jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2007/2/20 2004/05/0188

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.02.2007

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L80204 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/10 Grundrechte;

Norm

BauO OÖ 1994 §24 Abs1 Z3;
BauO OÖ 1994 §24;
BauO OÖ 1994 §25 Abs3;
BauO OÖ 1994 §25;
BauO OÖ 1994 §26;
BauRallg;
B-VG Art116;
B-VG Art139;
B-VG Art18 Abs2;
B-VG Art7 Abs1;
FlWPl Linz Teil Urfahr 3 2003;
ROG OÖ 1994 §3 Abs1;
ROG OÖ 1994 §3 Abs2;
ROG OÖ 1994 §37 Abs1;
ROG OÖ 1994 §37 Abs2;
ROG OÖ 1994 §40 Abs8 idF 1997/083;
StGG Art2;

VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. der Hildegard Aistleitner, 2. des Manfred Schuster, beide in Linz, beide vertreten durch Mag. Erich Gratz, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Landstraße 76, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 22. Juni 2004, Zl. BauR-012067/10-2004-Um/Vi, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Landeshauptstadt wird abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind zu verschiedenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 60, KG Katzbach (Linz, Maderleithnerweg 39), mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 5 (Erstbeschwerdeführerin) und Top 8 (Zweitbeschwerdeführer) untrennbar verbunden ist. Die zu dieser Liegenschaft gehörigen Baugrundstücke Nr. .74 und 641 waren auf Grund des Flächenwidmungsplanes Linz-Teil Urfahr Nr. 2 (kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz Nr. 19 vom 14. Oktober 1991) als "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland" sowie "Grünland - Sonderwidmung Ausflugsgasthaus, Fremdenverkehrsbetrieb" gewidmet; der seit 11. Juni 2003 rechtswirksame Flächenwidmungsplan Linz-Teil Urfahr Nr. 3 enthält die Widmung: "Grünland - bestehender Betrieb des Gastgewerbes im Grünland: Bis zu 100 Sitzplätzen (Ausflugsgasthaus, Gasthaus, Raststätte, Jausen- und Imbissstation)". Im Anhang 6 zur Legende dieses Flächenwidmungsplanes, der ein Verzeichnis der bestehenden Betriebe des Gastgewerbes im Grünland enthält, scheint unter laufender Nr. 1 die gegenständliche Liegenschaft mit der Beschreibung "Gasthaus; 4 Wohnungen, 3 Personalwohnungen sowie 14 Wohnungen für die Fremdenbeherbergung gemäß Bescheid GZ. ...

vom 10.9.1992 und Bescheid GZ. ... vom 23.11.1994" auf.

Für die Bauführungen auf dieser Liegenschaft besteht

folgender Konsens:

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom

10. September 1992 wurde die Baubewilligung zum "Umbau des Gasthofes, bestehend in der Erweiterung der Gaststube im Erdgeschoß, im Einbau von vier Wohnungen für den Eigenbedarf im Obergeschoß und in der Errichtung eines Dachgeschosses mit drei Personalwohnungen, zwei Wohnungen für die Fremdenbeherbergung, zwölf Abstellräumen und einer Waschküche, sowie Errichtung eines nördlich daran angebauten, aus einem Erd- und Obergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß bestehenden Zubaues mit insgesamt neun Wohnungen für die Fremdenbeherbergung" unter Hinweis auf die Augenscheinsverhandlung vom 7. September 1992 erteilt. Die mit dem Prüfungsvermerk versehenen Baupläne enthalten zu den Wohnungen Top Nr. 1 bis 8, 15, 16 und 18 den Vermerk "Fremdenverkehr", Top Nr. 9 bis 12 den Vermerk "Eigenbedarf", und Top Nr. 13, 14 und 17 den Vermerk "Personal".

