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-152800/20/JP

Datum:
Linz, 9. April 2021

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin MMag. Polgar über die Beschwerde der S GmbH, vertreten durch die G D M Rechtsanwälte GmbH, H, L, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 23. Juli 2020, GZ: 0009274/2020 BBV N, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 4. September 2020, GZ: 0056332/2020 MDion RM, betreffend Vorschreibung nachträglicher Auflagen nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 22. März 2021 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass zusätzlich folgende Auflagen vorgeschrieben werden:

1. Die Elektroinstallationen sind fachgerecht von einem befugten Elektrounternehmen zu überprüfen.

2. Der Gangbereich ist von dem angrenzenden Maschinenraum bzw. Lagerbereich durch eine geprüfte Feuerschutztür EI_2 30-C zu trennen.

3. Die Feuerschutztür von der Stiege zum Stiegenhaus im Erdgeschoß ist so instand zu setzen, dass diese selbständig schließt.

4. Alle vorhandenen Öffnungen im Deckenbereich zwischen Keller und dem Erdgeschoß sind brandbeständig abzuschotten.

5. Es dürfen keine größeren Ansammlungen brennbarer Gegenstände im Raum neben dem Sportraum gelagert werden.

Die heute vorgeschriebenen Auflagen sind mit Ausnahme von 5. binnen acht Wochen ab Verkündung dieses Erkenntnisses zu erfüllen.

Der 5. Punkt der Auflagen ist ab sofort zu erfüllen.

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. 1.1. Mit Schreiben vom 30. Jänner 2020 informierte die Beschwerdeführerin die belangte Behörde darüber, dass bei einer Begehung der Kellerräume der Liegenschaft S, L, deren Eigentümerin die Beschwerdeführerin ist und deren Kellerräumlichkeiten dem eingemieteten Verein p als Vereinslokal dienen, durch einen Brandschutzsachverständigen mehrere Verstöße gegen die geltenden Gesetze festgestellt worden seien. Aus Sicht des Gutachters und der Beschwerdeführerin sei die Nutzung als Vereinslokal aufgrund der bestehenden Gefährdung für die Gesundheit und das Leben von Menschen seitens der Behörde umgehend zu untersagen.

1.2. Nach einer baubehördlichen Überprüfung durch einen Lokalaugenschein des behördlichen Sachverständigen am 26. Mai 2020 wurden der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft von der belangten Behörde mit Bescheid vom 23. Juli 2020 folgende nachträgliche Auflagen vorgeschrieben:
1. Die Anzahl der maximal anwesenden Personen ist in den im Kellergeschoß befindlichen Vereinsräumlichkeiten auf 20 Personen zu begrenzen. Dies sofort nach Rechtskraft des Bescheides.
2. Die Tür von der Stiege der Vereinsräume im Kellergeschoß zum Stiegenhaus ist als Feuerschutztür EI_2 30-C mit einer entsprechenden Kennzeichnung des Herstellers in Form einer Prägung, eines Schildes oder einer Plakette auszubilden. Dies ein Monat nach Rechtskraft des Bescheides.
Zusammengefasst wird begründend angeführt, dass die vorgeschriebenen Auflagen aufgrund des bautechnischen Gutachtens erforderlich seien. Die Stiege vom Kellergeschoß in das Stiegenhaus im Erdgeschoß weise nur eine Breite von einem Meter auf. Eine Überschreitung der gleichzeitig anwesenden Personenzahl von 20 Personen würde bedeuten, dass im Falle einer plötzlich auftretenden Gefahr die Kapazität des Fluchtweges für die rechtzeitige Evakuierung aller Personen nicht ausreichen würde. Weiters sei aufgrund der fehlenden Kennzeichnung der Tür und aufgrund des unvollständigen Brandschutzlaminats davon auszugehen, dass die Tür die entsprechenden Brandschutzanforderungen nicht erfülle.

