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-151653/12/VG

Datum:

Linz, 6. Dezember 2018

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der P W, vertreten durch D D und vertreten durch Mag. G S, Rechtsanwalt in x, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde A vom 26.03.2018, GZ: GA6-Bau-402-17/2017-Th, betreffend Versagung einer Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde A vom 26.03.2018, GZ: GA6-Bau-402-17/2017-Th, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Gemeinderat zurückverwiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid vom 21.12.2017 wies der Bürgermeister der Stadtgemeinde A den Antrag der P W (in der Folge: Bauwerberin bzw. Bf) um Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Veranstaltungszentrum mit religiösem Zweck“ auf einem näher bezeichneten Grundstück im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 wegen Widerspruchs zur Flächenwidmung ab.

2. Die dagegen erhobene Berufung der Bf wurde mit Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde A (in der Folge: belangte Behörde) vom 26.03.2018 abgewiesen.

3. Mit hg. am 14.05.2018 eingelangten Vorlageschreiben legte die belangte Behörde die dagegen erhobene Beschwerde der Bf samt bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG OÖ) zur Entscheidung vor. Über Aufforderung des LVwG OÖ wurde ein Auszug aus dem maßgeblichen Flächenwidmungsplan nachgereicht [Gerichtsakt – ON 1 und 3].

4. Die Bf ergänzte ihr Vorbringen mit Schriftsatz vom 02.08.2018 [Gerichtsakt – ON 2].

5. Das LVwG OÖ räumte weiters der Bf unter Hinweis auf höchstgerichtliche Rechtsprechung zur betrieblichen Tätigkeit die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme ein [Gerichtsakt – ON 5].

6. Die Bf erstattete dazu die Stellungnahme vom 03.09.2018, mit der u.a. ein Unternehmenskonzept einer Steuerberatungskanzlei, ein Planauszug des Erdgeschoßes unter Hinweis auf eine geplante Fertigteilwand und ein Businessplan der Bf vorgelegt wurde [Gerichtsakt – ON 6]. Zu dieser Stellungnahme äußerte sich die belangte Behörde mit Schreiben vom 09.10.2018 [Gerichtsakt – ON 8].

7. Das LVwG OÖ führte am 18.10.2018 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der das geplante Projekt mit den Vertretern der Bf und der belangten Behörde eingehend erörtert wurde.

8. Mit Schriftsatz vom 05.11.2018 übermittelte die Bf – wie in der mündlichen Verhandlung vor dem LVwG OÖ angekündigt – einen neuen Einreichplan (Plandatum 17.07.2017, Plottcode 25.10.2018 07:50) [Gerichtsakt – ON 11].

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Die Bf hat mit Bauansuchen vom 17.07.2018 (bei der Behörde eingelangt am: 18.07.2017) um die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Veranstaltungszentrum mit religiösem Zweck“ auf dem Grundstück Nr. x, EZ x der KG A angesucht. Konkret soll eine bestehende Halle anders als bisher verwendet werden. Aus den Einreichunterlagen ergibt sich, dass hierzu Zu-, Umbau- und Abbrucharbeiten erfolgen sollen. Im Erdgeschoß ist ein Saal für 800 Personen geplant. Weiters soll im Erdgeschoß ein Altar und ein Taufbecken errichtet werden. Zudem ist im Einreichplan der Verwendungszweck einzelner Räume näher dargestellt (etwa: Garderobe, Foyer, Teeküche, Büro, Bibliothek, Seminarräume, Räume zur Kinderbetreuung, Sanitäranlagen, Lager, Technik, Putzraum). Das Baugrundstück ist als Betriebsbaugebiet gewidmet.

Bei der Bf handelt es sich um eine mit Rechtspersönlichkeit für ihren Teilbereich ausgestattete Teilgliederung der religiösen Bekenntnisgemeinschaft „Pfingstkirche Gemeinde Gottes in Österreich“.

