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-152493/15/AL

Datum:
Linz, 2. Juli 2020

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Lukas über die Beschwerde des M E , vertreten durch Rechtsanwalt Mag. C K, H, O, gegen den Bescheid der Gemeinde St. Pantaleon vom 30.9.2019, Z Bau-131-32/1988, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als der Spruch wie folgt lautet:

„M E wird gemäß § 22 Abs. 6 iVm § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994 aufgetragen, die Nutzung der Räume im Erdgeschoß (Büro 1 - 4, Flur, WC) des Gebäudes Gewerbepark x, x (Gst. Nr. x, KG x) für Wohnzwecke zu unterlassen.

Erfüllungsfrist: Vier Monate ab Zustellung dieser Entscheidung."

II. M E wird verpflichtet, binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Erkenntnisses gemäß § 17 VwGVG iVm § 77 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) iVm §§ 1 und 3 Abs. 1 der Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013 - Oö. LKommGebV 2013 einen Betrag von 20,40 Euro zu entrichten.

III. 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:

1. Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Pantaleon vom 30.9.2019 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) gegenüber Folgendes ausgesprochen:

„Aufgrund der Durchsicht des Melderegisters wurde festgestellt, dass bei der Liegenschaft Gewerbepark x, x, Grundstück x, GB x, insgesamt 6 Wohnungen vorhanden sind. Laut dem genehmigten Einreichplan sind aber nur zwei Wohnungen baubehördlich genehmigt. Aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

Spruch:

Gemäß § 49 Abs 1 Oö. Bauordnung 1994 idgF wird Ihnen die Herstellung des ursprünglichen sowie rechtmäßigen Zustandes bei Ihrer Liegenschaft Gewerbepark x, x, auf dem Grundstück x, GB x, aufgetragen. Die zwei konsenslos errichteten Wohnungen im Kellergeschoß sowie die zwei konsenslos errichteten Wohnungen im Erdgeschoß, sind bis spätestens 31. Jänner 2020 wieder in den ursprünglichen, wie mit hs. Bescheid vom 27.12.1988, GZ: Bau-131-32/1988, baubehördlich genehmigten, sowie rechtmäßigen Zustand zurückzubauen.“

Begründend wurde Folgendes ausgeführt:

„Begründung:

Bei der Durchsicht des Melderegisters wurde festgestellt, dass bei der Liegenschaft Gewerbepark x, x, Grundstück x, GB x, insgesamt 6 Wohnungen vorhanden sind, in welchen auch Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Laut Einsichtnahme in den genehmigten Einreichplan wurde festgestellt, dass nur die zwei Wohnungen im Obergeschoß eine baubehördliche Bewilligung aufweisen. Diese zwei Wohnungen wurden mit Bescheid der Gemeinde St. Pantaleon vom 27.12.1988, ZI: Bau-131-32/1988, baubehördlich als Arbeiterwohnstätten genehmigt. Laut baubehördlich genehmigten Einreichplan vom November 1988 befinden sich im Kellergeschoß, folgende Räume:

1 Kellerraum, ein Heizraum und Öltankraum, ein Umkleideraum mit Dusche und WC, die Abstellräume für die Arbeiterwohnstätten im OG sowie eine Schleuse zur Erschließung der einzelnen Räume.

Im Erdgeschoß befinden sich laut dem genehmigten Einreichplan vier Büros, ein WC sowie ein Flur zur Erschließung der einzelnen Büros.

Laut Aktenvermerk vom 21.11.2017 fand am Gemeindeamt St. Pantaleon mit dem Liegenschaftseigentümer, Herrn E , eine Besprechung statt. Bei dieser Besprechung hat Herr E mitgeteilt, dass in den ehemaligen Büros im Erdgeschoß