1.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihre Rechtsvertretung rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Beschwerdeführerin beantragte darin die Abänderung des Bescheides dahingehend, dass die vorgeschriebenen Auflagen behoben und die weitere Nutzung der verfahrensgegenständlichen Vereinsräumlichkeiten untersagt werde. Zusammengefasst wird ausgeführt, dass die nachträglich vorgeschriebenen Auflagen keinesfalls ausreichend seien, um die bestehende Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen hintanzuhalten und es keine Nachweise dafür gebe, dass die nur einen Meter breite gewendelte Treppe als Fluchtweg für bis zu 20 Personen ausreiche. Außerdem sei die Auflage, die Anzahl der maximal

anwesenden Personen auf 20 zu begrenzen rechtlich nicht zulässig, da die Beschwerdeführerin als Liegenschaftseigentümerin Bescheidadressatin sei und die Vereinsräumlichkeiten nicht selbst betreibe. Es sei daher nicht möglich die Auflage durchzusetzen. Für die Umwidmung der Kellerräumlichkeiten zu Vereinsräumlichkeiten sei am 1. Oktober 1996 eine Baubewilligung erteilt worden, der die Zustimmung der damaligen Liegenschaftseigentümer zugrunde lag. Diese wäre aber in Kenntnis der Auflage einer nicht kontrollierbaren und nicht durchsetzbaren Personenbeschränkung nicht erteilt worden. Es sei nun daher zu einer erheblichen Schlechterstellung der nunmehrigen Liegenschaftseigentümerin gegenüber dem ursprünglichen Bescheid gekommen. Bei der Zugangsstiege zum Keller handle es sich um eine Nebenstiege und nicht um eine, wie in der Baubeschreibung im Baubewilligungsverfahren als Bestand angegebene, Hauptstiege. Es wurden also die damals geltenden Gesetze nicht eingehalten und es hätte eine Baubewilligung nie erteilt werden dürfen. § 46 Oö. Bauordnung könne nicht herangezogen werden, um einen klaren Verstoß gegen andere gesetzliche Bestimmungen zu sanieren. Es sei daher die Nutzung der Kellerräumlichkeiten zu untersagen. Nach § 50 Abs 4 Oö. Bauordnung sei die Benützung zu untersagen, wenn die Behörde Kenntnis erlangt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend der erteilten Bewilligung benützt wird. Es sei sowohl der angefochtene Bescheid als auch der Baubewilligungsbescheid aufzuheben und die weitere Nutzung zu untersagen.

1.4. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 4. September 2020 änderte die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid dahingehend ab, dass die Erfüllungsfristen geändert wurden. Die erste Auflage sollte unverzüglich nach Zustellung der Beschwerdevorentscheidung und Auflage zwei einen Monat nach Zustellung der Beschwerdevorentscheidung bzw. im Falle der Einbringung eines Vorlageantrages einen Monat nach Zustellung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes erfüllt werden. Zuvor hatte die belangte Behörde mit unangefochten gebliebenem Bescheid vom 3. September 2020 hinsichtlich der Erfüllung des Auflagenpunkt eins des Bescheides vom 23. Juli 2020 die aufschiebende Wirkung der Beschwerde wegen Gefahr in Verzug ausgeschlossen. In der Beschwerdevorentscheidung führte die belangte Behörde aus, dass nicht untersucht werden müsse, ob die rechtskräftige Baubewilligung von 1. Oktober 1996 in jeder Hinsicht rechtskonform zustande gekommen sei. § 46 Abs 1 Oö. BauO 1994 sehe eine Möglichkeit der Durchbrechung der materiellen Rechtskraft vor. Das Ermittlungsverfahren habe ergeben, dass ein brandschutztechnischer Mangel des Gebäudes darin bestehe, dass bei mehr als 20 gleichzeitig im Vereinslokal anwesenden Personen die Kapazität des Fluchtweges nicht ausreichend sei und dass die Tür vom Kellergeschoß zum Stiegenhaus die erforderlichen Brandschutzanforderungen nicht erfülle. Die nachträglich vorgeschriebenen Auflagen würden das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit daher erfüllen. Die nachträglichen Auflagen seien gegenüber der Eigentümerin der baulichen Anlage anzuordnen. Es sei insbesondere die erste Auflage ausreichend bestimmt, die Behörde sei nicht

dazu verhalten, wenn sie eine Benützungsbeschränkung ausspricht, auch noch die Mittel festzulegen, wie diese erreicht werden soll. Bei der Vorschreibung der Auflage zwei handle es sich um eine brandschutztechnische „Nachjustierung“ des Gebäudes nach der Maßgabe der geltenden Bauvorschriften.

1.5. Mit Schreiben vom 17. September 2020 beantragte die Beschwerdeführerin die Vorlage der Bescheidbeschwerde zur Entscheidung durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Im Schriftsatz dazu wurde ein weiteres Mal betont, dass wesentlich sei, dass die verfügten Auflagen untauglich seien, da sie in der Praxis von der Beschwerdeführerin nicht durchsetzbar seien. Es gebe keine Möglichkeit die Einhaltung der Auflagen zu überwachen bzw. zu kontrollieren.

