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-152589/2/DM

Datum:
Linz, 21. September 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des R R, vertreten durch L, V, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Regau vom 12.11.2019, GZ: Bau 131/9-E5-2019/La, betreffend eine Benützungsuntersagung gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Regau vom 12.11.2019, GZ: Bau 131/9-E5-2019/La, wird aufgehoben.

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 Marktgemeinde Regau (im Folgenden: belangte Behörde) vom 12.11.2019, GZ: Bau 131/9-E5-2019/La, wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die gewerbliche Nutzung (Vorbereitungsküche) des als „Weinkeller“ bezeichneten Gebäudeteils der Liegenschaft x, x, auf dem Grundstück Nr. x, KG x, untersagt. Begründend wurde ausgeführt, § 50 Abs. 2 leg.cit. beschreibe, dass bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt worden sei, nur entsprechend dieser Bewilligung benützt werden dürfen. Den baurechtlichen Einreichunterlagen sei zu entnehmen, dass der betroffene Gebäudeteil als Weinkeller nicht gewerblicher Art baubehördlich bewilligt worden sei. Eine nachträgliche Nutzungsänderung für gewerbliche Zwecke sei schon aufgrund der Abstandsbestimmungen gemäß Oö. BauTG 2013 nicht möglich, denn gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit.a leg.cit. dürfen die im Abstand gelegenen Räume und Teile von Schutzdächern nicht für betriebliche Zwecke oder zur Haltung von Tieren genutzt werden. Aus diesem Grund werde gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die gewerbliche Nutzung (Vorbereitungsküche) des als „Weinkeller“ bezeichneten Gebäudeteiles untersagt.

2. Dagegen wendet sich die Beschwerde vom 20.12.2019 und führt zusammengefasst aus, dem Bf sei mit Bescheid der belangten Behörde vom 6.9.2016, GZ: Bau 131/9-28-2016/La, auf dem Grundstück Nr. x, KG x, der Neubau eines Presshauses mit Weinkeller bewilligt worden. Dieser Bescheid enthalte keine Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsart, insbesondere dahingehend, dass die Nutzung nur für private Zwecke und/oder gewerbliche Zwecke bewilligt werde. Diesbezüglich seien auch keine Auflagen oder Bedingungen im Bescheid vorgeschrieben worden. In weiterer Folge seien vom Bf allerdings zunächst nur der Weinkeller und der südlich daran angrenzende und ebenfalls kellerförmig ausgeführte Gebäudeteil, welcher als Lokal, die Küche und Schank enthält, errichtet worden. Das nördlich im Anschluss an den Weinkeller geplante und bewilligte Presshaus sei bis dato nicht errichtet worden. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 16.2.2017, GZ: Ge20-31-205-01-2017, sei dem Bf die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Heurigenlokals mit Weinkeller bewilligt worden. Der Bf habe aufgrund betrieblicher Erfordernisse in weiterer Folge drei Nirosta-Tische und eine Spüle an der östlichen Längsseite des Weinkellers aufgestellt, um dort – angrenzend an die südlich anschließende Küche – zusätzlich Platz für die Vorbereitung von Speisen zur Verfügung zu haben. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 29.11.2019, GZ: BHVBBA-2018-113500/7-LEB, habe diese im Spruch festgestellt, dass für die vom Bf mit 5.4.2018 angezeigte Änderung der

genehmigten Gewerbebetriebsanlage durch die Errichtung einer Vorbereitungsküche im bestehenden Weinkeller des Heurigenlokals eine gewerberechtliche Genehmigungspflicht nicht gegeben sei. Dies deshalb, da die Änderung des Emissionsverhaltens der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflusst und die „Errichtung einer Vorbereitungsküche“ durch Aufstellen von drei Stück Nirosta-Tischen und einer Spüle gewerberechtlich zulässig sei. Im Hinblick auf die von der belangten Behörde thematisierte Abstandsbestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 führt der Bf an, dass gegenständlich vielmehr die Ausnahmebestimmung des § 41 Abs. 2 Z 5 leg.cit. zur Anwendung gelangen müsste, da der Weinkeller aufgrund der Überdeckung mit Erdreich allseits nicht über das Gelände hinausrage. Diese enthalte im Gegensatz zu Abs. 1 Z 5 lit. a leg.cit. keine Einschränkung für betriebliche Zwecke.