2 Wohnungen und im Kellergeschoss ebenfalls 2 Wohnungen eingebaut wurden, ohne dass bei der Gemeinde eine baubehördliche Bewilligung beantragt wurde. Mit Herrn E wurde bei dem Gespräch vereinbart, dass seitens der Baubehörde abgeklärt wird, ob eine nachträgliche Genehmigung der Änderung des Verwendungszweckes der Büroflächen in 2 Wohnungen möglich ist. Herrn E wurde weiters mitgeteilt, dass die Wohnungen im Kellergeschoß aufgrund der zu geringen Belichtungsfläche unzulässig sind und daher das Kellergeschoß wieder in den ursprünglich baubehördlich genehmigten Zustand zurückzubauen ist.
Laut Aktenvermerk vom 09.07.2018 gab es eine weitere Besprechung wegen den vier nicht genehmigten Wohnungen bei der gegenständlichen Liegenschaft. Bei diesem Gespräch teilte Herr E mit, dass das Kellergeschoß nicht mehr für Wohnzwecke verwendet wird.
Im Zuge dieser Besprechung wurde Herrn E vom Bürgermeister mitgeteilt, dass die baubehördlich genehmigten Büros, welche derzeit konsenslos als Wohnungen verwendet werden, wieder als Büros zu verwenden sind und auch das Kellergeschoß wieder gemäß dem baubehördlich genehmigten Einreichplan herzustellen ist, da das Grundstück x, GB x, im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Pantaleon Nr. 3/2012 als „B“ Betriebsbaugebiet ausgewiesen ist und in dieser Widmung gemäß § 22 Abs 6 OÖ. ROG 1994 idgF keine außerbetriebliche Wohnnutzung zulässig ist.

Die Interessensgemeinschaft R hat mit Ansuchen vom 28.08.2018 (ha. eingelangt am 10.09.2018) um Änderung der Flächenwidmung im Bereich des gegenständlichen Grundstückes von „B“ Betriebsbaugebiet in „M“ gemischtes Baugebiet angesucht. Dieses Ansuchen wurde laut Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 15.05.2019, TOP 4., abgelehnt. Die Interessensgemeinschaft R wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 29.05.2019 darüber informiert.

Da nach der maßgeblichen Rechtslage für den konsenslosen Einbau der zwei Wohnungen im Kellergeschoß sowie den konsenslosen Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoß keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden kann, hat der Eigentümer gemäß § 49 Abs 1 OÖ. BauO 1994 idgF den vorigen bzw. ursprünglich genehmigten Zustand laut baubehördlich genehmigten Einreichplan vom 27.12.1988 wiederherzustellen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.“

2. Dagegen erhob der Bf mit Eingabe vom 31.10.2019 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

3. Mit Schreiben vom 18.11.2019 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Behördenakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Der Bf ist grundbücherlicher Eigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft Gewerbepark X , x, Grundstück Nr. x, KG x. Laut Einreichplan vom November 1988 sind im Kellergeschoß folgende Räume vorgesehen: 1 Kellerraum, ein Heizraum und Öltankraum, ein Umkleideraum mit Dusche und WC, die Abstellräume für die Arbeiterwohnstätten im OG sowie eine Schleuse zur Erschließung der einzelnen Räume. Im Erdgeschoß sind entsprechend diesem Einreichplan vier Büros, ein WC sowie ein Flur zur Erschließung der einzelnen Büros vorgesehen. Im Erdgeschoß wurden – wie der Bf selbst in der mündlichen Verhandlung ausführt – die Räumlichkeiten als Wohnungen konsenslos vermietet. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoß wurden und werden seit der Errichtung ständig privat vermietet. Als Wohnung ist das Kellergeschoß zu keinem Zeitpunkt genutzt worden. Der Aufenthaltsraum im Kellergeschoß wird vom Beschwerdeführer selbst gelegentlich als Schlafstätte genutzt.

Bei einem angeordneten Ortsaugenschein wurde vom Amtssachverständigen folgender tatsächlicher Zustand erhoben und ein bautechnisches Gutachten vom 16.6.2020 erstellt:

„Bei der Überprüfung wurde Folgender Sachverhalt festgestellt:

Kellergeschoss:
Im Kellergeschoss befindet sich der Heizraum, der Öllagerraum, Kellerraum-Kellerabteile. Der Raum im Bereich des Flurs vor dem Treppenaufgang (Foto 5) war versperrt und konnte nicht besichtigt werden, da Herr E den Schlüssel nicht bei sich hatte. Laut seiner Aussage dient der Raum gelegentlich als Schlafstätte. Bei den Räumlichkeiten im Kellergeschoss, zu denen der Zugang möglich war, wurde festgestellt, dass diese nicht als Wohnräume benutzt werden. Das Treppenhaus im Innenbereich des Wohngebäudes wurde anders ausgeführt als geplant. Durch die nicht konsensgemäße Ausführung des Treppenhauses wurden auch folglich tragende Innenwände und Zwischenwände anders ausgeführt

Erdgeschoss:
Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnungen Top 1 und Top 2. Diese Räumlichkeiten wurden ursprünglich als Büroräume 1 - 4 bewilligt. Der Zugang zum Treppenhaus wäre laut Einreichplan an der Südostseite vom Wohngebäude. Tatsächlich befindet sich der Eingangsbereich zum Treppenhaus an der Nordostseite vom Wohngebäude. Ebenso befindet sich das Treppenhaus im Erdgeschoss wie im Keller an der gegenüberliegender Stelle im Inneren des Gebäudes. Daraus ergibt sich ebenfalls eine andere Ausführung der tragenden Wände und Zwischenwände und räumliche Aufteilung im Innenbereich des

Gebäudes. Die bauliche Ausführung der geänderten Baumaßnahmen erfolgte in massiver Bauweise.

Obergeschoss:
Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen, Top 3 und Top 4, für die es eine Bewilligung gibt. Jedoch genauso wie im Kellergeschoss als auch im Erdgeschoss wurde das Treppenhaus und die tragenden Innenwände und Zwischenwände anders ausgeführt als genehmigt.

Dachgeschoss:
Für das ausgebaute Dachgeschoss gibt es eine behördliche Genehmigung (26.11.1993) und einen Einreichplan vom 10. Jänner 1993. Die Bewilligung des Dachgeschosses bezieht sich auf den „Ausbau des Dachgeschosses“. Auf dem Einreichplan ist erkennbar, dass es sich um den Einbau von 2 Wohneinheiten handelt. Dabei wurden auch die Innenwände zu den Raumaufteilungen farblich als Neubau dargestellt. Ebenso wurde das Treppenhaus vom Obergeschoss in das Dachgeschoss farblich als Neubau dargestellt.

Die Außenmaße des Gebäudes, soweit überprüfbar, sind ident mit den im Einreichplan dargestellten Abmessungen. Die Garage wurde offensichtlich nicht konsensgemäß errichtet, da diese andere Abstände zu den Grundgrenzen aufweist, als vor Ort und im Orthofoto ersichtlich war.
Durch die baulichen Änderungen infolge, entstanden auch andere Raumaufteilungen vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss. Daher wurden auch Fenster und Türöffnungen an den Außenwänden und Innenwänden anders ausgeführt als bewilligt.

Im Einreichplan vom November 1988 ist im Schnitt ersichtlich, dass das Treppenhaus vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss führt. Vom Obergeschoss in den Dachraum wurde damals eine Luke eingeplant.
[...]
Wie aus den Planunterlagen von 1988 und 1993 ersichtlich ist, wurde das Treppenhaus gespiegelt angeordnet. Jedoch ist auch anzumerken, dass das Treppenhaus vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss und allen anderen baulichen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Bewilligung, in dem Einreichplan vom Jänner 1993, farblich - Grau als Bestand dargestellt wurden. Wobei auch zu erwähnen ist, dass im Erdgeschoss des Einreichplanes vom Jänner 1993 der Einbau einer Wohneinheit als Bestand dargestellt worden ist und in der Baubewilligung bzw. im Bauansuchen diese Änderung nicht angeführt wurde.

Bautechnisches Gutachten

Zusammenfassend wird aus bautechnischer und fachlicher Sicht daher folgendes Gutachten gestellt:

Im Einreichplan 10. Jänner 1993 sind die baulichen Abweichungen gegenüber der ursprünglichen Genehmigung vom 07.12.1988 (Kellergeschoss bis ins Obergeschoss) als Bestand aufgenommen worden.

Im Sinne der Oö. Bautechnikverordnung ist die farbliche Darstellung bei bestehenden Teilen in den Grundrissen und Schnitten farblich grau zu hinterlegen. Aus bautechnischer Sicht hätten zum damaligen Zeitpunkt der Genehmigung für das Dachgeschoss diese baulichen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Bewilligung, farblich in den Grundrissen und Schnitten, als Neubau (rot) dargestellt werden müssen.