1.6. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes zur Entscheidung vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung zu fällen. Mit der Aktenvorlage wurde die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich zur Entscheidungsfindung begründet (Art. 130 Abs. 1 Z 1 iVm Art. 131 Abs. 1 B-VG iVm § 3 VwGVG). Gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch die nach der Geschäftsverteilung zuständige Einzelrichterin.

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Behördenakt, inklusive dem Akt des Baubewilligungsverfahrens aus dem Jahr 1996, die Beschwerde und den Vorlageantrag, sowie in das ebenfalls beim erkennenden Gericht anhängig gewesene Beschwerdeverfahren hinsichtlich des im engen Zusammenhang stehenden Verfahrens betreffend die Wiederaufnahme des Baubewilligungsverfahrens (LVwG-152837-2020). Mit Schreiben vom 10. November 2020 beauftragte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den bautechnischen Amtssachverständigen Ing. B D, Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik mit der Erstattung einer fachlichen Stellungnahme. Die Stellungnahme zur bautechnischen Begutachtung wurde mit Datum 8. Februar 2021 vorgelegt. Mit Schreiben vom 8. März 2021 erstattete die Beschwerdeführerin eine weitere Stellungnahme und legte dem Gericht ein Konvolut an Lichtbildern vor.
Am 22. März 2021 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an der Vertreter der Beschwerdeführerin mit Rechtsvertretung und die belangte Behörde teilnahmen. Anwesend war auch der im Beschwerdeverfahren hinzugezogene bautechnische Amtssachverständige, der das bereits erstattete und den Parteien zur Kenntnis gebrachte Gutachten erläuterte und ergänzte. Außerdem wurde der Verein, der die verfahrensgegenständlichen Vereinsräumlichkeiten

nutzt, als Beteiligter gemäß § 8 AVG der mündlichen Verhandlung beigezogen. Für diesen Verein waren zwei Vertreter mit einem Rechtsvertreter anwesend. Vom Verein wurden mit Datum vom 15. März 2021 eine Stellungnahme zum Verfahren bei Gericht eingebracht und in der mündlichen Verhandlung verschiedene Unterlagen vorgelegt, unter anderem eine Organisationsanweisung hinsichtlich Zutritt zu den Vereinsräumlichkeiten mit einer Zugangsbeschränkung auf maximal 20 Personen.

2.2. Es steht folgender entscheidungsrelevanter S a c h v e r h a l t fest:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft S, L, Grundstücksnummer x, Katastralgemeinde L.

Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 1. Oktober 1996 wurde einem Ansuchen des DI F K Folge gegeben und die Baubewilligung für die bauliche Änderung im Zusammenhang mit der Änderung des Verwendungszweckes von Lager auf Vereinsräumlichkeiten im Keller des Gebäudes erteilt. Diese Baubewilligung erwuchs in Rechtskraft.

Die Vereinsräumlichkeiten werden vom Verein p genutzt und bestehen aus einem Versammlungsraum, einem Besprechungsraum, einem Aufenthaltsraum, einem Lagerraum, einem WC und einem Sportraum, sowie einem zweiten Lagerbereich neben dem Sportraum und einem kleinen Lagerraum unterhalb der Treppenanlage. Die bautechnische Ausführung des Kellers besteht aus massiven Wandkonstruktionen sowie Massivdecken bzw. Gewölbekonstruktionen gegenüber dem Erdgeschoß.

Der Zugang zu den Vereinsräumlichkeiten erfolgt vom Bereich der S über einen Gang mit 6 Stufen, der zum Treppenhausbereich des dreigeschoßigen Gebäudes führt. Von diesem Treppenhaus führt eine gewendelte Treppe, die eine Laufbreite von durchgehend einem Meter aufweist, ins Kellergeschoß. Diese Treppe ist auf Höhe Erdgeschoß mit einer Brandschutztür abgeschlossen. Einseitig ist ein Handlauf angebracht. Die nutzbare Breite bis zum Handlauf liegt bei ca. 93 cm. Bei der Treppe handelt es sich um eine Massivkonstruktion mit Fliesenbelag.

In der Baubeschreibung, die vom damaligen Antragsteller dem Antrag auf Umwidmung beigelegt wurde, ist eine Hauptstiege als Bestand ausgewiesen.

Die oben beschriebene Stiege ist im Einreichplan zur Raumwidmungsänderung im Keller S, L vom Juli 1996 ersichtlich. Am 17. September 1996 wurde eine Bauverhandlung an Ort und Stelle durchgeführt. Neben der entscheidenden Behörde haben daran ein bautechnischer Amtssachverständiger, ein brandschutztechnischer Amtssachverständiger, der damalige Bauwerber DI F K und ein Vertreter der Liegenschaftseigentümer teil. In der Verhandlungsschrift

vom 17. September 1996 wurde Folgendes festgehalten: „Das gegenständliche Vereinslokal im Kellergeschoß des Objektes S ist über das allgemeine Stiegenhaus und in weiterer Folge über einen Stiegenabgang für Besucher zugänglich. Das Vereinslokal, welches in der Regel für ca. 20 Personen Sitzgelegenheiten aufweist, kann über einen weiteren Fluchtweg bzw. Notausstieg auf das Niveau der S verlassen werden“.

Die Vereinsräumlichkeiten werden über einen zentralen Gang erschlossen. Über eine weitere Verbindungstür neben dem Treppenaufgang wird ein daneben befindlicher großer Lagerbereich erschlossen. Dieser gehört nicht mehr zu den Vereinsräumlichkeiten und ist mit einer Metalltür vom Gangbereich abgetrennt. Die Vereinsräumlichkeiten im Keller bilden zusammen mit dem Gang einen zusammenhängenden Brandabschnitt. Im Bereich des Sportraumes wurde über eine Aufstiegsleiter der Zugang zu einem nach außen aufgeschlagenen Kellerfenster (60 x 100 cm) hergestellt. Dies ist im Einreichplan als Notausstieg dargestellt. Dieser Notausstieg und der Aufgang ins Erdgeschoß sind mit Fluchtwegsorientierungsleuchten ausgestattet.

Eine Eigentümererklärung vom 22. Mai 1996, in der die damaligen Liegenschaftseigentümer der Umwidmung der im Keller des Gebäudes gelegenen Räumlichkeiten die uneingeschränkte Eigentümerzustimmung erteilen, liegt im Verfahrensakt auf.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2020 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Anzeige der Erfüllung der mit Bescheid vom 23. Juli 2020 vorgeschriebenen Auflagen durch den Mieter der Vereinsräumlichkeiten vor. Zum Auflagenpunkt eins, nämlich der Beschränkung der zulässigen Personenanzahl auf 20, verwies der Mieter darauf, dass dazu organisatorische Maßnahmen festgelegt und umgesetzt worden seien. Das entsprechende verschriftlichte Organisationskonzept wurde vom Verein, der als Beteiligter der öffentlichen mündlichen Verhandlung beigezogen wurde, in eben dieser dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorgelegt und auch den Parteien ausgehändigt.

Am 27. Jänner 2021 wurde vom vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beauftragten Amtssachverständigen im Beisein der Vertreter der Beschwerdeführerin und des Beteiligten ein Lokalaugenschein in den Vereinsräumlichkeiten durchgeführt. Zu den im angefochtenen Bescheid erteilten nachträglichen Auflagen führt der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 8. Februar 2021 wie folgt aus:

„Durch die vorhandene Breite der Aufgangsstiege von ca. 1 m wurde festgestellt, dass bei einer Überschreitung der gleichzeitig anwesenden Personenzahl von 20 Personen im Falle einer plötzlich auftretenden Gefahr die Kapazität des Fluchtweges für die rechtzeitige Evakuierung aller anwesenden Personen nicht ausreichend ist und wurde dadurch eine

Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen gesehen. Weiters wurde aufgrund der fehlenden Kennzeichnung der Tür von der Kellerstiege zum Stiegenhaus des Erdgeschoßes als Brandschutztüre ein Mangel festgestellt und ebenfalls eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen gesehen.

Zu diesen Forderungen bzw. Begründungen wird Folgendes festgestellt:

Für die rasche Entfluchtung der Räumlichkeiten sind im Wesentlichen die zur Verfügung stehenden Tür- und Gangbreiten relevant. Die Engstelle befindet sich im gegenständlichen Bereich beim Treppenaufgang, welcher eine Breite von 1,0 m aufweist und zusätzlich gewendelt ist.
Nach den Anforderungen der Nutzungssicherheit von Objekten (OIB-Richtlinie Nr. 4) sind für die Hauptgänge eine lichte Durchgangsbreite von 1 m bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als 3 Wohnungen, bei Wohnungstreppen 0,90 m ausreichend.
Dies trifft zwar auf das gegenständliche dreigeschoßige Gebäude nicht zu (mehr als drei Wohnungen), kann jedoch für die reine Sicherheitsbetrachtung des Kelleraufganges alleine herangezogen werden.
Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen wird von einer lichten Durchgangsbreite von 1,20 m bei Hauptgängen und auch bei Haupttreppen ausgegangen. Diese Breiten sind im Wesentlichen für eine Entfluchtung von bis zu 120 Personen ausreichend.
Weiters sind nach diesem Regelwerk Einengungen dieser Fluchtwege durch Türen mit Breiten von 80 cm für die Benutzung von höchstens 40 Personen zulässig.
Im gegenständlichen Fall ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass es sich um eine gewendelte Treppenanlage handelt.
Die Einschränkung der Personenanzahl wird aus fachlicher Sicht zur Aufrechterhaltung der körperlichen Sicherheit von Menschen und zur Abwehr einer Gefahr für das Leben von Menschen für notwendig erachtet.

Durch die geforderte Reduktion der maximal zulässigen Gesamtpersonenzahl von 20 Personen wird unter Berücksichtigung all dieser Aspekte aus fachlicher Sicht der Nutzungssicherheit entsprochen und ist keine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen in den Räumen des Kellergeschoßes zu erwarten.

Ein weiterer Aspekt für die Sicherheit der Personen im Keller wird durch eine entsprechende brandmäßige Trennung von angrenzenden Räumlichkeiten für notwendig erachtet. Dies deckt sich somit mit der Forderung des Einbaus einer geprüften Feuerschutztüre EI_2 30-C gegenüber dem Stiegenhaus. Diese Forderung wird somit aus fachlicher Sicht ebenfalls für notwendig erachtet. Hier handelt es sich im Wesentlichen um einen Schutz des Stiegenhauses bei einem Brandereignis im Keller.“ (Hervorhebungen im Original)

Beim Lokalaugenschein wurde außerdem festgestellt, dass in den Vereinsräumlichkeiten teilweise noch alte Elektroinstallationen vorhanden sind. Außerdem sind einzelne Öffnungen im Wand- bzw. Deckenbereich vorhanden, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Brandübertragung bzw. Rauchübertragung in das Obergeschoß erfolgt. Konkret wurde eine Deckenöffnung im Gang vorgefunden. Zwischen dem Gangbereich der Vereinsräumlichkeiten und

dem Maschinenraum wurde eine alte Metalltüre vorgefunden. Die vorhandenen Lagerräume besitzen derzeit eine lediglich untergeordnete Ansammlung brennbarer Güter, eine größere Ansammlung brennbarer Güter wäre für diese Räume nicht zulässig.

Aufgrund des Lokalaugenscheins empfahl der tätige Amtssachverständige in seiner Stellungnahme vom 8. Februar 2021, ergänzt in der mündlichen Verhandlung vom 22. März 2021, zusätzlich zu den beiden im Bescheid der belangten Behörde vom 23. Juli 2020 vorgeschriebenen Auflagen folgende weitere Auflagen:
1. Die Elektroinstallationen sind fachgerecht von einem befugten Elektrounternehmen zu überprüfen.
2. Der Gangbereich ist von dem angrenzenden Maschinenraum bzw. Lagerbereich durch eine geprüfte Feuerschutztür EI_2 30-C zu trennen.
3. Die Feuerschutztür von der Stiege zum Stiegenhaus im Erdgeschoß ist so instand zu setzen, dass diese selbständig schließt.
4. Alle vorhandenen Öffnungen im Deckenbereich zwischen Keller und dem Erdgeschoß sind brandbeständig abzuschotten.
5. Es dürfen keine größeren Ansammlungen brennbarer Gegenstände im Raum neben dem Sportraum gelagert werden.

2.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorliegenden Unterlagen, insbesondere den von der belangten Behörde vorgelegten Akt zum Baubewilligungsverfahren im Jahr 1996 samt Einreichplan. Die sonstigen Feststellungen zum Gebäude selbst ergeben sich aus dem im Beschwerdeverfahren eingeholten Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Ing. B D, Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, das mit dem Gutachten zur baubehördlichen Überprüfung vom 26. Mai 2020 des bautechnischen Amtssachverständigen der belangten Behörde übereinstimmt.
Das Gutachten des Amtssachverständigen Ing. B D beschreibt genau und ausführlich, warum die vorhandene Stiege in Verbindung mit dem Notausstieg im Sportraum ausreichend Fluchtmöglichkeit bei Auftreten eines unvorhergesehenen Ereignisses in den Vereinsräumlichkeiten bietet, wenn die Anzahl der anwesenden Personen auf 20 beschränkt wird, und diese Situation auch den entsprechenden Normen entspricht. Bei den gegebenen baulichen Umständen wird durch die geforderte Reduktion der maximal zulässigen Gesamtpersonenanzahl auf 20 Personen der Nutzungssicherheit der Vereinsräumlichkeiten entsprochen. Das Gutachten wurde in der öffentlichen mündlichen Verhandlung mit den Parteien und dem Beteiligten erläutert, es wurden ergänzende Fragen gestellt und diese wurden ausführlich vom Amtssachverständigen erläutert. Das vorliegende Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Ing. B D wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als nachvollziehbar und schlüssig beurteilt und kann als Grundlage für diese Entscheidung herangezogen werden.

3.1. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Im 5. Hauptstück der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO) findet sich unter der Überschrift „Bestehende bauliche Anlagen“ § 46 mit dem Titel „Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen“:
(1) Ergibt sich nach Erteilung der Baubewilligung, daß das ausgeführte Bauvorhaben den dafür geltenden baurechtlichen Vorschriften trotz Einhaltung der im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen nicht hinreichend entspricht und tritt dadurch eine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft ein, kann die Baubehörde andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung erforderlich ist.
(2) Abs. 1 ist auf bewilligungspflichtige Bauwerke, für die eine Baubewilligung nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen werden kann, für die aber die Annahme eines vermuteten Baukonsenses berechtigt ist, sinngemäß anzuwenden.
(3) Zur Wahrung des Umweltschutzes, insbesondere zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt, hat die Oö. Umweltanwaltschaft im Rahmen ihrer Parteistellung (§ 5 Abs. 1 Oö. Umweltschutzgesetz 1996 in Verbindung mit § 32 Abs. 2) das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach Abs. 1 und 2 sowie Parteistellung in diesen Verfahren; die Vorschreibung solcher Maßnahmen kommt jedoch nur insoweit in Betracht, als die schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt auch die im Abs. 1 genannten Gefährdungen oder Belästigungen bewirken. Der Antrag hat solche Gründe zu enthalten, die die Voraussetzungen für eine nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen als wahrscheinlich erkennen lassen.

3.2. Vorerst wird angemerkt, dass die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 1. Oktober 2020 die Anzeige der Erfüllung der mit Bescheid vom 23. Juli 2020 vorgeschriebenen Auflagen durch den Mieter der Vereinsräumlichkeiten vorlegte. Die im Bescheid vom 23. Juli 2020 durch die belangte Behörde vorgeschriebenen Auflagen wurden also bereits erfüllt. Dazu wird festgehalten, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in der Herstellung eines Zustandes, der einem erlassenen, im Instanzenzug angefochtenen behördlichen Auftrag entspricht, keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhaltes zu erblicken ist (VwGH vom 28. Mai 2015, 2013/07/0277, 28. November 2013, 2010/07/0241).

3.3. Die Nutzung der gegenständlichen Kellerräume als Vereinsräumlichkeiten im Gebäude der S, L, ist durch die rechtskräftige Baubewilligung gedeckt. Es muss der belangten Behörde an dieser Stelle beigepflichtet werden, dass hier nicht

geprüft werden kann und muss, ob diese in jeder Hinsicht rechtskonform zustande gekommen ist. Vielmehr ist diese Möglichkeit vom Fehlerkalkül des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes (AVG) umfasst. Danach sind auch materiell rechtswidrige Bescheide, die die Mindestvoraussetzungen für das Zustandekommen eines Bescheides erfüllen, gültig und entfalten, wenn sie in Rechtskraft erwachsen auch die damit verbundene Bindungswirkung. Die Rechtskraftwirkung besteht gerade darin, dass die von einer Behörde einmal untersuchte und entschiedene Sache nicht neuerlich untersucht und entschieden werden darf, weshalb auch rechtswidrige Bescheide volle Bindungswirkung entfalten und nur unter den gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen wieder beseitigt werden können (VwGH vom 5. September 2008, 2005/12/0158 oder 19. Dezember 2000, 2000/12/0045). Diese Möglichkeit wurde von der Beschwerdeführerin auch verfolgt, es konnte ihr jedoch aufgrund der fehlenden Voraussetzungen nicht gefolgt werden (siehe Erkenntnis zu LVwG-152837-2020).

3.4. § 46 Oö. Bauordnung 1994 sieht entgegen diesem allgemein gültigem Prinzip die Möglichkeit einer Durchbrechung der Rechtskraft vor. Dabei ist das zum Zeitpunkt der Vorschreibung geltende Recht anzuwenden (VwGH vom 12. Oktober 1993, 93/05/0045).
Unter ganz bestimmten Voraussetzungen können zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorgeschrieben werden, die in diese bereits rechtskräftige Baubewilligung eingreifen. § 46 Abs 1 Oö. Bauordnung 1994 nennt drei kumulative Tatbestandvoraussetzungen unter denen nachträglich Auflagen für eine bestehende, rechtskräftig bewilligte Anlage vorgeschrieben werden können:
Das ausgeführte Bauvorhaben muss den geltenden baurechtlichen Vorschriften nicht hinreichend entsprechen, wobei es nicht darauf ankommt, worauf es zurückzuführen ist, dass den für diesen Bauvorhaben geltenden Vorschriften nicht hinreichend entsprochen wird (VwGH vom 15. Jänner 2000, 98/05/0244). Diese Bestimmung umfasst eben genau auch jene Fälle, in denen die Behörde bereits im Zeitpunkt der Erlassung des ursprünglichen Baubewilligungsbescheids entsprechende Auflagen hätte erteilen können bzw. müssen (Humer in Pabel (Hrsg.), Oö. Baurecht, 2019, § 46, RZ 10).
Als zweites Tatbestandmerkmal ist der Eintritt einer Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder einer unzumutbaren Belästigung der Nachbarschaft.
Das dritte Tatbestandmerkmal ist die Erforderlichkeit der nachträglich vorgeschriebenen Auflage oder Bedingung. Im Rahmen der Erforderlichkeit ist jedenfalls das allgemeine Verhältnismäßigkeitsgebot zu wahren. Bei der Wahl zwischen mehreren Auflagen ist daher darauf zu achten, welche die am wenigsten eingriffsintensive ist (Humer in Pabel (Hrsg.), Oö. Baurecht, 2019, § 46, RZ 14).

Dass die beiden ersten Tatbestandmerkmale des § 46 Abs 1 Oö. BauO erfüllt sind, war im gesamten Verfahren im Wesentlichen unstrittig. War es doch gerade eben die Beschwerdeführerin, die aufgezeigt hat, dass geltende baurechtliche

Vorschriften nicht eingehalten werden und dass es dadurch zu einer Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen, insbesondere der die Vereinsräumlichkeiten nutzenden Mitglieder des beteiligten Vereins, kommen könnte. Es ergibt sich dies auch eindeutig aus dem nachvollziehbaren und schlüssigen Gutachten des Amtssachverständigen Ing. B D. Das Vorliegen einer Gefährdung der körperlichen Sicherheit und des Lebens von Menschen im Sinne dieser Bestimmung ist zu bejahen, wenn man davon ausgehen kann, dass im Falle eines Brandes im Hinblick auf nicht ausreichende Brandschutzeinrichtungen bzw. ungeeignete Fluchtwege in einem Gebäude typischerweise mit der Gefährdung der körperlichen Sicherheit der Benützer des Gebäudes zu rechnen ist (VwGH vom 12. Oktober 1993).

Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 8. Februar 2021 ergibt sich dazu Folgendes:

„Durch die vorhandene Breite der Aufgangsstiege von ca. 1 m wurde festgestellt, dass bei einer Überschreitung der gleichzeitig anwesenden Personenzahl von 20 Personen im Falle einer plötzlich auftretenden Gefahr die Kapazität des Fluchtweges für die rechtzeitige Evakuierung aller anwesenden Personen nicht ausreichend ist und wurde dadurch eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen gesehen. Weiters wurde aufgrund der fehlenden Kennzeichnung der Tür von der Kellerstiege zum Stiegenhaus des Erdgeschoßes als Brandschutztüre ein Mangel festgestellt und ebenfalls eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen gesehen“

Beim Lokalaugenschein wurde außerdem festgestellt, dass teilweise noch alte Elektroinstallationen vorhanden sind. Außerdem sind einzelne Öffnungen im Wand- bzw. Deckenbereich vorhanden, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Brandübertragung bzw. Rauchübertragung in das Obergeschoß erfolgt. Konkret wurde eine Deckenöffnung im Gang vorgefunden. Zwischen dem Gangbereich der Vereinsräumlichkeiten und dem Maschinenraum wurde eine alte Metalltüre vorgefunden. Die vorhandenen Lagerräume besitzen derzeit eine lediglich untergeordnete Ansammlung brennbarer Güter, eine größere Ansammlung brennbarer Güter wäre für diese Räume nicht zulässig.

Zur Erforderlichkeit ist festzuhalten, dass die Vorschreibung der konkreten Auflagen im Bescheid der belangten Behörde und ergänzend dazu im hiesigen Erkenntnis wesentlich weniger eingriffsintensiv, nämlich in Bezug auf die rechtskräftig bestehende Baubewilligung für die Vereinsräumlichkeiten im Keller des Gebäudes, ist, als das was sich die Beschwerdeführerin wünschen würde. Es stellt sich die Frage inwieweit es erforderlich ist, in die zum Rechtbestand gehörende und insofern grundsätzlich nicht abänderbare Baubewilligung nachträglich einzugreifen und sieht das erkennende Gericht die nunmehr vorgeschriebenen Auflagen als am wenigsten eingriffsintensive Möglichkeit, die Gefährdung der körperlichen Sicherheit von Menschen abzuwenden.

3.5. Faktisch ist Auflage eins aus dem Bescheid der belangten Behörde vom 23. Juli 2020 die einzige, gegen die die Beschwerdeführerin im gesamten Verfahren Einwände erhebt. Diese sei unzulässig, da unmöglich zu kontrollieren oder durchzusetzen, da sie als Bescheidadressatin die Vereinsräumlichkeiten im Keller nicht betreibe.
Abgesehen davon, dass der beteiligte Verein in der öffentlichen mündlichen Verhandlung ein Organisationskonzept zur Umsetzung einer Zugangsbeschränkung der Räumlichkeiten auf maximal 20 Personen vorlegte und dass die Beschwerdeführerin selbst in der Verhandlung eine Möglichkeit vorschlug, wie diese Maßnahme zu kontrollieren sei, nämlich durch Videoüberwachung, was vom Beteiligten auch nicht unmittelbar abgelehnt wurde, ist es nicht Aufgabe der Behörde festzulegen wie eine Benützungsbeschränkung von der verpflichteten Partei umzusetzen ist (VwGH vom 15. Mai 2014, 2012/05/0148). Wie bereits in der Begründung zum mündlich verkündeten Erkenntnis dargetan, sieht das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Auflage der Vorschreibung von einer Einschränkung der gleichzeitig anwesenden Personen auf maximal 20 als rechtmäßig an. Die Umsetzung der Auflage ist nicht an sich unmöglich, es ist auch eine solche der österreichischen Rechtsordnung nicht fremd. Die Auflage ist laut Gutachten der beiden Amtssachverständigen inhaltlich geeignet, im Falle eines Brandes eine ausreichende Fluchtmöglichkeit aus den Vereinsräumlichkeiten zu gewährleisten. Außerdem entspricht die Auflage den in der verwaltungsgerichtlichen Judikatur entwickelten Grundsätzen für die Bestimmtheit von Auflagen. Diese müssen so klar gefasst sein, dass sie dem Verpflichteten jederzeit die Grenzen seines Verhaltens und damit die Einhaltung der Auflagen zweifelsfrei erkennen ließen (VwGH vom 27. März 1990, 89/04/0119). Wenn klar ist, welcher Zweck erreicht werden soll und nur die Wahl der Mittel, wie dieser Zweck erreicht werden kann, dem Verpflichteten überlassen wird, liegt keine Unbestimmtheit vor (VwGH vom 25. Jänner 2000, 99/05/0154).
Die hier in Frage stehende Auflage ist in diesem Sinne ausreichend bestimmt und zulässig. Es wird eine zahlenmäßige Benützungsbeschränkung auf 20 Personen für die verfahrensgegenständlichen Vereinsräumlichkeiten ausgesprochen. Wie diese Auflage umzusetzen ist, muss – wie oben dargestellt - weder die belangte Behörde noch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich festlegen. Dies wird wohl im Innenverhältnis zwischen der Liegenschaftseigentümerin als Vermieterin und dem Verein als Mieter der Räumlichkeiten zu lösen sein.

II. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Thema Vorschreibung nachträglicher Auflagen ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor, insbesondere, wenn die Rechtslage schon nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig ist (vgl. VwGH vom 19. Mai 2015, Ra 2015/05/0030).

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

MMag. Polgar