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 23. November 1994 wurde die baubehördliche Bewilligung zur Abweichung von dem mit Bescheid vom 10. September 1992 genehmigten Bauvorhaben für folgende Planabweichungen erteilt: "Einbau von zwei weiteren Kleinwohnungen für die Fremdenbeherbergung an Stelle von Abstellräumen im östlichen Bereich des Dachgeschosses des Gasthofes sowie Teilung einer Dachgeschoßwohnung in zwei der Fremdenbeherbergung dienende Wohneinheiten". Die dem Spruch dieses Bescheides zu Grunde liegenden Baupläne enthalten den Prüfungsvermerk und bezüglich der Wohnungen Top 1 bis 8, 15 bis 17 und 19 bis 21 den Vermerk "Fremdenverkehr Fremdenbeherbergung", bezüglich der Wohnungen Top Nr. 9 bis 12 den Vermerk "Eigenbedarf" und hinsichtlich der Wohnungen Top Nr. 13, 14 und 18 den Vermerk "Personal".

In weiterer Folge trug der Magistrat der Landeshauptstadt Linz mit Bescheid vom 8. August 1997 (modifiziert durch den

Berufungsbescheid vom 16. September 1997) anderen Wohnungseigentümern auf, die dort bezeichneten Wohnungen nicht mehr für der genehmigten Zweckwidmung widersprechende Wohnzwecke zu benützen. Die dagegen erhobene Vorstellung der Wohnungseigentümer wies die belangte Behörde mit Bescheid vom 4. November 1997 unter Hinweis darauf, dass der Tatbestand des § 50 Abs. 1 erster Satz Oö. BauO erfüllt sei, als unbegründet ab. Die dagegen erhobene Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof blieb erfolglos (Erkenntnis vom 27. Oktober 1998, Zl. 97/05/0331; Vorerkenntnis).

Am 7. Oktober 2002 fand eine baubehördliche Prüfung bezüglich der Benützung der Wohnungen des gegenständlichen Hauses statt. Zur Wohnung Top 5 wurde festgestellt, dass sie der Erstbeschwerdeführerin gehört, die Erstbeschwerdeführerin dort gemeldet sei und die Wohnung als ständiger Wohnsitz verwendet werde. Zur Wohnung Top 8 wurde festgestellt, dass der neue Eigentümer, der Zweitbeschwerdeführer, dort gemeldet sei und er die Wohnung zu Eigenbedarfszwecken zu ständigen Wohnzwecken verwende.

Zu einem entsprechenden schriftlichen Vorhalt durch die Baubehörde nahm der Zweitbeschwerdeführer mit Schreiben vom 20. Dezember 2002 Stellung. Er gab an, dass er diese Wohnung seit September 1997 bewohne und stets aufrecht gemeldet gewesen sei. Er habe die Wohnung im Zuge des Scheidungsverfahrens von seiner damaligen Ehegattin erworben. Es sei amtsbekannt, dass die insgesamt 9 Wohnungen im Zubau zu keiner Zeit als Wohnungen für die Fremdenbeherbergung vorgesehen waren, vielmehr seien diese Wohnungen seit Bestehen veräußert worden und hätten ausschließlich Wohnzwecken gedient. Sie seien parifiziert und ohne Anmerkung der Fremdenbeherbergung ins Grundbuch eingetragen worden. Die Eigentümer dieser Wohnungen hätten daher darauf vertrauen können, dass sie diese Wohnung zu Wohnzwecken verwenden könnten.

Mit Bescheid vom 17. Juli 2003 untersagte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz den Beschwerdeführern die Verwendung der in diesem Objekt befindlichen Wohnungen Top 5 und Top 8 für Wohnzwecke. In der Begründung wurde auf die Baubewilligungen vom 10. September 1992 und 23. November 1994 und den zum Bescheidinhalt erklärten Bauplan verwiesen, wonach u.a. die gegenständlichen Wohnungen mit der Zweckwidmung "Fremdenbeherbergung" bewilligt wurden. Es stehe fest, dass die Wohnungen aber für Wohnzwecke verwendet werden. Unter Bedachtnahme auf den seit 11. Juni 2003 rechtswirksamen Flächenwidmungsplan sei in Anwendung des § 40 Abs. 8 Oö. RaumOG 1994 den Eigentümern die Verwendung dieser Wohnungen zu Wohnzwecken zu untersagen.

