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-154218/2/VG

Datum:
Linz, 9. Juli 2024

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__, vertreten durch Dr. B__, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 17. Mai 2024, GZ: 131/9-82/2021-Kr, betreffend eine Benützungsuntersagung nach der Oö. Bauordnung (BauO) 1994 den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 17. Mai 2024, GZ: 131/9-82/2021-Kr, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Gemeinde Lochen am See zurückverwiesen.

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

Zu I.:

1. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See (in der Folge: belangte Behörde) vom 17. Mai 2024 wurde dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) gemäß § 50 Abs. 2 und 3 Oö. BauO 1994 die Benützung des Objekts I-Strasse, Grundstück Nr. aaa der KG D__ von vier Wohneinheiten untersagt und zugleich aufgetragen, binnen näher bestimmter Frist eine Benützung des genannten Objekts für drei Wohneinheiten entsprechend der erteilten Baubewilligung (Baufreistellung) vom 18. November 2021, AZ: 131/9-82/2021, sicherzustellen, indem die bewilligte Öffnung zwischen „E__“ und „J__“ (Raumbezeichnungen entsprechend dem Einreichplan vom 19.9.2021) lt. Einreichplan hergestellt und der verschiebbare Küchenblock dauerhaft entfernt wird.

2.1. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist als Dorfgebiet gewidmet.

2.2. Mit Ansuchen vom 18. November 2021 (Eingangsdatum) wurde um die baubehördliche Bewilligung (Baufreistellung gemäß § 24a Oö. BauO 1994) für das Bauvorhaben „Wohnhausneubau mit drei Wohneinheiten und Doppelcarport, Geräteraum mit Parkflächen“ nach Maßgabe des Einreichplanes vom 19. September 2021 angesucht. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 18. November 2021 wurde dem Bf dazu mitgeteilt, dass die Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist.

2.3. Mit Ansuchen vom 2. Mai 2022 (Eingangsdatum) wurde nach Maßgabe der Einreichpläne das Bauvorhaben „Einbau einer Tür im Erdgeschoß Top bbb; Einbau einer Tür anstatt eines Fensters im Dachgeschoß“ angezeigt. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 17. Mai 2022 wurde dem Bf dazu mitgeteilt, dass die Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist.

3. Soweit hier noch relevant, führte die belangte Behörde am 9. April 2024 unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen einen Lokalaugenschein durch. Dazu wurde in einem Aktenvermerk (Behördenakt ON 17) festgehalten, dass das verfahrensgegenständliche Objekt lt. Einreichplan vom 19. September 2021 insgesamt drei Wohneinheiten aufweist, welche über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen werden. Im Erdgeschoß ist dabei eine Wohneinheit untergebracht und im Obergeschoß sind zwei unabhängige Wohneinheiten vorgesehen. Im Zuge eines Anzeigeverfahrens vom 19. April 2022 wurde die Herstellung eines zusätzlichen Türdurchbruchs für die Erdgeschoßwohnung aus dem Treppenhaus angezeigt. Die Verbindungsöffnung mit einer Größe von 2,25 m x 2,75 m zwischen den beiden Wohnungshälften blieb davon unberührt

und somit war weiterhin von einer Wohneinheit im Erdgeschoß auszugehen. Dies wurde auch seitens des Bauwerbers (Anm.: Bf) zum damaligen Zeitpunkt so mitgeteilt und angegeben, dass lediglich drei Wohneinheiten errichtet werden. Beim Lokalaugenschein wurde festgestellt, dass im Erdgeschoß die bisherige Verbindungsöffnung besteht, jedoch durch einen nahezu raumhohen, mehrteiligen verschiebbaren Küchenblock gänzlich geschlossen werden kann. Die elektrische Versorgung der Küchengeräte ist offensichtlich so installiert, dass die Verschiebung jederzeit möglich ist. Beim Versuch des Eigentümers (Anm.: des Bf) diesen verschiebbaren Küchenblock zur Gänze zu schließen, wurde der nötige Kraftaufwand durch eine Person nicht aufgebracht. Das heißt, dass die vom Bf erwähnte Schiebetürfunktion als solche nicht gegeben ist (Hinweis auf die dem Aktenvermerk angeschlossene Fotodokumentation). Laut zentralem Melderegister (9.4.2024) sind im Erdgeschoß (I-Strasse) Frau F__, Herr G__ und Frau H__ jeweils mit Hauptwohnsitz gemeldet. Aus Sicht des Amtssachverständigen liegt hier eindeutig eine vierte Wohneinheit vor.

4. Dazu ist in rechtlicher Hinsicht Folgendes auszuführen:

Die belangte Behörde stützt ihre Entscheidung im Wesentlichen auf das Ergebnis des am 9. April 2024 durchgeführten Lokalaugenscheines unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Frage, ob eine Wohneinheit vorliegt, unzweifelhaft eine Rechtsfrage darstellt. In der Beschwerde des rechtsfreundlich vertretenen Bf wird zusammengefasst vorgebracht, dass sich die belangte Behörde diesbezüglich nicht mit der Judikatur auseinandergesetzt hat. Damit ist der Bf im Ergebnis im Recht und führt dies im gegenständlichen Fall dazu, dass für eine abschließende Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) wesentliche Sachverhaltsfeststellungen fehlen.

Der Bf übersieht zwar mit seinen Ausführungen, dass die zitierte Entscheidung des LVwG Oö. vom 9. April 2015, LVwG-150266/18/VG/WP - 150267/2, vom Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 12. Dezember 2017, Ra 2015/05/0043, infolge Verätzung von Verfahrensvorschriften wegen Nichtdurchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung behoben wurde und diese daher in rechtlicher Hinsicht nicht mehr existent ist. Allerdings wurde die in der Folge getroffen Entscheidung des LVwG Oö. vom 19. Juni 2018, LVwG-150266/47/VG – 150267/3, vom Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 2. März 2021, Ra 2018/05/0222 bis 0224, bestätigt. Darin hat der Verwaltungsgerichtshof unter Verweis auf seine bisherige Judikatur, auf die auch der Bf in seiner Beschwerde Bezug nimmt, Folgendes festgehalten (Rz 8):

„Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis VwGH 30.4.2013, 2010/05/0094, unter Hinweis auf Grütze, Bau-Lexikon, 303, ausgesprochen, dass unter dem Begriff ‚Wohneinheit' eine in sich geschlossene und gegen außen abgeschlossene Einheit mit eigenem Zugang innerhalb eines Wohnhauses, innerhalb eines Geschosses oder auf

mehrere Geschosse verteilt zu verstehen ist, die über eine sanitäre Mindestausstattung (WC, Küche oder Kochnische, fließendes Wasser) verfügt."

Vor diesem Hintergrund ist jedenfalls entscheidungsrelevant, wie die von der belangten Behörde im Erdgeschoß angenommenen zwei Wohneinheiten tatsächlich ausgestaltet sind (jeweilige Mindestausstattung) und erschlossen werden. Es kommt dabei nicht etwa darauf an, ob - wie im Aktenvermerk zum Lokalaugenschein festgestellt wurde - ein zusätzlicher Türdurchbruch für die Erdgeschoßwohnung aus dem Treppenhaus angezeigt wurde, sondern darauf, ob ein solcher bereits vorliegt, sodass jede Wohneinheit im Erdgeschoß von außen separat zugänglich ist. Der Bf bringt dazu in der Beschwerde jedenfalls vor, dass es für das gesamte Erdgeschoß „nur eine Eingangstür" gibt. Damit wird auch der entscheidungswesentliche Sachverhalt - entgegen den Ausführungen der belangten Behörde im Vorlageschreiben vom 18. Juni 2024 (Gerichtsakt ON 1) - substanziell bestritten. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die hg. Entscheidung vom 19. Juni 2018, LVwG-150266/47/VG – 150267/3 hinzuweisen. Dort hat das LVwG Oö. bereits dargelegt, dass es für die erforderliche „Abgeschlossenheit" einer Wohneinheit jedenfalls nicht auf die konkrete Ausgestaltung einer Tür (dort: Innentür mit Buntbartschloss) ankommen kann. Für den Fall, dass die von der belangten Behörde angenommene zweite Wohneinheit im Erdgeschoß einen eigenen Zugang innerhalb des Wohnhauses haben sollte, wäre weiters entscheidungsrelevant, ob diese – wenn die Öffnung durch den Küchenblock geschlossen wird – dann tatsächlich noch über eine eigene Mindestausstattung (WC, Küche oder Kochnische, fließendes Wasser) verfügt.

Nach dem Gesagten sind im gegenständlichen Fall vor dem Hintergrund der zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes konkrete Feststellungen zum Vorliegen einer Wohneinheit und zwar ausgehend von den tatsächlichen Gegebenheiten (und nicht von den Einreichplänen) erforderlich. Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall - vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) - eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist. Dies auch deshalb, weil sich die Notwendigkeit zu weiteren Ermittlungen erst aufgrund der vom LVwG Oö. vertretenen Rechtsauffassung ergibt (vgl. VwGH 29.3.2022, Ra 2021/05/0159).

Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. weiters nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können, als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Im Ergebnis macht das LVwG Oö. daher von der Zurückverweisungsmöglichkeit des § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG Gebrauch.

Zu II.:

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 bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

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