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-154205/3/DM

Datum:
Linz, 9. Jänner 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch Dr. B__, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Marchtrenk vom 8.4.2024, GZ: II-131-9-67/2022, betreffend Benützungsuntersagung gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 (Oö. BauO 1994)

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Der Spruch des angefochtenen Bescheides wird dahingehend ergänzt, als vor „untersagt“ die Wortfolge „bis zur Behebung des Mangels (Vorliegen des erforderlichen Baukonsenses)“ beigefügt wird.

Weiters wird der Spruch um folgende Erfüllungsfrist ergänzt: „Der Auftrag zur Herstellung dieses Zustands (im Sinn der Beendigung der gesetzwidrigen Benützung) ist unverzüglich zu erfüllen.“

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:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Marchtrenk (im Folgenden: belangte Behörde) vom 8.4.2024 wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 die Benützung der konsenslos errichteten elf Wohneinheiten sowie diverser Nebenräume (wird näher konkretisiert) beim Objekt C-Strasse, D-Weg, Grundstück Nr. aaa, bbb, EZ ccc, KG E__, untersagt. Begründend wird auf die Feststellungen anlässlich eines Lokalaugenscheines zum Baubestand verwiesen und ausgeführt, dieser Bestand sei konsenslos errichtet worden, weshalb die Benützung zu untersagen gewesen wäre.

2. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde. Darin wird im Wesentlichen vorgebracht, die Bescheiderlassung sei im Hinblick auf das laufende Verfahren zur Erlangung einer nachträglichen Baubewilligung unzulässig. Im Spruch des angefochtenen Bescheides fehle die in § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 normierte Einschränkung „bis zur Behebung des Mangels“. Weiters sei nicht erkennbar, worauf sich die Anordnung der Baubehörde richte, weshalb der Bescheid zu unbestimmt sei, um exekutiert werden zu können. Auch werde darauf hingewiesen, dass gemäß § 59 Abs. 2 AVG keine Frist zur Ausführung der vorzunehmenden „Herstellung eines bestimmten Zustandes“ ausgesprochen worden sei.

3. Mit Schreiben vom 6.6.2024 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ccc der KG E__ mit den darin einliegenden Grundstücken Nr. aaa und bbb.

2. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Vierkanthof. Mit Bescheid vom 18.1.1983, GZ: II-131-9-29/1980, sowie mit Bescheid vom 16.8.1984, GZ: II-131-9-60/1984, wurden Baubewilligungen für den Umbau des bestehenden Gebäudes erteilt:

2.1. <u>Baubewilligung vom 18.1.1983 (Umbau des bestehenden Gebäudes):</u>
In der Verhandlungsschrift vom 13.9.1982 wurde ausgeführt, dass im bestehenden Gebäude Umbauarbeiten nach den vorliegenden Einreichplänen vom 5.1.1980 erfolgen sollen. Die Umbauarbeiten sollten vorwiegend im Erdgeschoß

erfolgen, weiters sollten Umbauarbeiten im nordöstlichen Teil des Obergeschoßes durchgeführt werden.

Laut Verhandlungsschrift vom 13.9.1982 waren im Erdgeschoß folgende Räume vorgesehen: Ein Brennstofflager, zwei Zimmer, ein Heizraum, ein Büro, eine Wohnung, eine Werkstätte, ein Ausstellungs- und Verkaufsraum, zwei Lagerräume, ein Abstellraum, ein Produktionsraum für Betonkunststein sowie drei WC´s. Im Obergeschoß waren ein Dachboden und eine Wohnung vorgesehen. Diese Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, fünf Zimmer, zwei Badezimmer und ein WC sowie einen Innenflur zur Erschließung der Räume.

Aufgrund der Umbauarbeiten sollten im Erdgeschoß im nordöstlichen Bereich eine Wohnung errichtet werden, an der Nordwestseite sollten zwei Zimmer zur Ausführung gelangen. Überdies waren in diesem Bereich der Heizraum und ein Brennstofflagerraum vorgesehen. Anstelle des geplanten Büros sollte jedoch ein Abstellraum zur Errichtung gelangen. Die übrigen Bereiche im Erdgeschoß sollten als Betriebsräume verwendet werden. Das geplante Büro wurde im Bereich des Ausstellungsraumes an der Südostseite hergestellt. Beim Lokalaugenschein am 13.9.1982 wurde festgestellt, dass der vorgesehene Produktionsraum an der Südwestseite nicht mehr für die Betonwarenerzeugung herangezogen wurde. Dieser Raum wurde ebenfalls als Lagerraum für die Fertigprodukte bzw. für den Baustoffhandel verwendet.

Im Obergeschoß gelangten im nordöstlichen Bereich zwei Wohnungen zur Ausführung. Alle übrigen Teile im Bereich des Obergeschoßes wurden als Dachbodenräume verwendet.