Die Erstbeschwerdeführerin verwies in ihrer dagegen erstatteten Berufung darauf, dass sie das Wohnungseigentum gutgläubig erworben habe. Weder im Grundbuch noch im Kaufvertrag habe sich irgendein Hinweis auf die gegenständliche Verwendungsbeschränkung ergeben. Seit 1997 sei auf Grund der Meldung amtsbekannt, dass sie die Wohnung für dauernde Wohnzwecke als Hauptwohnsitz nütze.

Der Zweitbeschwerdeführer führte in seiner Berufung aus, § 40 Abs. 8 Oö. RaumOG 1994 begründe keine neuen Pflichten von Privatpersonen, sondern knüpfe an bestehende Pflichten an. Es dürfe etwa die Gemeinde keine Baubewilligung erteilen, die mit dem Flächenwidmungsplan in Widerspruch stehe; Privatpersonen seien durch den Flächenwidmungsplan aber nicht gebunden. Im Übrigen werde die in das Gesamtobjekt integrierte Gastwirtschaft nach wie vor betrieben und von der Gastwirtschaft würden den Wohnungseigentümern Betreuungsleistungen erbracht. Bezogen auf das Gesamtanwesen inklusive Gastwirtschaft liege zweifellos Fremdenbeherbergung vor, möge dies auch bei manchen Dauergästen "atypisch" sein. Es müsse jedenfalls das Gesamtobjekt zur Beurteilung herangezogen werden.

Mit Bescheid vom 27. Jänner 2004 wies der Stadtsenat der mitbeteiligten Landeshauptstadt die Berufungen als unbegründet ab; der erstinstanzliche Bescheid wurde mit der Maßgabe bestätigt, dass vor dem Wort "Wohnzwecke" die Wortfolge "dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 widersprechende" eingefügt wurde (untersagt wurde somit die Verwendung der in diesem Objekt befindlichen Wohnungen Top 5 und Top 8 für dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 widersprechende Wohnzwecke). Der seinerzeitige baupolizeiliche Auftrag, der Gegenstand des Vorerkenntnisses war, habe die nunmehr gegenständlichen Wohnungen nicht betroffen und sich auf § 50 Oö. BauO 1994 in der Stammfassung gestützt. Durch die Neufassung dieser Bestimmung auf Grund der Oö. Bauordnungsnovelle 1998, LGBl. Nr. 70, komme dieser Tatbestand nicht mehr in Betracht, wohl aber § 40 Abs. 8 Oö. RaumOG 1994. Es sei daher zu prüfen gewesen, ob die bauliche Anlage entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz verwendet werde. Auf Grund der Formulierung im Anhang 6 zum neuen Flächenwidmungsplan ergebe sich ein Widerspruch der Verwendung zum Flächenwidmungsplan und damit zum Oö. RaumOG 1994. Dass die reine Wohnnutzung im Widerspruch zu den

erteilten Baubewilligungen stehe, sei vom Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis dargelegt worden, sodass sich ein Eingehen auf die Ausführungen des Zweitbeschwerdeführers zum Thema "Fremdenbeherbergung" erübrige. Auch spiele nach dem Vorerkenntnis der aufrechte Betrieb der Gastwirtschaft keine Rolle. Schließlich komme es nicht darauf an, ob die Erstbeschwerdeführerin die Wohnung "gutgläubig" erworben habe.

