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-153485/7/VG

Datum:
Linz, 20. Dezember 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des P D, vertreten durch die P GmbH in L, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Langenstein vom 6. Oktober 2021, GZ: Bau-1127/2021-Pi., betreffend die Untersagung der Benützung einer baulichen Anlage nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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. Feststellungen (Sachverhalt):

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 6. Oktober 2021 untersagte der Bürgermeister der Gemeinde Langenstein (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) die Benützung der Räumlichkeiten und Flächen im Obergeschoß des Gebäudes (im dem Bescheid beiliegenden Obergeschoßgrundrissplan rot und schraffiert dargestellt, Anm.) auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. x der KG L als Betriebswohnung.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist - soweit hier relevant - als Bauland - Betriebsbaugebiet gewidmet. Die darauf befindliche Betriebswohnung war ursprünglich der D m.b.H. zugeordnet. Von dieser Gesellschaft wird dort kein Betrieb mehr geführt und ist auch keiner der vom Bf angesprochenen Betriebe, die auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück tätig sind (derzeit: G GmbH, D GmbH, R GmbH; die C GmbH ist dort inzwischen nicht mehr tätig), Rechtsnachfolger der D m.b.H.

Mit Kaufvertrag vom 12. Oktober 2018 wurde das „Wohn-/Bürogebäude“ („Superädifikat“) auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück von der D m.b.H. an den Bf verkauft. Diesbezüglich wird auf die Vertragsformulierung im Kaufvertrag, insbesondere die dortigen Punkte „1. Eigentumsverhältnisse/Kaufobjekt“ und „2. Kauferklärung“, verwiesen. Eine Betriebsübergabe ergibt sich daraus nicht.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt der belangten Behörde und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

III. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 22 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz (ROG) 1994 dürfen - sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen - in Betriebsbaugebieten auch die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden.

Gemäß § 22 Abs. 8 letzter Satz Oö. ROG 1994 geht die Betriebszugehörigkeit bei der Übergabe von Betrieben nicht verloren.

Aus dem vorgelegten Kaufvertrag vom 12. Oktober 2018 geht nach Ansicht der erkennenden Richterin nicht hervor, dass damit der Geschäftsbetrieb der D m.b.H. auf den Bf übergeht, und zwar auch nicht eine vom Bf ins Treffen geführte Vermietungstätigkeit der D m.b.H.. Vielmehr wurde damit lediglich das auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindliche Gebäude an den Bf verkauft. Davon abgesehen wurde die Betriebswohnung für einen Transportbetrieb genehmigt und nicht für eine Vermietungstätigkeit. Die Anwendung der Bestimmung des § 22 Abs. 8 letzter Satz Oö. ROG 1994 käme hier daher nur dann in Frage, wenn einer der auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück tätigen Betriebe Rechtsnachfolger der D m.b.H. wäre, was jedoch nicht der Fall ist und im Übrigen selbst vom Bf nicht vorgebracht wird. Somit kann aber auch dahingestellt bleiben, ob die Wohnung für die ordnungsgemäße Führung der auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück tätigen Betriebe im Sinne des § 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994 erforderlich wäre, weshalb dazu - entgegen der Ansicht des Bf - auch keine Beweise aufzunehmen waren.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil der hier relevante Gesetzeswortlaut klar und eindeutig ist (vgl. etwa VwGH 22.10.2020, Ro 2020/05/0027, mwN) und die Auslegung eines Kauvertrages einer Einzelfallbeurteilung unterliegt.

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. Gubesch