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-151206/6/MK

Datum:
Linz, 24. November 2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde der I. GmbH gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 27.01.2017, GZ: RM-Bau-160254, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (Änderung des Verwendungszwecks bei einem Nebengebäude/Kiosk) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrenschronologie, Sachverhalt:

I.1. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz als Baubehörde I. Instanz vom 18.11.2016, GZ: 0036177/2013 BBV N, wurde der I. GmbH, x, L, (in der Folge: Bf) unter anderem die Beseitigung der Zweckwidmungsänderung von Geschäft auf Garage bei dem auf Gst.Nr. x, KG L, Bebauungsplan x, südlich des Hauptgebäudes situierten und mit einer Abbruchsausweisung belegten Nebengebäude binnen 8 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides bzw. im Falle der Einbringung einer Bescheidbeschwerde binnen einer Frist von 8 Wochen ab Zustellung einer Sachentscheidung über diese Beschwerde aufgetragen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei der erfolgten Zweckwidmungsänderung um eine anzeigepflichtige Maßnahme handle, da diese nach abstrakten bautechnischen Kriterien Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile bzw. den Brandschutz haben könne. Eine nachträgliche Zurkenntnisnahme einer Anzeige sei auf Grund des Widerspruchs zu den Bestimmungen des Bebauungsplans in der konkreten Konstellation nicht möglich.

I.2. In einer gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung führte die Bf auf den konkreten Gegenstand dieses Verfahrens bezogen aus, dass die durchgeführten baulichen Maßnahmen erforderlich gewesen wären, um die bauliche Substanz des Gebäudes zu sanieren. Da keine weitere Nutzung als Geschäft geplant wäre, sei es aus Eigentümersicht untunlich, die Gebäudefront wieder herzustellen.

Die durchgeführten Maßnahmen hätten lediglich der Erhaltung des Gebäudes gedient und keinen Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile oder den Brandschutz. Eine Anzeigepflicht liege daher nicht vor.

Es sei weiters darauf hinzuweisen, dass das dem Eigentümer einer baulichen Anlage zustehende Recht, seine Sache nach Willkür zu benützen, auch den Grundrechtsschutz des Art. 5 StGG genieße.

I.3. Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 27.01.2017, GZ: RM-Bau-160254, wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Dazu wurde zusammengefasst Folgendes ausgeführt:

I.3.1. Sowohl in der gesetzlichen Bestimmung betreffend die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden als auch in jener betreffend bauliche Änderungen von Gebäuden sei hinsichtlich des Einflusses auf die Festigkeit tragender Bauteile und/oder den Brandschutz die abstrakte Möglichkeit eines solchen Einflusses als Kriterium für die Anzeigepflicht normiert. Für das Vorliegen

einer Anzeigepflicht sei es auch völlig ohne Bedeutung, ob durch die herrlichen Maßnahmen ein negativer oder positiver Einfluss im Sinne einer Verschlechterung oder Verbesserung geübt wird.

I.3.2. Schon aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergebe sich brandschutztechnisch auf Grund der mineralölbetriebenen Kraftfahrzeuge (Feuersicherheit) eine andere Gefahrenlage bei der Verwendung eines Raumes als Garage als bei der Verwendung als Geschäft. Eine Anzeigepflicht der verfahrensgegenständlichen Verwendungszweckänderung sei somit als erwiesen anzusehen.

I.3.3. Da kein Baukonsens vorliege, sei die Baubehörde gezwungen gewesen, der gegenständlichen Zweckänderung unbeschadet des Umstandes, dass eine derartige Maßnahme eine bauliche Veränderung nicht voraussetzt, durch Erteilung eines baupolizeilichen Auftrags zu begegnen.

I.3.4. Es bleibe schließlich zu erörtern, ob die Baubehörde I. Instanz den Beseitigungsauftrag zu Recht als unbedingten Auftrag erteilt habe.