Die Bf plant in dem gegenständlichen Bauvorhaben teils religiöse (nicht auf Gewinn gerichtete) Tätigkeiten, wie z.B. Gottesdienste und Taufen sowie auf Gewinn gerichtete Tätigkeiten, wie z.B. den Handel mit Büchern, die Vermietung der Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Fachvorträge [diesbezüglich wird auf die näheren Angaben im vorgelegten Unternehmenskonzept der Steuerberatungskanzlei O & P vom 30.08.2018 und den vorgelegten Businessplan der Bf verwiesen, Gerichtsakt – ON 6]. Die nach dem Unternehmenskonzept vorgesehenen Einnahmen aus Vermietung betreffen vor allem die geplante Vermietung des Saales im Erdgeschoß. Hierzu ist im Erdgeschoß die Schaffung einer mobilen Fertigteiltrennwand geplant, die dazu dient, den sakralen Teil des Saales vom profanen Teil abgrenzen [Stellungnahme der Bf, Gerichtsakt – ON 6; Ausführungen der Bf in der mündlichen Verhandlung, siehe Niederschrift, Gerichtsakt – ON 10]. Hierzu legte die Bf im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens einen neuen Einreichplan (Plandatum 17.07.2017, Plottcode 25.10.2018 07:50) vor, in dem nun - anders als im ursprünglichen Einreichplan - im Saal im Erdgeschoß eine mobile Trennwand (im Bereich der abzubrechenden Mauer) eingezeichnet ist [Gerichtsakt – ON 11].

Die geplante Nutzung des Bauvorhabens wird nach eigenen Angaben der Bf in der mündlichen Verhandlung des LVwG OÖ etwa 50% betrieblich (auf Gewinn gerichtet) und 50% nicht betrieblich (für religiöse Zwecke) sein [Niederschrift, Gerichtsakt – ON 10].

III. Beweiswürdigung:

Der dargelegte entscheidungswesentliche Verfahrensgang und Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus dem vorgelegten baubehördlichen Verwaltungsakt (inkl. Auszug aus dem maßgeblichen Flächenwidmungsplan), dem Gerichtsakt und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem LVwG OÖ (siehe insbesondere die in Klammer angeführten Aktenbestandteile). Dies vor allem auch deshalb, weil in rechtlicher Hinsicht davon auszugehen ist, dass der Bauwille von der Bauwerberin (also der Bf) zu erklären ist (siehe dazu näher unter Punkt IV.). Die Bf hat ihre Angaben auch durch die Vorlage eines Unternehmenskonzeptes einer Steuerberatungskanzlei untermauert. Für die erkennende Richterin besteht kein Grund, an diesen Angaben zu zweifeln.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist, wobei der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. etwa VwGH 02.08.2016, Ro 2014/05/0003). Vor diesem Hintergrund war für das LVwG OÖ auch der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren näher erklärte Bauwille der Bf und die dazu vorgelegten Unterlagen maßgeblich.

Im hier zu beurteilenden Einzelfall geht das LVwG OÖ - entgegen der Ansicht der belangten Behörde (siehe dazu die Stellungnahme vom 09.8.2018 – Gerichtsakt ON 8 bzw. die diesbezüglichen Ausführungen in der mündlichen Verhandlung) davon aus, dass durch die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen und Ausführungen der Bf in Bezug auf die geplante betriebliche Tätigkeit keine Projektänderung, sondern lediglich eine Konkretisierung bzw. Klarstellung des Bauwillens erfolgte. Dass die Bf diese Unterlagen erst über Vorhalt der höchstgerichtlichen Judikatur zur betrieblichen Tätigkeit (vgl. etwa VwGH 04.09.2001, 2001/05/0204) durch das LVwG OÖ erstattete, schadet nach Ansicht der erkennenden Richterin daher nicht. Wie der Rechtsvertreter der Bf in der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar darstellte, war, von Beginn der gegenständlichen Antragstellung an, eine gemischte Nutzung des Bauvorhabens beabsichtigt. Die Ausführung in der Berufung, wonach es nicht schade, dass keine Erwerbsabzielungsabsicht vorliege, war, wie schlüssig darlegt wurde, auf die religiöse Tätigkeit bezogen.