Im Wesentlichen wurde das Treppenhaus, welches sich vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss erstreckt, anders ausgeführt als in der baubehördlichen Genehmigung vom 07.12.1988. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss wurde an der Nordseite anstatt an der Südseite vom Gebäude ausgeführt. Folge dessen wurden im Kellergeschoss bis zum Obergeschoss auch tragende Innenwände und Zwischenwände an das Treppenhaus angepasst und die Raumaufteilung abgeändert, sowie Fenster- und Türöffnungen anders ausgeführt.

Aus technischer Sicht, handelt es sich bei den durchgeführten baulichen Abweichungen, um Maßnahmen, die einen Einfluss auf die mechanische Festigkeit und Standsicherheit des Gebäudes bewirken, im Sinne des Oö. Bautechnik-gesetzes.

Wobei aber auch anzumerken ist, dass die baulichen Änderungen vermutlich im Zuge der Bauausführung des Gebäudes vorgenommen wurden.

Eine rechtliche Beurteilung wird durch den Amtssachverständigen nicht vorgenommen.“

Durch die Spiegelung des Treppenhauses und die Veränderung des Eingangsbereiches ist naturgemäß auch das äußere Erscheinungsbild ein anderes als im Einreichplan 1988 dargestellt.

2. Das beschwerdegegenständliche Grundstück wurde erstmals im Jahr 1995 mit einer Flächenwidmung versehen und ist seither im geltenden, von der Oö. Landesregierung mit Genehmigungsvermerk vom 21.4.1995 versehenen, Flächenwidmungsplan als „Bauland-Betriebsbaugebiet“ gewidmet.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde, die schriftlichen

Eingaben des Bf, einen aktuellen Grundbuchsauszug sowie einen Auszug aus dem geltenden Flächenwidmungsplan. Weiters wurde am 25.6.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an der der Bf mit seinem rechtsfreundlichen Vertreter, sowie der Bürgermeister als belangte Behörde und der Bau-Amtssachverständiger teilnahmen. Zudem wurden die durchgeführten baulichen Maßnahmen und deren bauliche Auswirkungen betreffend die in Rede stehenden Räumlichkeiten durch den Amtssachverständigen im Rahmen eines Ortsaugenscheins ermittelt und von diesem glaubwürdig und schlüssig gutachterlich dargelegt; die gutachterlichen Ausführungen wurden den Verfahrensparteien zur Kenntnis übermittelt und in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nochmals eingehend erörtert. Auch der Bf erkannte die Ausführungen in diesem Gutachten ausdrücklich als richtig und zutreffend an.

Der Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Rechtslage:

§ 49 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl 66/1994, idF LGBl 44/2019 lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 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 angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und 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.“

Die maßgebliche Bestimmung des § 40 Abs 8 Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 - Oö. ROG 1994, LGBl 114/1993, idF LGBl 69/2015 lautet wie folgt:

„Stellt die Baubehörde fest, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend diesem Landesgesetz ausgeführt wurde oder ausgeführt oder verwendet wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach der Oö. Bauordnung 1994 zu setzen ist - dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die

Verwendung der baulichen Anlage zu untersagen. § 57 Abs. 1 Z 11 und Abs. 2 der Oö. Bauordnung 1994 gelten."

IV.2. Zum Beschwerdegegenstand:

1. Beschwerdegegenständlich ist – unter Gesamtbetrachtung des vorliegenden Bescheides, dh unter Berücksichtigung vom Spruch in Verbindung mit der Präambel sowie der Bescheidbegründung – eine rechtswidrige Nutzung der im Erdgeschoß und im Kellergeschoß befindlichen Räumlichkeiten, indem diese Räume als Wohnungen für private Wohnzwecke vermietet werden. Die belangte Behörde beabsichtigt im Spruch ihres angefochtenen Bescheides, diese rechtswidrige und dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Pantaleon vom 7.12.1988 widersprechende Nutzung zu untersagen.

