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-152496/7/DM

Datum:
Linz, 2. Juli 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des P H, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. C K, H, O, gegen den Bescheid der Gemeinde St. Pantaleon vom 30.9.2019, GZ: Bau-131-15/2003, 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:

„Herrn P H wird gemäß § 22 Abs. 6 iVm § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994 aufgetragen, die Nutzung der Räume im Erdgeschoß (Mitarbeiterwohnung, Mitarbeiteraufenthaltsraum) des Gebäudes x, x (Gst. Nr. x, KG x) für Wohnzwecke zu unterlassen.

Erfüllungsfrist: Acht Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung."

II. 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 hier angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Pantaleon vom 30.9.2019 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) Folgendes aufgetragen:

„Gemäß § 49 Abs 1 OÖ. Bauordnung 1994 idgF wird Ihnen die Herstellung des ursprünglichen sowie rechtmäßigen Zustandes bei Ihrer Liegenschaft x, x, auf dem Grundstück x, GB x, aufgetragen. Die konsenslos durchgeführte Verwendungszweckänderung der im Erdgeschoß gelegenen Mitarbeiterwohnung bzw. des Mitarbeiteraufenthaltsraumes ist bis spätestens 31. Jänner 2020 wieder in den ursprünglichen, wie im hs. Bescheid der Gemeinde St. Pantaleon vom 20.11.2003, GZ: Bau-131-42/1-2003, baubehördlich genehmigten, sowie rechtmäßigen Zustand zurückzubauen.“ [Hervorhebungen nicht übernommen]

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass nach Durchsicht der Bauakte sowie nach Durchführung eines Ortsaugenscheins am 8.8.2017 festgestellt worden sei, dass die im Erdgeschoß gelegene Mitarbeiterwohnung bzw. der Mitarbeiteraufenthaltsraum als Wohnung für private Zwecke (Vermietung) verwendet werde, ohne dass dafür bei der Baubehörde eine baubehördliche Bewilligung für die Änderung des Verwendungszwecks beantragt worden sei. Da das gegenständliche Grundstück im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Betriebsbaugebiet ausgewiesen sei, könne jedoch keine nachträgliche Bewilligung erteilt werden.

2. Dagegen erhob der Bf mit Eingabe vom 30.10.2019 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.

4. Mit Eingabe vom 1.2.2020 übermittelte der Bf eine Stellungnahme hinsichtlich seines in der Zwischenzeit bei der Baubehörde eingebrachten Antrages auf Nutzungsänderung der beschwerdegegenständlichen Räumlichkeiten.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Der Bf ist Wohnungseigentümer der Einheiten x bis x der Liegenschaft EZ x, Gst. Nr. x, KG x, das sind die Räumlichkeiten im Erd- und Kellergeschoß der betreffenden Liegenschaft x. Auf dieser Liegenschaft besteht kein Betrieb.

2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Pantaleon vom 20.11.2003, GZ: Bau-131-462/1-2003, wurde – soweit hier relevant - eine Baubewilligung erteilt für den Ausbau des bestehenden Erdgeschosses in eine Mitarbeiterwohnung und eine Betriebswohnung.

3. Das beschwerdegegenständliche Grundstück wurde erstmals im Jahr 1995 mit einer Flächenwidmung versehen und ist seither im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Bauland-Betriebsbaugebiet“ gewidmet.

4. Bei einer behördlichen Überprüfung am 8.8.2017 wurde von den Erhebungsorganen folgender Sachverhalt festgestellt:

„... Mit Bescheid vom 21.8.1989 wurde die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes bewilligt.
... Die im Erdgeschoss gelegene Mitarbeiterwohnung bzw. der Mitarbeiteraufenthaltsraum (18,07 m^2) wird als Wohnung für private Nutzung (Vermietung) verwendet. Eine Verwendungszweckänderung bezüglich Mitarbeiterwohnung bzw. Mitarbeiteraufenthaltsraum in Wohnraum liegt bei der zuständigen Baubehörde nicht vor. ...“