Vor dem Hintergrund der zitierten Judikatur ist hier daher davon auszugehen, dass die Bf das gegenständliche Objekt zu ca. 50% betrieblich nutzen wird, weil geplant ist, insbesondere im Bereich des Dienstleistungssektors, Gewinne zu erzielen. Zu

50% wird das gegenständliche Objekt für religiöse Zwecke (und somit nicht betrieblich) genutzt werden.

Die, nach dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Unternehmenskonzept, vorgesehenen Einnahmen aus Vermietung betreffen vor allem die geplante Vermietung des Saales im Erdgeschoß. Hierzu ist im Erdgeschoß die Schaffung einer mobilen Trennwand geplant. Diesbezüglich wurde erstmals im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ein entsprechender Einreichplan vorgelegt. Nach Ansicht der erkennenden Richterin wird damit aber das Wesen des Projektes nicht verändert, weshalb diese Änderung die erkennende Richterin nicht dazu veranlasst, das gegenständliche Projekt als Neueinreichung und konkludente Zurückziehung des ursprünglichen Baubewilligungsantrages zu werten (was eine ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides mit gleichzeitiger Weiterleitung der Neueinreichung nach § 6 AVG iVm § 17 VwGVG an den Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz zur Folge gehabt hätte).

Gemäß § 22 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz (ROG) 1994 sind als Betriebsbaugebiete solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstype die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden,
2. Lagerplätze aufzunehmen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden, sowie
3. Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen, die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind; Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind, dürfen errichtet werden, wenn diese in der Widmung ausdrücklich für zulässig erklärt werden.

Sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, dürfen in Betriebsbaugebieten auch die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Die belangte Behörde vertritt nun - wie sie in der mündlichen Verhandlung darlegte - zusammengefasst die Rechtsansicht, dass nach der zitierten Bestimmung eine gemischte Nutzung des Projektes (teils betrieblich, teils nicht betrieblich) ausgeschlossen sei. Dies vor allem deshalb, weil der nicht betriebliche Teil des Projektes, konkret die religiöse Tätigkeit eine Sonderwidmung für Kirchen und Religionsstätten gemäß § 23 Abs. 4 Z 1 Oö. ROG 1994 erfordern würde.

Diese Rechtsansicht wird von der erkennenden Richterin aus folgenden Gründen nicht geteilt:

Die Sonderwidmungsbestimmung im Bauland nach § 23 Abs. 4 Z 1 Oö. ROG 1994 nennt im Wortlaut ausdrücklich „Kirchen“. Wenn auch die dort enthaltene

Aufzählung eine beispielhafte ist (arg.: „insbesondere“) so geht das LVwG OÖ davon aus, dass der Landesgesetzgeber hier - nach dem allgemeinen Sprachgebrauch - ein Sakralbauwerk meint. Ein solches liegt hier aber nicht vor, vielmehr soll eine bereits bestehende Halle (teils betrieblich und teils nicht betrieblich für religiöse Zwecke) verwendet werden. Selbst wenn man diese Rechtsansicht nicht teilt, hat das LVwG OÖ bereits die Auffassung vertreten, dass die Sonderwidmung im Bauland gemäß § 23 Abs. 4 Z 1 Oö. ROG 1994 vielmehr nur dann notwendig sein wird, wenn für die in dieser Bestimmung genannte Anlagen - etwa aus technischen Gründen sinnvollerweise - nur ein bestimmter und aus Gründen der Raumordnung daher zu sichernder Standort in Frage kommt oder einer solchen Anlage aus der Sicht der Raumordnungsziele und -grundsätze (§ 2) sonst eine besondere Bedeutung zukommt. Daraus ergibt sich, dass in bestimmten Fällen eine Sondergebietsausweisung vorgenommen werden kann, die Errichtung solcher Anlage aber nicht zwingend diese Sondergebietswidmung voraussetzt (vgl. LVwG OÖ vom 16.10.2017, LVwG-151203/13/MK/SB zur Sondergebietsausweisung für Krankenanstalten gemäß § 23 Abs. 4 Z 1 Oö. ROG 1994 unter Hinweis auf AB 1021/1997 BlgLT 24. GP 6).