Im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist hervorgekommen, dass die Räumlichkeiten im Kellergeschoß zu keinem Zeitpunkt zu privaten Wohnzwecken genutzt wurden.

Erst im Zuge der ausführlichen sachverständigen Ermittlungen im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich kam hervor, dass das gesamte Treppenhaus, das sich vom Kellergeschoß bis zum Obergeschoß erstreckt, gespiegelt ausgeführt wurde als in der baubehördlichen Genehmigung vom 7.12.1988 genehmigt und dass der Eingangsbereich im Erdgeschoß an der Nordseite anstatt an der Südseite vom Gebäude ausgeführt wurde. Folge dessen wurden im Kellergeschoß bis zum Obergeschoß auch tragende Innenwände und Zwischenwände an das Treppenhaus angepasst und die Raumaufteilung abgeändert sowie Fenster- und Türöffnungen anders ausgeführt.
Diese baulichen Änderungen zum Einreichplan aus dem Jahr 1988 waren dabei nicht Gegenstand im Verfahren vor der belangten Behörde, da dieses auf die rechtswidrige Nutzung der Räumlichkeiten zu privaten Wohnzwecken ausschließlich im Kellergeschoß und im Erdgeschoß abzielte. Daran ändert auch die unrichtige Bezugnahme auf § 49 Oö. BauO 1994 im Spruch des bekämpften Bescheides nichts, da diese Bestimmung einen „Rückbau" in den genehmigten Zustand – wie im Spruch ausgesprochen – nicht vorsieht und ein derartig weit gefasster Ausspruch im Übrigen auch mangels näherer Konkretisierung keinerlei Rückschlüsse auf bauliche Veränderungen ermöglicht. Die genannten baulichen Änderungen betreffen im Übrigen nicht „konsenslos errichtete Wohnungen" im Kellergeschoß und im Erdgeschoß, sondern vielmehr das gesamte Gebäude (arg.: gespiegeltes Treppenhaus, andere Situierung des Eingangsbereichs, Änderung tragender Innenwände und Zwischenwände, abgeänderte Raumaufteilung, abgeänderte Fenster- und Türöffnungen, die sich jeweils auf das gesamte Gebäude erstrecken).

„Sache“ des Bescheidbeschwerdeverfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist aber nur jene Angelegenheit, die den Inhalt der Entscheidung der belangten Behörde gebildet hat. Durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich darf im Rahmen seiner Entscheidungsbefugnis daher nur die Angelegenheit erledigt werden, die von der Verwaltungsbehörde „entschieden wurde“. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist allein auf die Entscheidung hinsichtlich des konkreten Beschwerdegegenstandes beschränkt. (Leeb in Hengstschläger/Leeb, AVG §28 VwGVG Rz 36 [Stand 15.2.2017, rdb.at] mN aus der Rechtsprechung.) Beschwerdegegenstand ist aber ausschließlich die Untersagung der Verwendungszweckänderung der in Rede stehenden Räumlichkeiten zu privaten Wohnzwecken.

Hinsichtlich des Beschwerdegegenstandes dieser verfahrensgegenständlich beabsichtigten Nutzungsuntersagung greift § 49 Oö. BauO 1994 aber nicht. Es ist zu prüfen, ob allenfalls § 50 Oö. BauO 1994 („Benützung baulicher Anlagen“) in Betracht kommt:

2. In Folge der Oö. Bauordnungs-Novelle 2013, LGBl. Nr. 34/2013, ist bei Zweckwidmungsänderungen von Gebäuden (Gebäudeteilen) zu unterscheiden in solche, die einer Baubewilligung bedürfen (§ 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994), solche die lediglich anzeigepflichtig sind (§ 25 Abs. 1 Z 2b Oö. BauO 1994) und solche, die bewilligungs- und anzeigefrei sind (§ 26 erster Halbsatz Oö. BauO 1994). Da durch die Oö. Bauordnungs-Novelle 2013 eine Anpassung des § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 an die geänderte Rechtslage hinsichtlich Zweckwidmungs-änderungen nicht erfolgt ist, scheidet eine Untersagung der Benützung nach § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 nicht nur bei bewilligungs- und anzeigefreien, sondern auch bei solchen Verwendungszweckänderungen aus, die zwar einer Bauanzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2b Oö. BauO 1994, jedoch keiner Baubewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 leg.cit. bedürfen (vgl. auch Pabel, Oö. Baurecht 2019, § 50 Rz 32). Dazu kommt, dass gemäß § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994 die Bestimmung des § 50 Oö. BauO 1994 auf Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 2b Oö. BauO 1994 (anzeigepflichtige Zweckwidmungsänderungen) nicht für anwendbar erklärt wird.

