde und dem Landesverwaltungsgericht auch unstrittig, dass der Parkplatz von den Mietern des Wohnhauses des Beschwerdeführers genutzt wird.
3.2. Nach der gutachterlichen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen im Aktenvermerk 6.2.2014 erfolgte der Umbau des Wohnhauses durch den Beschwerdeführer zunächst grundsätzlich widmungs- und bewilligungskonform, was auch zwischen den Parteien unstrittig blieb. Die Feststellungen zu den vom Beschwerdeführer getroffenen Maßnahmen zur Umgestaltung des genehmigten Wohnhauses durch zusätzliche Wohnungen gründen sich ebenso auf die fachlichen Beurteilungen des bautechnischen Amtssachverständigen, der die Maßnahmen persönlich mehrfach wahrnehmen und dokumentieren konnte. Die Dokumentationen des bautechnischen Amtssachverständigen ließen sich auch gut mit den Zeugenaussagen in Einklang bringen. Entgegen stehende Behauptungen des Beschwerdeführers, etwa zur Errichtung einer zusätzlichen Wand im Erdgeschoss, vermochten nicht zu überzeugen. Das Landesverwaltungsgericht folgte auch den glaubwürdigen und übereinstimmenden Aussagen der Zeugen zur Ausstattung der einzelnen Wohnungen und deren Nutzung. So war auch die behauptete Unkenntnis des Beschwerdeführers, wer die Verbindungstüren zwischen den Wohnungen versperrte, als unglaubwürdig zu beurteilen. Es lag für das Landesverwaltungsgericht vielmehr schon nach der Interessenslage auf der Hand, dass der Beschwerdeführer selbst durch das Versperren der Zwischentüren und seine weiteren Maßnahmen zusätzliche vermietbare Wohneinheiten schaffen wollte. Aus diesem Grund stattete der Beschwerdeführer die Wohnungen etwa auch mit einer eigenen Klingel und eigenen Wasser- und Stromzähler aus. Entgegen stehende Behauptungen des Beschwerdeführers waren als bloße Schutzbehauptungen zu würdigen, zumal der Beschwerdeführer dem Landesverwaltungsgericht etwa auch nicht glaubhaft erklären konnte, weshalb in den eingesehenen Mietverträgen lediglich eine Nutzfläche von (lediglich) +/- 60 m² angeführt wurde. Soweit die einvernommenen Zeugen eigene Wahrnehmungen machen konnten, konnte das Landesverwaltungsgericht zumindest zu den Wohnungen Top 2, 3, 5, 6 sowie 8 Feststellungen treffen und Bestand kein Zweifel, dass zumindest diese Wohnungen - und damit mehr als 3 Wohnungen - im Wohnhaus des Beschwerdeführers als eigenständige

selbstständige Wohnungen im Zeitpunkt der Erlassung der baupolizeilichen Aufträge vorhanden waren.
3.3. Die Feststellungen zur Adressierung und Zustellung des Bescheids der Bürgermeisterin vom 6.10.2015 ergaben sich für das Landesverwaltungsgericht zwanglos durch eine Einsicht in den im Verfahrensakt befindlichen Bescheid.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilte den festgestellten Sachverhalt wie folgt:
4.1. Zum Einwand der absoluten Nichtigkeit des Baubescheides der Bürgermeisterin:
Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es für die „Gültigkeit“ eines Bescheides erforderlich, dass der Adressat der Erledigung insgesamt eindeutig entnommen werden kann. Dieses Erfordernis ist dann erfüllt, wenn bei schriftlichen Ausfertigungen aus Spruch, Begründung und Zustellverfügung im Zusammenhang mit den anzuwendenden Rechtsvorschriften eindeutig erkennbar ist, welchem individuell bestimmten Rechtsträger gegenüber die Behörde einen Bescheid erlassen wollte. Entscheidend ist, dass für die Beteiligten des Verfahrens als Betroffene des Bescheides sowie für die Behörde und in weiterer Folge für den Verwaltungsgerichtshof die Identität des Bescheidadressaten zweifelsfrei feststeht (vgl. VwGH 18.10.2012, 2010/06/0224). Nach dem Gesamtbild der Merkmale der Erledigung kann sich der Adressat auch aus dem vor dem Spruch befindlichen Adressfeld im Zusammenhang mit der Begründung ergeben (VwGH 22.3.1999, 96/17/0070).
Es war für das Landesverwaltungsgericht schon aufgrund des Adressfeldes in Verbindung mit dem Spruch zweifelsfrei erkennbar, dass sich der Bescheid der Bürgermeisterin vom 6.10.2015 gegen den Beschwerdeführer als Eigentümer der von den baupolizeilichen Aufträgen erfassten Grundstücke Nr. x und x samt dem darauf befindlichen Wohnhaus mit Parkplatz in O x richtete. Daran änderte auch die eigentliche Adressierung des Bescheides an die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers nichts, zumal im Adressbereich selbst ausdrücklich auf das Vollmachtsverhältnis zum Beschwerdeführer hingewiesen wurde. Auch aus der Begründung des Bescheides, wonach der Beschwerdeführer als Bauwerber konsenswidrig mehr als drei Wohnungen errichtet habe, war für das Landesverwaltungsgericht eindeutig erkennbar, dass die baupolizeilichen Aufträge gegen den Beschwerdeführer, welcher im zugrunde gelegenen Bauverfahren auch Bauwerber war, erlassen wurden. Der Bescheid der Bürgermeisterin erwies sich demnach entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht als nichtig.
4.2. Zu den behaupteten Rechtswidrigkeiten infolge der Verletzung von wesentlichen Verfahrensvorschriften durch die Baubehörden:
Die Ausführungen des Beschwerdeführers erwiesen sich im Ergebnis als obsolet, da einerseits der Spruch des angefochtenen Bescheides mit dem nunmehrigen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes neu gefasst und andererseits auch das Ermittlungsverfahren ergänzt wurde, in welchem der Bauwerber auch im Rahmen

der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom Landesverwaltungsgericht gehört wurde.

