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-153751/4/RK/MH

Datum:
Linz, 2. Juni 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des R K, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Franking, vertreten durch P Rechtsanwalts GmbH, vom 12.12.2022, GZ: 131/0-HL 7-2022/LM, betreffend Benützungsuntersagung

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. Verfahrensgang:

Mit baupolizeilichem Bescheid vom 12.12.2022 untersagte der Bürgermeister der Gemeinde Franking (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die dem Baubewilligungsumfang (Bewilligung vom 30.11.1978, Zl. Bau 600/0-45-1978-R) als Rinderstall widersprechende Benützung der baulichen Anlage auf dem Grundstück Nr. KG H, als Eventlocation.

Dagegen erhob der Bf mit Schriftsatz vom 10.1.2023 Beschwerde und brachte zusammengefasst vor, die im jetzigen Zustand betriebenen Veranstaltungs-räumlichkeiten entsprächen § 30 Z 6 (wohl gemeint: Abs. 6) Oö. ROG 1994. Mit Bescheid vom 2.3.2021, Bau 131/0-HL 29-2021/LM, sei ein Balkon mit Treppe genehmigt worden. Mit der Einreichung der Bauanzeige seien auch die durchgeführten Nutzungsänderungen dargestellt, weshalb der Bf von der Genehmigung der Veranstaltungsräume ausgehe.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt mit Schreiben vom 6.2.2023 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

Über Aufforderung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich übermittelte die belangte Behörde den Verwaltungsakt betreffend die Bauanzeige für die Errichtung eines Balkons mit Treppe.
Eine mündliche Verhandlung konnte mangels Antragstellung und aufgrund des Umstandes, dass keine weiteren fachlichen oder rechtlichen Erörterungen mehr erforderlich erschienen, entfallen.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 30.11.1978, GZ: Bau 600/0-45-1978 – R, bewilligte die belangte Behörde auf dem Grundstück Nr. KG H, die Errichtung eines Rinderstalles (Bescheid, ON 9 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Einreichplan und Baubeschreibung, ON 25 und 26 des verwaltungsbehördlichen Aktes) unter Bezugnahme u.a. auf die Ergebnisse der durchgeführten Bauverhandlung vom 22.11.1978.
In dieser verwies der dort beigezogene bautechnische Amtssachverständige auf den Einreichplan des Ing. W, L (Bauplan vom September 1978).

Mit Bescheid vom 11.8.1983, GZ: Bau 131/0-HL 7-1983-R, erteilte die belangte Behörde für das Bauvorhaben: *„Errichtung eines Rinderstalles, auf dem x, KG H“,* die Benützungsbewilligung (Bescheid, ON 12 des verwaltungsbehördlichen Aktes) gemäß § 57 Abs. 6 Oö. BauO 1976 (Niederschrift samt Lokalaugenschein vom 9.8.1983).

Mit Schreiben vom 2.3.2021 teilte die belangte Behörde der eine Bauanzeige einbringenden Person, Herrn H P, mit, dass dessen Bauanzeige vom 15.2.2021 bezüglich der Errichtung eines Balkons mit Treppe auf dem x, KG H, zustimmend zur Kenntnis genommen werde (als Grundeigentümer fungierte der Beschwerdeführer).
Im Einreichplan, bezeichnet mit: *„Errichtung eines Balkons mit Treppe“* vom 15.2.2021, Plannr.: E_OID_2021_01-00, ist der projektierte Balkon mit Treppe rot eingezeichnet (Bauanzeige und Einreichplan, Blg. 2 und 4 des nachgereichten verwaltungsbehördlichen Aktes).

Die verfahrensgegenständliche bauliche Anlage wird als Veranstaltungsgebäude genutzt (Sachverständigengutachten, ON 16 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Beschwerdeschriftsatz, ON 24 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

Durch die Änderung des Verwendungszwecks als Eventlocation kann es zu zusätzlichem Lärm kommen (Sachverständigengutachten, ON 21 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere durch Einsichtnahme in den Bauakt.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Gemäß § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

Gemäß § 50 Abs. 4 BauO 1994 hat die Baubehörde dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen, wenn sie Kenntnis darüber erlangt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 par. cit. benützt wird. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.

2. Verfahrensgegenständlich ist zu prüfen, ob die festgestellte Nutzung der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlage der erteilten Baubewilligung entspricht.

Fallbezogen ist mit Bescheid der belangten Behörde vom 30.11.1978, GZ: Bau 600/0-45-1978 – R, die Bewilligung für die „Errichtung eines Rinderstalls“ erteilt worden und mit Bescheid vom 11.8.1983, GZ: Bau 131/0-HL 7-1983-R, die Benützungsbewilligung.

Der Bf wendet ein, im Bauanzeigeverfahren betreffend die Errichtung eines Balkons mit Treppe sei die durchgeführte Nutzungsänderung dargestellt worden und gehe er davon aus, dass mit der Bauanzeige auch die Veranstaltungsräume genehmigt worden seien. Bei einem Bauanzeigeverfahren handelt es sich - wie bei einem Baubewilligungsverfahren – um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist somit die Beurteilung des in den Einreichunterlagen dargestellten Projektes (vgl. VwGH 28.5.2013, 2012/05/0208) gewesen. Verfahrensgegenständlich hatte die belangte Behörde jene Baumaßnahmen zu beurteilen, die der Bauanzeige des Bf zu Grunde lagen. Auch wenn im bezughabenden Einreichplan die Veranstaltungsräume eingezeichnet waren, war Gegenstand des Bauanzeigeverfahrens (lediglich) die *„Errichtung eines Balkons mit Treppe“* (im Einreichplan als geplante bauliche Anlage gemäß § 23 Abs. 1 Z 1 Oö. Bautechnikverordnung (Oö BauTV) rot dargestellt). Eine Bewilligung für die Verwendungszweckänderung des Rinderstalls kann daraus nicht abgeleitet werden.

3. Gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 bedürfen die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 leg. cit. nichts anderes bestimmen.

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählt dabei u. a. Lärm, der geeignet ist, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (vgl. § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013). Schon die (bloße) abstrakte Möglichkeit, dass es durch die Änderung des Verwendungszwecks zu einem zusätzlichen Lärm kommen kann, begründet die Bewilligungspflicht einer Verwendungszweckänderung (vgl. VwGH 23.6.2015, 2013/05/0056). Ob ein derartiger Lärm durch den Betrieb der Eventlocation auch tatsächlich auftritt, ist hingegen eine Frage der Bewilligungsfähigkeit in einem abzuführenden Baugenehmigungsverfahren (vgl. VwGH 30.1.2014, 2011/05/0157).
Dies gilt demnach in Fällen, wie dem oben dargestellten, in denen es durch die, von einem Bewilligungsbescheid abweichende, geänderte Verwendung der baulichen Anlage zur abstrakten Möglichkeit der Entwicklung von zusätzlichem

schädlichem Lärm kommt, was fallbezogen so ermittelt wurde und ferner als offenkundig gelten kann.

Als hieraus sich ergebende Rechtsfolge ist somit § 50 Abs. 4 Oö. BauO anwendbar, der die Untersagung der, einer Baubewilligung widersprechenden, Benützung u.a. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Z. 3 Oö. BauO normiert.

Wenn der Bf in seiner Beschwerde vom 10.01.2023 weiter ausführt, es dürften entsprechend § 30 Z 6 (wohl: Abs. 6) Oö. ROG landwirtschaftliche Gebäude für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, verwendet werden und würde dieser Anforderung mit dem jetzigen Zustand der kurzzeitigen Vermietung der Baulichkeit für Veranstaltungen vollinhaltlich entsprochen werden, so zielt der Bf auf eine in diesem Sinne aus seiner Sicht zulässige Verwendung im Sinne des § 30 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz (im Folgenden: Oö ROG) ab.
Dabei verkennt der Bf aber, dass die Bestimmung des § 30 Oö. ROG letztlich rein raumordnungsrechtliche Belange regelt und im Ergebnis die Verwendung von bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und Gebäudeteilen der Hofstelle sowie in deren unmittelbarem Nahebereich gelegene Gebäude für Klein- und Mittelbetriebe unter dort näher genannten Voraussetzungen in raumordnungsrechtlichem Sinne zulässig sein lässt.

Bei Zutreffen der begünstigenden Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG würde sich sodann allenfalls kein raumordnungsrechtlicher Widerspruch zur gegenständlichen Nutzung des ursprünglich als Stall gewidmeten Gebäudes als Eventlocation ergeben.

Dies ändert jedoch nichts an der zweifelsfreien Geltung des § 50 Abs. 4 Oö. BauO, wie oben bereits genauer aufgezeigt, wonach aber jedenfalls eine Bewilligungspflicht für den hier hervorgekommenen Änderungszweck nach der Bauordnung vorhanden ist, sodass man mit raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, die neben den Bestimmungen der Bauordnung zur Anwendung kommen, aber nicht die Zulässigkeit der hervorgekommenen, klar baukonsenswidrigen Verwendung herbeiargumentieren kann.

Die Materialien zur diesbezüglich einschlägigen Vorgängerbestimmung des § 30 Abs. 6 Oö ROG (Beilage 1021/1997 zur Novellierung des § 30 Abs. 6 Oö. BauO) führen demgemäß auch sinngemäß aus, dass die Notwendigkeit zur besseren Nutzung und damit zur Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz sich als notwendig erwiesen hätte und bei bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden (Gebäudeteilen) ... Klein- und Mittelbetriebe ... ohne gesonderte Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden sollten.

Das Regelungsregime der diesbezüglichen Regelung des § 30 Abs. 6 Oö ROG auch in der nunmehr geltenden Fassung ist somit ein rein raumordnungsrechtliches, was der Bf nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes verkannt hat.
Der nach der Oö. BauO ergangene baupolizeiliche Auftragsbescheid stützt sich somit auf die zutreffenden Bestimmungen der Oö. BauO, weshalb er auch keinen Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes unterliegt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes beantwortet werden konnte. Zudem orientiert sich die Beurteilung einer konkret festgestellten Benützung an der für das Bauvorhaben erteilten Bewilligung, deren Inhalt insbesondere anhand der zugrundeliegenden Einreichunterlagen zu beurteilen ist. Der Beurteilung dieser Rechtsfrage kommt daher keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu, weshalb auch aus diesem Grund keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt.

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. Kapsammer