Das verfahrensgegenständliche Gebäude sei mit der normativen Festlegung „Abbruch“ belegt. Nach der höchstgerichtlichen Judikatur bedeute eine derartige „Abbruchsausweisung“, dass keine andere Bewilligung mehr erwirkt werden könne als eben eine Abbruchbewilligung. Die Erwirkung eines Zweckänderungskonsenses sei daher, da Anzeigeverfahren Bewilligungsverfahren in diesem Zusammenhang gleich zu halten wären, von vornherein ausgeschlossen. Die Erteilung eines Beseitigungsauftrags in der von der Baubehörde I. Instanz gewählten Form begegnet daher keinen rechtlichen Bedenken. Hinsichtlich der Angemessenheit der Erfüllungsfrist würden sich diesbezüglich ebenfalls keine Bedenken ergeben.

I.3.5. Hinsichtlich des von der Bf renovierten Grundrechtseingriffs sei dem Vorbringen dahingehend zuzustimmen, dass ein baupolizeilicher Auftrag stets massiv in das Eigentumsrecht eingreife, weshalb in Anbetracht der besonderen Schutzinteressen derartige Eingriffe immer nur im unbedingt notwendigen Ausmaß ergehen dürften. Lasse die rechtliche Beurteilung eines allenfalls zu einem baupolizeilichen Auftrag führenden Sachverhalts mehrere (rechtlich vertretbare) Interpretationen zu, sei stets jene zu wählen, die einen möglichst geringen Eingriff in das Eigentumsrecht nach sich ziehe. Im vorliegenden Fall lasse der Sachverhalt aber keine andere Auslegung als jene der Erlassung eines unbedingten Beseitigungsauftrags zu.

I.4. Gegen diesen Berufungsbescheid richtete sich die Beschwerde vom 17.02.2017, in der die Bf das Berufungsvorbringen wiederholte. Dem Schriftsatz war eine Bestätigung des ausführenden Bauunternehmens angeschlossen, in der

ausgeführt wurde, dass beim Carport aus statischen Gründen diverse Sicherungs- und Unterfangungsarbeiten ausgeführt worden wären.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt und Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 17.10.2017. Auf der Grundlage dieses Ermittlungsverfahrens konnten weitere Erhebungen unterbleiben, da keine weitere Klärung des Sachverhaltes zu erwarten war und ausschließlich Rechtsfragen zu beantworten waren.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist unstrittig und steht wie folgt fest:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan x ist das verfahrensgegenständliche Bauwerk (Nebengebäude „Geschäft“) mit der Ausweisung „Abbruch“ versehen. Der dieses Gebäude betreffende Konsens umfasste vor seiner Stilllegung den Betrieb einer Putzerei. Nunmehr steht dieses Gebäude als Carport in Verwendung. Eine Änderung der Zweckwidmung wurde baubehördlich nicht vorgenommen.

Infolge der Umgestaltung der straßenseitigen Gebäudefront wurde durch die Entfernung eines tragenden gemauerten Elementes zwischen Eingangstüre und Schaufenster bzw. anstelle dessen vorgenommenen Einbaus eines neuen und diesen gesamten Frontbereich überspannenden Betonträgers Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile des bestehenden Gebäudes genommen.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Maßgebliche Rechtslage:

III.1.1. Die hier maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen lauten (auszugsweise) wie folgt:

III.1.1.1. Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994):

„§ 25
Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:

[...]

2b. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs.1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit

tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;

3. die nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 fallende

[...]

b) sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert;

[...]

§ 25a
Anzeigeverfahren

[...]

(5) Im Übrigen gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben Folgendes:

1. für Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 1 und 2 gelten alle Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben sinngemäß, ausgenommen die §§ 32 bis 35,

2. für alle anderen Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 gelten die Vorschriften der §§ 36, 38, 39, 41 und 45 bis 49 sinngemäß, für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z3 lit. b zusätzlich § 40;

[...]

§ 49
Bewilligungslose bauliche Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie – unabhängig von § 41 – dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen Frist die die Baubewilligung zu beantragen oder due bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen oder 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.