Die von der Baubehörde bezogene Nutzung der in Rede stehenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken im Erdgeschoß ist zwar konsenswidrig, eine Bewilligungspflicht dieser Verwendungszweckänderung gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 ist aber zu verneinen, da damit keine zusätzlich schädlichen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Im Lichte des letzten Satzes des § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 scheidet daher eine Anwendbarkeit dieser Bestimmung aus, sodass die subsidiäre Bestimmung des § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994 Platz greifen kann.

3. Ein Auftrag nach § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994 ist u.a. dann zu erlassen, wenn eine bauliche Anlage nicht entsprechend dem Oö. ROG 1994 oder den in Durchführung dieses Gesetzes erlassenen Raumordnungsplänen (Flächenwidmungsplan,

Bebauungsplan) verwendet wird. Unerheblich ist dabei, ob der Eigentümer der baulichen Anlage diesen Zustand selbst herbeigeführt hat oder er durch einen Dritten verursacht wurde, da § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994 auf diese Aspekte nicht abstellt.

4. Das beschwerdegegenständliche Grundstück ist mit der Flächenwidmung „Bauland-Betriebsbaugebiet“ versehen. Die in Rede stehenden Räumlichkeiten im Erdgeschoß sind im bewilligten Einreichplan von 1988 als „Büro 1, Büro 2, Büro 3, Büro 4“ ausgewiesen. Im Rahmen der Flächenwidmung „Betriebsbaugebiet“ sind nur Betriebswohnungen zulässig (§ 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994), wobei hier ein strenger Maßstab anzulegen ist. (Vgl. etwa jüngst VwGH 28.5.2019, Ro 2019/05/0003)

Der Bf bringt in seiner Stellungnahme vom 26.5.2020 sowie in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich selbst vor, dass er das gegenständliche Gebäude im Februar 2008 erworben habe und die Räumlichkeiten im Erdgeschoß seit 1988 nachweislich als Wohnung genutzt wurden; diese Räumlichkeiten seien als zwei voneinander getrennte Wohneinheiten ständig privat vermietet gewesen und auch aktuell vermietet. Die Nutzung der in Rede stehenden Räumlichkeiten im Erdgeschoß entspricht daher nicht den raumordnungsrechtlichen Vorgaben.

Eine Nutzung zu außerbetrieblichen Wohnzwecken ist demnach jedenfalls unzulässig, weshalb eine diesbezügliche Nutzungsuntersagung auf Grundlage des § 40 Abs 8 Oö. ROG 1994 auszusprechen war.

5. Der angefochtene Bescheid ist daher dem Grunde nach zu bestätigen, wobei lediglich der Spruch neu gefasst und auf § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994 gestützt wird sowie im Lichte des § 59 Abs. 2 AVG die Erfüllungsfrist neu festzusetzen ist. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erachtet dabei eine Frist von vier Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung als angemessen.

Eine Erfüllungsfrist gemäß § 59 Abs. 2 AVG ist nämlich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jedenfalls dann angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können. In seinem Erkenntnis vom 15.7.2003, 2003/05/0001, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass bei der Bemessung der Erfüllungsfrist für einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustandes nicht auf die Dauer eines allenfalls erforderlichen Kündigungsverfahrens Bedacht zu nehmen ist. In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass der Bf keinerlei Zwang ausgesetzt war, das Objekt zu vermieten (vgl. dazu VwGH 26.1.1995, 94/06/0262 sowie vom 19.12.1995, 95/05/0308). Im Übrigen ist bei der Festsetzung der Erfüllungsfrist für die Beseitigung eines konsenslosen Baues auf wirtschaftliche Umstände nicht im selben Ausmaß Rücksicht zu nehmen, wie bei der Erteilung