3. Mit Vorlageschreiben vom 9.3.2020 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 6.9.2016, GZ: Bau131/9-28-2016/La, wurde die Baubewilligung für den „Neubau eines Presshauses mit Weinkeller“ auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG X, erteilt. Der bautechnische Amtssachverständige führte im Rahmen seiner fachlichen Stellungnahme [Erhebungsniederschrift vom 12.4.2016, GZ: Bau 131/9-28-2016/Hu] unter dem Punkt „Baubeschreibung“ aus, es sei beabsichtigt, ein Presshaus samt Weinkeller und Verkostung mit maximalen Außenabmessungen von 16,10 x 22,40 m in Massivbauweise zu errichten. Der Abstand betrage zur westlichen Grundgrenze Grundstück x an der geringsten Stelle 1,10 m. Das Presshaus solle mit einem Flachdach mit einer maximalen Höhe von 3,0 m abgedeckt werden. Von diesem Gebäudeteil führe ein Stiegenabgang in den Weinkeller, welcher zur Gänze unter künftiges Niveau zu liegen komme.

Das Grundstück ist entsprechend dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Sternchenbau Nr. 28 ausgewiesen, womit für diese Fläche die Widmung Dorfgebiet festgelegt ist.

2. Der im Bauplan als „Weinkeller“ bezeichnete Raum wird als solcher genutzt. Zusätzlich ist ein kleiner Bereich zur Küchenvorbereitung vorgesehen. Die Räumlichkeiten, die mit „Verkostung und Lager“ bezeichnet sind, dienen als Küchen- und Gastraumbereich. [Lokalaugenschein, Niederschrift Baubehörde vom 27.7.2018]

3. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 29.11.2018, GZ: BHVBBA-2018-113500/7-LEB, wurde die gewerberechtliche Anzeige des Bf

vom 5.4.2018 zur Kenntnis genommen. Es wurde festgestellt, „dass für die angezeigte Änderung der genehmigten Gastgewerbe-Betriebsanlage durch die Errichtung einer Vorbereitungsküche im bestehenden Weinkeller des Heurigenlokals am Standort x, x, Grundstück Nr. x , KG X , eine gewerberechtliche Genehmigungspflicht nicht gegeben ist, da die Änderung das Emissionsverhalten der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflusst und auf Grund der besonderen Situation des Einzelfalles zu erwarten ist, dass bei Einhaltung der nachstehenden Auflagen Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen vermieden und Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen auf gewerberechtlich geschützte Interessen auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.“ Festgehalten wurde weiters, dass weder Auflagen im Sinne der Gewerbeordnung noch im Sinne des Arbeitnehmerschutzes erforderlich sind. Seitens des Arbeitsinspektorats bestanden keine Einwände gegen die Zur-Kenntnisnahme der angezeigten Änderung. Die Gewerbebehörde geht daher davon aus, dass sich die Änderung nicht nachteilig auf die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer auswirkt.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde. Der unter Punkt II. festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei.

Die Durchführung einer Verhandlung konnte entfallen, weil bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (§ 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG).

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die belangte Behörde untersagt mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 50 Abs. 2 iVm Abs. 4 Oö. BauO 1994 die gewerbliche Nutzung (Vorbereitungsküche) des als „Weinkeller“ bezeichneten Gebäudeteils auf dem Grundstück Nr. x, KG Neudorf. Sie begründet dies damit, dass entsprechend den baurechtlichen Einreichunterlagen der betroffene Gebäudeteil als Weinkeller nicht gewerblicher Art baubehördlich bewilligt worden sei. Eine nachträgliche Nutzungsänderung für gewerbliche Zwecke (Errichtung einer Vorbereitungsküche im Weinkeller) sei schon aufgrund der Abstandsbestimmungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. a Oö. BauTG 2013 nicht möglich.

Gemäß § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, dass die Sicherheit, die Festigkeit, der

Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und dass Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.

Gemäß Abs. 2 par.cit. dürfen darüber hinaus bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

Gemäß Abs. 4 par.cit. hat die Baubehörde dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen, wenn sie Kenntnis erlangt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird. Dies gilt nicht für Änderungen, die keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 bedürfen.

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 teilweise Nutzung des Weinkellers als Vorbereitungsküche ist zwar konsenswidrig, eine Bewilligungspflicht dieser Verwendungszweckänderung gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 ist aber zu verneinen, da zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen (§ 2 Z 22 Oö. BauTG 2013) nicht festgestellt werden können: das gewerbebehördliche Verfahren mit der gewerbebehördlichen Zur-Kenntnisnahme der Errichtung der Vorbereitungs-küche hat ergeben, dass durch die Verwendungszweckänderung keine Einwirkungen entstehen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benützerinnen und Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft

herbeizuführen. Im Lichte des letzten Satzes des § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 scheidet daher eine Anwendbarkeit dieser Bestimmung aus.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

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. Die Entscheidung kann auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 50 Abs. 4 letzter Satz iZm § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 gestützt werden (VwGH 8.2.2018, Ra 2017/11/0292; 23.3.2016, Ro 2015/12/0016).

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

Mag. Manzenreiter