2.2. <u>Baubewilligung vom 16.8.1984 (Umbau des Hauses):</u>
In der Verhandlungsschrift vom 26.7.1984 wurde ausgeführt, dass im bestehenden Gebäude Umbauarbeiten nach den vorliegenden Einreichplänen vom 26.3.1984 erfolgen sollten. Diese Umbauarbeiten sollten sowohl das Erd- als auch das Obergeschoß betreffen.

Im Erdgeschoß wurden im nordwestlichen Bereich ein Heizraum mit Brennstofflagerraum, weiters zwei Wohneinheiten mit den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen eingebaut. Die Wohneinheiten sollten über einen bestehenden Flur und einer eigenen Zugangstüre in der nordwestlichen Außenmauer errichtet werden. In dem den Hof nach Südwesten abschließenden Gebäudeteil sollte ein Produktionsraum für Betonkunststein mit Dusche und WC im Eckbereich sowohl für den Betriebsraum als auch für die nordwestlich gelegene Wohneinheit zur Ausführung kommen. Im südöstlichen Gebäudeteil sollten tragende bzw. nichttragende Innenwände abgetragen werden und solche neu zur Errichtung gelangen. In diesem Bereich war die Einrichtung einer Werkstätte geplant. Im

südöstlichen Bereich des Erdgeschoßes war ein Ausstellungs- und Verkaufsraum vorgesehen.

Im Obergeschoß gelangten im nordwestlichen Bereich zwei Wohneinheiten zur Ausführung. Diese enthalten jeweils neben den Wohnräumen die erforderlichen Neben- und Sanitärraume. Alle übrigen Teile im Obergeschoß wurden als Dachboden verwendet und trat baulich keine Veränderung ein.

3. Im Rahmen baubehördlicher Überprüfungen am 25.7.2019 und am 6.2.2023 wurde der konsenslose Umbau des Bestandsgebäudes, konkret der Einbau von 11 Wohneinheiten sowie von diversen Nebenräumen in den Gebäudekomplex festgestellt.

3.1. Im Erdgeschoß befinden sich insgesamt acht Wohneinheiten. Die Wohnungen Top 1, 2 und 3 wurden mit Bescheid vom 18.1.1983 bzw. mit Bescheid vom 16.8.1984 baubehördlich bewilligt. Die Wohnungen Top 14, 15, 16, 17 und 18 wurden konsenslos errichtet. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoß diverse Nebenräume (vier Lagerräume, ein Abstellraum und ein Elektroverteiler), die ebenfalls über keinen Baukonsens verfügen.

Im Obergeschoß befinden sich insgesamt zehn Wohneinheiten. Die Wohnungen Top 4, 5, 6 und 7 wurden mit Bescheid vom 18.1.1983 bzw. mit Bescheid vom 16.8.1984 bewilligt. Die Wohnungen Top 8, 9, 10, 11, 12 und 13 wurden konsenslos errichtet. Zusätzlich befinden sich im Obergeschoß diverse Nebenräume (zwei Abstellräume Mieter, drei Einzelzimmer, ein Abstellraum, Bad und WC), welche ebenfalls ohne Baukonsens errichtet wurden.

4. Die Wohnungen werden vermietet und sind bewohnt.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einschau in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt sowie Einschau in das Grundbuch. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt.

Der bewilligte Bestand ergibt sich aus den im Akt befindlichen Baubewilligungen vom 18.1.1983, GZ: II-131-9-29/1980, sowie vom 16.8.1984, GZ: II-131-9-60/1984, samt Einreichplänen (Behördenakt ON1 und 2). Der davon abweichende Bestand ergibt sich aus dem im Behördenakt einliegenden Bestandsplan vom Oktober 2023 (Behördenakt ON27). Darüber hinaus fanden auch zwei Lokalaugenscheine unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen statt. Hinsichtlich der Eigentümerschaft der Bf an der beschwerdegegenständlichen

baulichen Anlage wurde Einsicht in das offene Grundbuch genommen (Gerichtsakt ON2).

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG entfallen, da dies nicht beantragt wurde und auch vom Landesverwaltungsgericht nicht für erforderlich erachtet wurde.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis davon erlangt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung benützt wird, der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Benützung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen. Diese Bestimmung gilt gemäß § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994 auch für gemäß § 25 Abs. 1 leg.cit. anzeigepflichtige Bauvorhaben.

2. Es kann im Beschwerdefall dahingestellt bleiben, ob es sich bei den durchgeführten baulichen Maßnahmen um einen bewilligungspflichtigen Umbau gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 oder um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b leg.cit handelt, da diese baulichen Maßnahmen jedenfalls einen baubehördlichen Konsens erfordern, der jedoch nicht vorliegt.

3. Entgegen der Ansicht der Bf hat die belangte Behörde auch dann mit einer Benützungsuntersagung gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 vorzugehen, wenn gleichzeitig ein nachträgliches Bewilligungsverfahren anhängig ist. Dass ein Verfahren betreffend Benützungsuntersagung in einem derartigen Fall gehemmt werde, sieht die Oö. BauO 1994 nicht vor.