[...]

(4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungender Abs. 1 bis 3 sinngemäß.

(5) Unter baulichen Anlagen im Sinne der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Anlagen (§ 24) zu verstehen.

[...]“

III.1.1.2. Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994):

„§ 32
Inhalt des Bebauungsplanes

[...]

(2) Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des § 31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen:

[...]
14. abzutragende Bauten und Anlagen
[...]“

III.1.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, sofern durch Bundes- oder Landesgesetz nichts anders bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von der Durchführung einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

Nach § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid [...] auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3) [...] zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

III.2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat im Rahmen des durch die §§ 27 und 9 Abs. 1 Z 3 und Z 4 VwGVG normierten Prüfungsumfangs durch seinen gemäß § 2 VwGVG zuständigen Einzelrichter erwogen:

III.2.1. Sowohl aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, als auch aus dem im verwaltungsgerichtlichen Ermittlungsverfahren erzielten Beweisergebnis ist die Abbruchsausweisung als unstrittig anzunehmen. Es handelt sich dabei um eine Tatsachenfeststellung, bei der sich Überlegungen über die Notwendigkeit oder Sinnhaftigkeit der Verordnungserlassung insbesondere dann erübrigen, wenn es keine konkreten Anhaltspunkte für eine Gesetzwidrigkeit des betreffenden generellen Verwaltungsaktes gibt.

Weder von Seiten der Bf noch aus Sicht des erkennenden Gerichts wurden diesbezüglich Zweifel für angebracht erachtet. Im Gegenteil stellt sich diese

Ausweisung im Hinblick auf die – ebenfalls objektiv vorliegende – Überschreitung der Straßenfluchtlinie durch das gegenständliche Bauwerk vor dem Hintergrund der quantitativen und qualitativen Anforderungen an den (öffentlichen) Verkehrsraum (und zwar schon aus damaliger Sicht) aus nachvollziehbarer Grund für diese raumplanerische Maßnahme dar.

III.2.2. Wie die belangte Behörde in der Begründung des bekämpften Berufungsbescheides bereits zutreffend ausführt, bedeutet eine Abbruchsausweisung, dass betreffend eines dergestalt gekennzeichneten Bauwerks keine andere Konsensänderung als jene der Bewilligung des Abbruchs erwirkt werden kann. Eine Änderung des Verwendungszwecks ist daher – infolge der in den baurechtlichen Bestimmungen normierten Tatbestandsmäßigkeit, also der Notwendigkeit der formalen Änderung des Konsenses im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens – a priori zum Scheitern verurteilt.

Dass die Verwendungsänderung von „Geschäft“ auf „Carport“ die materiellen Voraussetzungen einer iSd gesetzlichen Bestimmungen maßgeblichen Änderung erfüllt, wurde von der belangten Behörde ebenfalls ausführlich erörtert, und kann auf der Basis des Verhandlungsergebnisses auch als unstrittig betrachtet werden.

III.2.3. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass der bekämpfte baupolizeiliche Auftrag zu Recht ausgesprochen wurde. Infolge der oben beschriebenen nutzungsspezifischen Alternativlosigkeit kann ein Abbruch nur durch Beseitigung der konsenslos geänderten Nutzung vermieden werden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da sich das Beschwerdevorbringen materiell am Aspekt der Anzeige- bzw. Bewilligungsfreiheit der vorgenommenen Maßnahmen orientiert hat. Nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens waren diesbezügliche Zweifel aber nicht mehr anzunehmen. Im Zusammenhang mit dem nunmehr feststehenden Sachverhalt ist festzuhalten, dass eine höchstgerichtliche Rechtsprechung weder fehlt, noch uneinheitlich ist. Die Beurteilung der Frage, ob die baupolizeiliche Behandlung von Konsenswidrigkeiten behördlicherseits vorzunehmen ist, stellt darüber hinaus keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dar.

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. Kitzberger