Dem Wortlaut des Raumordnungsgesetzes ist jedenfalls nicht zu entnehmen, dass ein Projekt in der Widmung Betriebsbaugebiet dann unzulässig ist, wenn dieses nicht nur betrieblich, sondern auch nicht betrieblich für religiöse Zecke genutzt wird. Gegen die von der Baubehörde angenommene Widmungswidrigkeit sprechen im Übrigen auch der Grundsatz der Baufreiheit und der Grundsatz der Religionsfreiheit.

Wenn die belangte Behörde in der mündlichen Verhandlung noch ausführte, dass ein Veranstaltungszentrum eine Kerngebietswidmung erfordern würde, so ist dazu festzuhalten, dass ein Veranstaltungszentrum zweifelsfrei in der Kerngebietswidmung zulässig wäre, zumal „Veranstaltungsgebäude“ in der Bestimmung für Kerngebiete gemäß § 22 Abs. 4 Oö. ROG 1994 ausdrücklich genannt sind. Dies lässt aber - auch vor dem Hintergrund der genannten Grundsätze - nicht etwa den Schluss zu, dass deshalb ein Veranstaltungszentrum, wenn es (auch) betrieblich genutzt wird, in der Betriebsbaugebietswidmung unzulässig wäre. Auch aus der Entscheidung des VwGH vom 04.09.2001, 2001/05/0204 lässt sich eine solche Rechtsansicht nicht ableiten. Die geplante Tätigkeit der dortigen Bauwerberin (ein kroatischer Kulturverein) in der im Betriebsbaugebiet gelegenen Versammlungsstätte wies gerade keine betrieblichen Merkmale auf. Vor diesem Hintergrund wies der VwGH für den dort verfahrensgegenständlichen Fall wohl bloß darauf hin, dass „[i]m Übrigen für ‚Versammlungs- und Vergnügungsstätten‘ die Widmung ‚Kerngebiet‘ (§ 22 Abs. 4 OÖ ROG) vorgesehen [ist]“.

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht 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.

Im hier zu beurteilenden Einzelfall wurde dem gegenständlichen Bauvorhaben bereits im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 die Baubewilligung versagt. Bei diesem Vorprüfungsverfahren handelt es sich um eine dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren vorgeschaltete Prüfung. Mit anderen Worten: Aufgrund der von den Baubehörden angenommenen Widmungswidrigkeit des gegenständlichen Projektes wurde in Bezug auf das eigentliche Baubewilligungsverfahren noch gar kein Ermittlungsverfahren (insbesondere keine Bauverhandlung vor Ort unter Beiziehung der vom Bauvorhaben allenfalls betroffenen Parteien, insbesondere etwaiger Nachbarn) durchgeführt. Sohin steht der maßgebliche Sachverhalt für eine Entscheidung des LVwG OÖ im eigentlichen Baubewilligungsverfahren noch nicht fest. Das LVwG OÖ geht davon aus, dass in einem solchen Fall - auch vor dem Hintergrund der strengen Judikatur des VwGH zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063) - eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist. Bei anderer Rechtsansicht würde das gesamte baubehördliche Bewilligungsverfahren auf das Verwaltungsgericht überwälzt werden. Eine solche Absicht kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden.

Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG OÖ auch nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das LVwG OÖ ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Für das fortzusetzende Verfahren ist der im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgelegte Einreichplan maßgeblich, welcher gleichzeitig mit dieser Entscheidung an die belangte Behörde übermittelt wird.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da – soweit ersichtlich – keine gesicherte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu der Rechtsfrage besteht, ob die gemischte Nutzung einer Halle (teils betrieblich, teils nicht betrieblich für religiöse Zwecke) der Betriebsbaugebietswidmung gemäß § 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994

widerspricht. Die Beantwortung dieser Rechtsfrage ist nach Ansicht des LVwG OÖ von grundsätzliche Bedeutung.

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 ordentlichen 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

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer ordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch