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-154129/3/WP

Datum:
Linz, 14. Mai 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der Dr. G P, vertreten durch, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Freistadt vom 20. April 2018, GZ: Bau 153/9-2017, betreffend Untersagung der Wohnnutzung einer näher bezeichneten baulichen Anlage (Bürogebäude) nach der Oö. BauO 1994

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass der Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides wie folgt zu lauten hat: „Der Berufung wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Freistadt vom 11. September 2017, GZ: Bau 153/9-2017 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, maßgeblicher Sachverhalt und Beweiswürdigung:

1.1 Mit Bescheid vom 11. September 2017 untersagte die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Freistadt der Beschwerdeführerin (Bf) die (bestehende) Wohnnutzung des mit Baubewilligungsbescheid vom 17. Jänner 2013 genehmigten Bürogebäudes auf Grundstück Nr x1 der KG F [Bescheid, ON1 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf mit Schriftsatz vom 25. September 2017 Berufung an den Gemeinderat der Stadtgemeinde Freistadt und begehrte mit näherer Begründung die ersatzlose Behebung des Bescheides, in eventu die Zurückverweisung der Sache bzw die Neufestsetzung der Leistungsfrist [Berufung, ON2 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Mit nunmehr in Beschwerde gezogenem Bescheid vom 20. April 2018 des Gemeinderates der Stadtgemeinde Freistadt (belangte Behörde, bB) wurde der Hauptantrag abgewiesen, dem Eventualantrag auf Neufestsetzung der Leistungsfrist stattgegeben und diese neu bemessen. Die Entscheidung begründete die bB umfassend [Berufungsbescheid, ON4 des verwaltungs-behördlichen Aktes].

1.4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende – umfassend begründete – Beschwerde mit der beantragt wird, den Bescheid ersatzlos zu beheben [Beschwerde, ON5 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.5. Mit Bescheid vom 13. Februar 2020 erteilte die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Freistadt der Bf die Baubewilligung für die „Änderung des Verwendungszweckes von Bürogebäude in Wohngebäude“ auf Grundstück Nr x1 der KG F. Die gegen diesen Bescheid erhobene Nachbarbeschwerde wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit rechtskräftigem Beschluss vom 10. Dezember 2020 zur hg GZ: LVwG-152738/9/WP zurück [Beschluss, ON6 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.6. Die Bf ist Alleineigentümerin des Grundstückes Nr x1 der KG F [offenes Grundbuch].

2. Mit Schreiben vom 10. April 2024 legte die bB die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor und beantragte – nach umfassender Darstellung des Verfahrensverlaufes im Kontext der abgeführten Parallelverfahren – die ersatzlose Behebung des Bescheides.

3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt sowie Einsicht in den verwaltungsgerichtlichen Akt zur hg GZ: LVwG-152738/9/WP. Der maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln unstrittig.

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

2. Im Mittelpunkt des bislang abgeführten Verfahrens steht die Frage, ob die (ursprüngliche) Baubewilligung (zur [teilweisen] Verwendung als Bürogebäude) auch die Wohnnutzung des Gebäudes auf Grundstück Nr x1 der KG F umfasste. Mit (rechtskräftigem) Bescheid vom 13. Februar 2020 wurde diesbezüglich Klarheit hergestellt und liegt nun jedenfalls ein bewilligtes „Wohngebäude“ vor. Vor diesem Hintergrund brauchte auf die Frage, ob der ursprüngliche Baubewilligungsbescheid auch eine Wohnnutzung zuließ (und somit zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung eine vom Baubewilligungsbescheid abweichende Verwendung vorlag) nicht weiter eingegangen werden, zumal nunmehr eine bewilligungskonforme Nutzung des Gebäudes besteht. Somit war der Beschwerde stattzugeben und der Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides entsprechend anzupassen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

III. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes beantwortet werden konnte. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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. Peterseil