4. Sofern die Bf vermeint, der angefochtene Bescheid sei nicht konkret genug und es sei nicht erkennbar, worauf sich die Anordnung der Baubehörde richte, ist ihr zu entgegnen, dass sich die belangte Behörde auf den im Behördenakt einliegenden Bestandsplan beziehen konnte und darin (auch im Vergleich mit den mit Bescheiden vom 18.1.1983 und 16.8.1984 bewilligten Einreichplänen) eindeutig zu sehen ist, welche Teile der baulichen Anlage von der Benützungsuntersagung betroffen sind.

5.1. Der Spruch des angefochtenen Bescheides war entsprechend dem Gesetzeswortlaut des § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 um die Wortfolge „bis zur Behebung des Mangels“ (das bedeutet: bis zum Vorliegen eines Baukonsenses) zu ergänzen.

5.2. Darüber hinaus war der Spruch hinsichtlich einer Erfüllungsfrist im Sinne des § 59 Abs. 2 AVG zu ergänzen. Die Bf hat in ihrer Beschwerde zu Recht moniert,

dass im angefochtenen Bescheid keine Frist zur Ausführung der vorzunehmenden „Herstellung eines bestimmten Zustandes“ im Sinne des § 59 Abs. 2 AVG ausgesprochen worden sei.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt sich aus § 59 Abs. 2 AVG klar, dass ein Auftrag eine Erfüllungsfrist enthalten muss; das Fehlen einer Leistungsfrist macht den Auftrag rechtswidrig. Das Fehlen einer Leistungsfrist bewirkt, dass dem Verpflichteten zur Erfüllung der mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides wirksamen Verpflichtung überhaupt keine Frist zur Verfügung stünde und ihm zur Erbringung der auferlegten Leistungen dann keine Zeit verbliebe. Ein Leistungsbescheid, der keine Leistungsfrist enthält, ist somit sofort ab Rechtskraft vollstreckbar (VwGH 12.11.2024, Ra 2024/06/0130, mHa VwGH 12.12.2013, 2013/06/0152, mwN).

Der Auftrag zur Unterlassung einer weiteren gesetzwidrigen Benützung ist ein Auftrag zur Herstellung eines bestimmten Zustandes (im Sinn der Beendigung eines bereits gesetzten Verhaltens) und bedarf daher der Festsetzung einer Erfüllungsfrist (vgl. wiederum VwGH 12.11.2024, Ra 2024/06/0130 mHa 15.7.2003, 2003/05/0001, mwN). Im vorliegenden Beschwerdefall wurde im Spruch des angefochtenen Bescheides auch nicht die „unverzügliche“ Herstellung der vorgeschriebenen Anordnungen aufgetragen, was einem völligen Fehlen einer Frist nämlich nicht gleich zu setzen wäre (neuerlich VwGH 12.11.2024, Ra 2024/06/0130, mHa, VwGH 12.12.2013, 2013/06/0152, mwN; *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 59 [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz 66).

Die Erfüllungsfrist gemäß § 59 Abs. 2 AVG ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jedenfalls dann angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können (bspw VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001 uva). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass genauso wenig wie die für ein (mietrechtliches) Kündigungsverfahren nötige Zeit die bei der Bemessung der Erfüllungsfrist für einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustandes zur Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung (oder gar einer Widmungsänderung) erforderliche Zeit zu veranschlagen ist (*Hengstschläger/Leeb,* AVG § 59 [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz 63, mit Angabe von Judikatur). In diesem Zusammenhang darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass die Bf keinerlei Zwang ausgesetzt war, die Wohnungen zu vermieten. Im Übrigen ist bei der Festsetzung der Erfüllungsfrist für die Beseitigung eines konsenslosen Baues auf wirtschaftliche Umstände nicht im selben Ausmaß Rücksicht zu nehmen, wie bei der Erteilung eines Auftrages zur Beseitigung von Baugebrechen. Dasselbe gilt für die Festsetzung der Erfüllungsfrist für die Unterlassung eines gesetzwidrigen Benützens (vgl. wiederum VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001, mit weiterführender Judikatur). Da bei einer Benützungsuntersagung keine speziellen technischen Arbeiten aufgetragen werden (siehe auch *Hengstschläger/Leeb*, aaO, Rz 63), sondern (lediglich) die Benützung untersagt wird, ist im Beschwerdefall

mit der Anordnung einer „unverzüglichen“ Herstellung des gesetzmäßigen Zustands von einer angemessenen Erfüllungsfrist auszugehen. Die Bf hat diesbezüglich auch keine weiteren Gründe geltend gemacht. Der Spruch des angefochtenen Bescheides ist daher entsprechend zu ergänzen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen war. Die Entscheidung konnte auf den klaren Wortlaut des § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 sowie auf die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gestützt werden.

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. Manzenreiter