eines Auftrages zur Beseitigung eines Baugebrechens (vgl. auch dazu das o.a Erkenntnis vom 19.12.1995 und die dort angeführte Vorjudikatur). Dasselbe gilt für die Festsetzung der Erfüllungsfrist für die Unterlassung eines raumordnungswidrigen Benützens (vgl. VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001). Gleichzeitig war bei der Festsetzung der Frist die aktuelle Corona-Virus-bedingt außergewöhnliche Situation zu berücksichtigen, die nicht nur für die Baubranche, sondern auch für den Immobilienvermietungsmarkt mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Auf das umfangreiche Vorbringen des Bf, wonach die belangte Behörde sein Grundstück und auch andere in seiner Nachbarschaft befindliche Grundstücke von Betriebsbaugebiet in gemischtes Baugebiet umwidmen müsste, war nicht näher einzugehen. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat die im Zeitpunkt seiner Entscheidung geltende Sach- und Rechtslage anzuwenden (vgl. VwGH 24.4.2019, Ra 2018/03/0051; 26.3.2019, Ra 2018/05/0165). Aktuell ist das beschwerdegegenständliche Grundstück im geltenden Flächenwidmungsplan als „Betriebsbaugebiet“ gewidmet. Der Flächenwidmungsplan wurde entsprechend dem Genehmigungsvermerk vom 21.4.1995 von der Oö. Landesregierung auf seine Rechtmäßigkeit hin geprüft und für rechtmäßig befunden. Im Übrigen war das diesbezügliche Vorbringen des Bf schon Gegenstand bei der Oö. Landesregierung als zuständiger Aufsichtsbehörde. Die Rechtmäßigkeit dieses oberbehördlichen Genehmigungs- und Aufsichtsverfahrens kann durch das Vorbringen der Bf aber nicht nachvollziehbar in Zweifel gezogen werden. Der Bf als Grundeigentümer hat im Übrigen in dem die Erlassung einer Verordnung betreffenden Verfahren gemäß § 36 Abs. 3 Oö. ROG 1994 keine Parteistellung und somit kein Recht auf Umwidmung seines Grundstücks (vgl. VwGH 29.11.1994, 94/05/0315; 23.3.1999, 97/05/0025).

V. Kosten:

Nach § 17 VwGVG sind die §§ 75 ff AVG sinngemäß anzuwenden. Das bedeutet unter anderem, dass für auswärtige Amtshandlungen Kommissionsgebühren vorgeschrieben werden können. Gemäß § 76 Abs. 2 2. Satz AVG belasten den Beteiligten die Auslagen bei amtswegig angeordneten Amtshandlungen dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind. Verschulden liegt vor, wenn der Beteiligte einen konsenslosen Zustand hergestellt hat (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG2 2014, § 76 Rz 51). Nachdem der Bf einen konsenslosen Zustand hergestellt hat, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Oö. LKommGebV 2013 Kommissionsgebühren vorzuschreiben. Sie betragen für Amtshandlungen des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich für jede angefangene halbe Stunde außerhalb der Amtsräume 20,40 Euro. Der vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beigezogene Amtssachverständige

benötigte für die Durchführung des erforderlichen Ortsaugenscheines am 18.5.2020 in den Rechtssachen LVwG-152492 und LVwG-152493 insgesamt zwei halbe Stunden, weshalb von den beiden Beschwerdeführern in den Rechtssachen LVwG-152492 und LVwG-152493 eine Kommissionsgebühr in Höhe von insgesamt 40,80 Euro (= 20,40 x 2) zu entrichten ist. Da gemäß § 77 Abs. 1 iVm § 76 Abs. 3 AVG bei Zutreffen der Voraussetzungen zur Gebührenvorschreibung auf mehrere Beteiligte die Kommissionsgebühren auf diese angemessen zu verteilen sind, ist von den Beschwerdeführern in den beiden Rechtssachen LVwG-152492 und LVwG-152493 jeweils eine Kommissionsgebühr in Höhe von 20,40 Euro (= 40,80 : 2) zu entrichten.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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 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

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

Dr. Lukas