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde. Weiters wurde am 24.6.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an der der Bf samt seinem rechtsfreundlichen Vertreter, sowie ein Vertreter der belangten Behörde teilnahmen. Der Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Beschwerdegegenständlich ist eine raumordnungswidrige Nutzung der im Erdgeschoß genehmigten Mitarbeiterwohnung bzw. des Mitarbeiteraufenthaltsraumes, indem diese Räume als Wohnung für private Nutzung vermietet werden. Die belangte Behörde beabsichtigt im Spruch ihres angefochtenen Bescheides, diese raumordnungswidrige und dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Pantaleon vom 20.11.2003, GZ: Bau-131-462/1-2003, widersprechende Nutzung zu untersagen. Da jedoch keine konsenslos ausgeführte bauliche Anlage vorliegt, die beseitigt werden soll, greift § 49 Oö. BauO 1994 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 vorgefundene Nutzung einer Mitarbeiterwohnung bzw. des Mitarbeiteraufenthaltsraumes als Wohnung für private Nutzung ist zwar konsenswidrig, eine Bewilligungspflicht dieser Verwendungszweckänderung gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 ist aber zu verneinen, da das Wohnen von nicht betriebsangehörigen Personen keine andere Immissionssituation bewirkt als das Wohnen durch Betriebsangehörige. 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. Unstrittig ist, dass im Rahmen der Flächenwidmung „Betriebsbaugebiet“ nur Betriebswohnungen zulässig sind (§ 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994; VwGH 28.5.2019, Ro 2019/05/0003). Dementsprechend ist die in Rede stehende Wohnung auch als Mitarbeiterwohnung bzw. als Mitarbeiteraufenthaltsraum genehmigt.
Unter dem von keiner baurechtlichen Bestimmung des Oö. Landesgesetzgebers definierten Begriff „Betriebswohnung“ ist nach allgemeinem bautechnischen Begriffsverständnis eine Wohnung zu verstehen, die nach Gesetz oder

Rechtsgeschäft zur Unterbringung von Angehörigen eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben bestimmt ist (vgl. Frommhold/Gareiß, Bauwörterbuch[2], Seite 51).

Der Bf bringt selbst vor, dass er das gegenständliche Grundstück im Jahr 2003 von seinem Vater gekauft habe und dieser bereits im Jahr 2000 den ursprünglichen Betrieb des Wohn- und Küchenstudios aufgrund seiner Pensionierung aufgegeben habe. Der Bf, in dessen Eigentum das Haus in der Folge übergegangen sei, habe dort nie einen Gewerbebetrieb geführt. Aus diesem Grund sei auch eine Verwendung als Mitarbeiterwohnung obsolet und de facto mangels Mitarbeiter bzw. vorhandenem Betrieb gar nicht möglich. Aus diesem Grund habe die Wohnung nur als „normale“ Wohnung vermietet werden können.

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 acht Wochen 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 raumordnungs-widrigen Benützens (vgl. VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001).

Der Bf brachte im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor, dass seit Ende des Jahres 2019, also nach Erlassung des angefochtenen Bescheides, keine Vermietung, d.h. keine private Wohnnutzung, mehr stattfindet. In der Herstellung des Zustandes, der einem erlassenen, im Instanzenzug angefochtenen behördlichen Auftrag entspricht, ist keine im Rechtsmittelverfahren zu beachtende Veränderung des maßgebenden Sachverhaltes zu erblicken (vgl. VwGH 23.3.2006, 2005/07/0173; vgl. auch Hengstschläger/Leeb, AVG § 66 Rz 82 [Stand 1.7.2007,

rdb.at]). Die zwischenzeitige Entsprechung des baupolizeilichen Auftrages konnte daher keine anderslautende Entscheidung herbeiführen.

Es ist 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 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. 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 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 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. Erfolgt die Zustellung bis zum 30.04.2020, beginnt die Frist mit 01.05.2020 neu zu laufen. 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

Mag. Manzenreiter