4.3. Zum Auftrag zur Beseitigung des beschotterten Parkplatzes (Punkt I. 1.):

Nach der Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen nur Bauten und Anlagen im Grünland errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Nach den Feststellungen werden die im Grünland befindlichen Parkplätze von den Bewohnern des Wohnhauses benützt. Der Parkplatz wurde damit widmungswidrig vom Beschwerdeführer errichtet, da er nicht zur Nutzung des Grünlandes erforderlich ist. Nach § 49 Abs. 6 Oö BauO 1994 hat die Baubehörde dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufzutragen, wenn u.a. eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige Anlage nicht entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes ausgeführt wurde. Die Beseitigung des nicht widmungskonformen geschotterten Parkplatzes wurde dem Beschwerdeführer daher zu Recht von der Baubehörde zur Wiederherstellung der rechtmäßigen Grünlandnutzung vorgeschrieben. Die Lage des beschotterten Parkplatzes konnte mit Hilfe des im Verfahrensakt befindlichen Teilungsplanes aus dem Jahr 2013 spruchgemäß konkretisiert werden.

4.4. Zur Untersagung der Verwendung des Wohnhauses O x für mehr als drei Wohnungen (Punkt I.2.):

Dem Beschwerdeführer wurde nach der rechtlichen Auffassung des Landesverwaltungsgerichts auch zu Recht die Verwendung seines Wohnhauses für mehr als drei Wohnungen von der Baubehörde untersagt. Das Wohnhaus befindet sich auf dem Grundstück Nr. x, welches nach dem Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet gewidmet ist. Nach der Bestimmung des § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 dürfen im Dorfgebiet u.a. nur Wohngebäude mit insgesamt höchstens 3 Wohnungen errichtet werden. So sieht auch die Baubewilligung für den gegenständlichen Umbau des Wohnhauses des Beschwerdeführers vom 20.8.2013 ausdrücklich eine Beschränkung auf drei Wohneinheiten vor. Nach den getroffenen Feststellungen vermietete der Beschwerdeführer die nach Fertigstellung des Umbaus durch verschiedene Maßnahmen von ihm geschaffenen (zumindest) fünf eigenständige Wohnungen, weshalb ihm von der Baubehörde richtigerweise die konsens- und widmungswidrige Benützung des Wohnhauses für mehr als 3 Wohnungen gemäß § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 untersagt wurde.

4.5. Zum Auftrag der Baubehörden zur Beseitigung des gesamten Wohnhauses O x (Spruchpunkt I. des Bescheides der Bürgermeisterin vom 6.10.2015):

Der Beschwerde war nach der Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes jedoch insoweit statt zu geben, als dem Beschwerdeführer von der Bürgermeisterin in Spruchpunkt I. ihres Bescheides vom 6.10.2015 (welcher mit dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vollinhaltlich bestätigt wurde) auch aufgetragen wurde, sein gesamtes Wohnhaus ("Haupthaus samt Zu- und Anbauten") zu beseitigen. Die Bürgermeisterin stützte den Beseitigungsauftrag dabei auf die Bestimmungen des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 und des § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994. Nach der Bestimmung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die

Baubehörde für den Fall, 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 wieder herzustellen. Nach den Feststellungen nahm der Beschwerdeführer den baurechtlich genehmigten Umbau seines Wohnhauses zunächst konsensgemäß vor (dies lediglich mit Ausnahme einer als bewilligungsfrei zu beurteilenden innen liegenden Trennwand, welcher kein Einfluss auf die Statik zukommt), weshalb das umgebaute Wohnhaus damit auf einer rechtmäßig konsumierten Baugenehmigung basierte. Der baupolizeiliche Auftrag zur Beseitigung des gesamten Wohnhaus nach § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 erging daher nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes schon mangels Vorliegens einer feststellbaren konsenslosen Bauausführung nicht zu Recht. Aber auch eine allenfalls sinngemäße Anwendung dieser Bestimmung nach § 49 Abs. 4 Oö. BauO 1994 im Hinblick auf die vom Beschwerdeführer in der Folge getroffenen Maßnahmen zur Schaffung von (mindestens) fünf Wohnungen wurde nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes rechtlich nicht schlagend, da der Beschwerdeführer durch seine Maßnahmen (Einbau von WCs in Bäder, Verschließen von Verbindungstüren, Einbau zusätzlicher Innentüren bzw. einer räumlichen Abtrennung ohne konstruktive Bedeutung, zusätzliche Strom- und Wasseranschlüsse) lediglich bewilligungsfreie Abweichungen am Innenbereich des Wohnhaus vornahm. Es war daher nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes zur Herstellung des rechtskonformen Zustandes keine Beseitigung des gesamten Wohnhauses aufzutragen, sondern mit der Untersagung der Verwendung des Wohnhauses für mehr als drei selbstständige Wohnungen im Sinne des § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 im Hinblick auf die der Baubewilligung widerstreitende Benutzung, die den Umbau auf die Errichtung von höchstens drei Wohnungen beschränkte, vorzugehen. Damit blieb auch gegenständlich für die nur subsidiär heranzuziehende Bestimmung des § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994 kein Raum. Es war sohin über die Beschwerde des Beschwerdeführers spruchgemäß (Punkt I.) zu entscheiden.

5. Zum Ausspruch über die Revision (Punkt II.):

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 zu den Formerfordernissen eines Bescheides oder zu baupolizeilichen Aufträgen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu diesen Themenbereichen auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack