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-153475/7/JS

Datum:
Linz, 18. November 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des W S, vertreten durch x, x, vom 1.11.2021 gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Leonding vom 8.10.2021, GZ. 5-249-131/9-2020 Mk/Mai, betreffend Vorschreibung einer Auflage gemäß § 46 Oö. Bauordnung 1994

zu Recht:

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid ersatzlos 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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid trug die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Leonding (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Grundstückes gemäß § 46 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) auf, „während des Betriebs der Poolpumpe auf dem Grundstück Nr. x, KG L, [...] die Türe zum Technikraum (an der Ostfassade des Wohnhauses), in welchem sich die gegenständliche Poolpumpe befindet, geschlossen zu halten." Die belangte Behörde begründete die Vorschreibung der Auflage zusammengefasst damit, dass sie aufgrund einer Beschwerde des östlich angrenzenden Nachbarn einen schalltechnischen Amtssachverständigen beauftragt habe. Dieser stellte nach Durchführung von Lärmmessungen im Rahmen eines Ortsaugenscheins fest, dass das Nachbargrundstück durch das Geräusch der Poolpumpe aus schalltechnischer Sicht wesentlich beeinträchtigt werde. Die Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 für die Widmungskategorie „reines Wohngebiet" würden aus rechtlicher Sicht zur Tages- und Nachtzeit bei geöffneter Technikraumtür deutlich überschritten werden, wodurch eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft eintrete. Im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgebotes ergehe der Auftrag, die Technikraumtüre während des Betriebs der Poolpumpe geschlossen zu halten.

1.2. In der gegen den angefochtenen Bescheid erhobenen Beschwerde monierte der Beschwerdeführer zusammengefasst, dass er nach erstmaliger Beschwerde des Nachbarn verschiedene Schutzmaßnahmen vorgenommen habe, wodurch die „höchstzulässigen Lärmgrenzen" seither nicht mehr überschritten worden seien. Die Auflage sei überschießend und weder sachlich gerechtfertigt noch verhältnismäßig. Der Beschwerdeführer beantragte dazu die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Weiters beantragte er, die ersatzlose Aufhebung des Bescheides und seiner Beschwerde aufschiebende Wirkung zu verleihen.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. x, Grundbuch x L (Adresse: x), samt dem darauf befindlichen Wohnhaus. Es befindet sich in einem größeren städtischen Siedlungsgebiet, das als reines Wohngebiet gewidmet ist. West-, süd- und östlich des Grundstückes des Beschwerdeführers grenzen Nachbargrundstücke mit Wohnbebauung unmittelbar an. Im Norden verläuft die öffentliche Gemeindestraße (xstraße).

2.2. Das Wohngebäude des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid der belangten Behörde aus dem Jahr 1956 baurechtlich bewilligt. Der südöstliche Kellerraum wurde dabei als Waschküche ohne Außentüre projektiert. Im Jahr 2002 wurde der belangten Behörde der Um- und Zubau des Wohngebäudes angezeigt,

der u. a. die Errichtung einer südseitigen Außentür in diesem Kellerraum beinhaltete. Nunmehr verwendet der Beschwerdeführer diesen Kellerraum als Technikraum für das etwa im Jahr 2002 errichtete Schwimmbecken, wobei dieser Kellerraum tatsächlich eine Außentüre nach Osten aufweist.

2.3. Durch den Betrieb der im (nunmehr) Technikraum befindlichen Poolpumpe für das Schwimmbecken sind – insbesondere bei geöffneter ostseitiger Außentüre – zusätzliche Lärmimmissionen zu erwarten, die geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde (samt historischer Bauakte AZ: 2364/1079/1956/K und GZ: III/1-0776-131/9-2002 Rö/Ko) sowie in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Auszüge aus dem Grundbuch, Google Maps und dem DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend das Grundstück des Beschwerdeführers und seine Umgebung.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1 Die Feststellungen zu Punkt 2.1. gründen zwanglos auf dem beigeschafften Grundbuchauszug sowie dem digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan.

3.2.2. Die Feststellungen zu Punkt 2.2. basieren auf den baupolizeilich genehmigten Bauplänen aus dem Jahr 1956 und 2002 im Verfahrensakt. Damit gut in Übereinstimmung stehen die Angaben des Nachbarn des Beschwerdeführers im Verfahrensakt, wonach die „Pumpenkammer“ etwa im Jahr 2001 errichtet wurde. Die östliche Außentüre des (nunmehr) Technikraums ist sowohl auf dem beigeschafften Auszug aus Google Maps als auch auf den im Verfahrensakt erliegenden Lichtbildern gut zu sehen.

3.2.3. Die Feststellungen zu Punkt 2.3. gründen auf der schalltechnischen Beurteilung des Amtssachverständigen im Verfahrensakt, wonach die örtliche Schallsituation an der östlichen Nachbargrundgrenze durch den Pumpbetrieb (bei geöffneter ostseitiger Außentüre des nunmehrigen Technikraums) um rund 26 dB überschritten werde und als Dauergeräusch das Umgebungsgeräusch präge. Weiters würden aus schalltechnischer Sicht die Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 für Wohngebiete durch den Pumpenbetrieb deutlich überschritten werden. So räumte letztlich auch der Beschwerdeführer im Ergebnis die ursprüngliche Überschreitung der „höchstzulässigen Lärmgrenzen“ durch den Betrieb der Poolpumpe ein. Aus rechtlichen Überlegungen (vgl. Punkt 4.3.) kann es aber für das Beschwerdeverfahren dahingestellt bleiben, ob die vom Beschwerdeführer behaupteten nachträglichen Schutzmaßnahmen zu einer Reduzierung des von der Poolpumpe verursachten Lärms führten, weshalb von einer ergänzenden Beiziehung eines Sachverständigen im verwaltungsgerichtlichen Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden konnte.

3.3. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte abgesehen werden, da der Gegenstand des Beschwerdeverfahrens im Ergebnis die Klärung einer Rechtsfrage war, die letztlich zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führte.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Artikel 132 Abs. 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27, 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

4.2. Wie festgestellt, verwendet der Beschwerdeführer den ursprünglich als Waschküche konsentierten Kellerraum als (nunmehr) Technikraum für sein vor rund 20 Jahren errichtetes Schwimmbecken, insbesondere zum Betrieb einer Geräusche emittierenden Poolpumpe. Es liegt demnach eine Änderung des Verwendungszwecks dieses Kellerraums vor, die nicht von der Baubewilligung aus dem Jahr 1956 gedeckt ist.

4.3. Nach der Bestimmung des § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 bedarf die Änderung des Verwendungszwecks von (auch) Gebäudeteilen jedoch einer baurechtlichen Bewilligung, wenn durch die Änderung des Verwendungszwecks zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählt dabei u. a. Lärm, der geeignet ist, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (vgl. § 2 Z 22 Oö. Bautechnikgesetz 2013 – Oö. BauTG 2013). Schon die (bloße) abstrakte Möglichkeit, dass es durch die Änderung des Verwendungszwecks eines Raumes (hier: von Waschküche in Technikraum) zu einem zusätzlichen derartigen Lärm kommen kann, begründet die Bewilligungspflicht einer geänderten Raumverwendung (vgl. VwGH 23.6.2015, 2013/05/0056). Ob ein derartiger Lärm durch den Betrieb der Poolpumpe im (nunmehr) Technikraum auch tatsächlich auftritt, ist hingegen eine Frage der Bewilligungsfähigkeit in einem abzuführenden Baugenehmigungsverfahren (vgl. VwGH 30.1.2014, 2011/05/0157).

4.4. Im gegenständlichen Fall wurde bereits eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den Betrieb der Poolpumpe im (nunmehr) Technikraum aus schalltechnischer Sicht festgestellt und räumte auch der Beschwerdeführer im Ergebnis letztlich eine ursprüngliche Lärmentwicklung durch den Poolpumpenbetrieb über die „höchstzulässigen Lärmgrenzen“ hinaus ein. Damit ist für das gegenständliche Beschwerdeverfahren im Sinn der notwendigen Prognoseentscheidung zweifelsfrei davon auszugehen, dass die Verwendung des Kellerraums als (nunmehr) Technikraum für das Schwimmbecken, insbesondere durch den Betrieb der dort befindlichen Poolpumpe, einen zusätzlichen Lärm

verursachen könnte, der die Nachbarschaft erheblich belästigt. Die Änderung der Verwendung der (konsentierten) Waschküche in einen (nunmehr) Technikraum stellt damit ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 dar (vgl. etwa VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039, zur Bewilligungspflicht der Änderung der Verwendung einer Garage in einen Archivraum bzw. ein Aktenlager mit Kopierraum).

4.5. Ob die Verwendungszweckänderung – wie ausgeführt – tatsächlich eine Beeinträchtigung im vorgenannten Sinn bewirkt, wird von der belangten Behörde hingegen in einem vom Beschwerdeführer zu beantragenden Baubewilligungsverfahren zu klären sein, in welchem auch die nicht konsentierte ostseitige Außentüre des Kellerraums zu berücksichtigen sein wird. Auf die baupolizeilichen Bestimmungen nach den §§ 49 ff Oö. BauO 1994 im Falle von bewilligungslosen baulichen Anlagen wird der Vollständigkeit halber hingewiesen.

4.6. Aufgrund der festgestellten – konsenslosen – Verwendung der (ursprünglichen) Waschküche als (nunmehr) Technikraum liegt aber kein Fall für die Vorschreibung einer nachträglichen Auflage nach § 46 Oö. BauO 1994 vor: Die Bestimmung ermöglicht vielmehr Eingriffe in einen bestehenden Konsens. Sie zielt darauf ab, der Baubehörde trotz – konsensgemäßer – Errichtung (und Verwendung) einer baulichen Anlage eine Eingriffsmöglichkeit bei Vorliegen eines bestimmten Gefährdungspotentials zu gewährleisten. Diese Bestimmung betrifft somit nicht die Feststellung bewilligungsloser baulicher Anlagen (vgl. VwGH 12.5.2022, Ro 2019/05/0025; vgl. *Pabel*, Oö. Baurecht [2019] § 46 Rz 1 und die dort zitierte Judikatur), gegen welche mit baupolizeilichen Maßnahmen im Sinn der §§ 49 ff Oö. BauO 1994 vorzugehen ist. Durch die konsenslose Verwendung der (ursprünglich) Waschküche als (nunmehr) Technikraum für das Schwimmbecken, insbesondere zum Betrieb einer Poolpumpe, basieren auch die davon ausgehenden Schallimmissionen auf keinem Baukonsens, der Basis für eine Vorschreibung nachträglicher Auflagen sein könnte. Der angefochtene Bescheid konnte daher nicht zu Recht auf die Bestimmung des § 46 Oö. BauO 1994 gestützt werden, weshalb er im Ergebnis im Rahmen einer negativen Sachentscheidung ersatzlos aufzuheben war. Zur weiteren baurechtlich notwendigen Vorgehensweise der Parteien wird auf Punkt 4.5. verwiesen.

4.7. Damit ist auch auf Fragen der beantragten Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde, zu deren Entscheidung gemäß § 56 Abs. 2 Oö. BauO 1994 die belangte Behörde zuständig war, nicht mehr weiter einzugehen.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Artikels 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zur Bewilligungspflicht der Verwendungszweckänderung von Gebäuden ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs auch nicht als uneinheitlich zu

beurteilen. Ebenso 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

Mag. Steinschnack