In ihren dagegen erhobenen Vorstellungen machten die Beschwerdeführer geltend, die festgestellte Nutzung "für Wohnzwecke" schließe die Fremdenbeherbergung nicht aus. Die Sachverhaltsannahme, dass die Beschwerdeführer die Wohnung für Dauerwohnzwecke verwenden würden, sei nicht durch ein gehöriges Ermittlungsverfahren gedeckt. Darüber hinaus wäre eine solche Wohnnutzung noch keine dem Oö. RaumOG 1994 widersprechende Verwendung der baulichen Anlage, weil der Flächenwidmungsplan ausschließlich die Gemeinde binde. Auf Grund des Umstandes, dass Verwendungsänderungen nunmehr bewilligungsfrei seien, habe jener Bescheidbestandteil in den Baubewilligungen, der eine bestimmte Verwendung festlege, keine gesetzliche Deckung mehr. Der Flächenwidmungsplan des Jahres 2003 habe diese Verwendungsfestschreibungen mit den Baubewilligungen auch nicht übernehmen können, sie seien daher nicht Bestandteil des geltenden Flächenwidmungsplanes. Zum selben Ergebnis komme man auch im Hinblick auf die im Jahr 1999 der Baubehörde angezeigte Verwendungsänderung betreffend die Wohnung Top 8 des Zweitbeschwerdeführers. Im Übrigen wurde das Berufungsvorbringen wiederholt, dass bezogen auf das Gesamtobjekt, welches eine Gastwirtschaft beinhalte, Fremdenbeherbergung vorliege. Es reiche auch nicht, zu dieser Frage auf das Vorerkenntnis zu verweisen, weil dieses Erkenntnis gegenüber anderen Parteien ergangen sei und der Verwaltungsgerichtshof den damals angefochtenen Bescheid nur im Hinblick auf die damals vorgebrachten Beschwerdebehauptungen geprüft habe. Entsprechend § 40 Abs. 8 Oö. RaumOG 1994 hätte die Behörde nur die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes beauftragen dürfen; die Untersagung der Verwendung der baulichen Anlage sei nur hilfsweise möglich. Außerdem komme die Untersagung nur insgesamt in Betracht, eine Untersagung der Verwendung für einzelne Zwecke sei keine im Gesetz vorgesehene Rechtsfolge. Der Bescheidspruch sei nicht hinreichend präzise, weil er eine Blankettverweisung auf ein gesamtes Gesetzeswerk enthalte. Vom Zweitbeschwerdeführer wurde schließlich vorgebracht, dass der erteilte Auftrag mit Hinblick auf die Wohnung Top 5 überschießend sei, weil er nicht Eigentümer dieser Wohnung sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde beiden Vorstellungen keine Folge. Schon die Vorschrift des § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 zeige, dass die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes auch ohne Dazwischentreten eines individuellen Verwaltungsaktes eine unmittelbare Wirkung auf den Normunterworfenen hätten. § 37 Oö. RaumOG 1994 schließe eine solche unmittelbare Wirkung keineswegs aus, was sich auch aus den Gesetzesmaterialien ergebe. Aus § 30 Abs. 5 Oö. RaumOG 1994, wonach im Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die nötig sind, um diese bestimmungsgemäß zu nutzen, ergebe sich keineswegs, dass die Verwendung nicht dieser Anforderung entsprechen müsse; dagegen sprächen auch die die Verwendung regelnden Abs. 6, 7 und 8 des § 30 leg. cit. Die in den Bewilligungsbescheiden aus den Jahren 1992 bzw. 1994 enthaltenen Verwendungsfestschreibungen seien durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes zum normativen Bestandteil der im Flächenwidmungsplan enthaltenen Festlegungen gemacht worden. Durch die Anzeige der Verwendungsänderung habe die Festlegung der Verwendung in den Bewilligungsbescheiden keineswegs aus dem Rechtsbestand eliminiert werden können. Dass die auch hier vorliegende Verwendung der Verwendungsfestlegung widerspreche, sei vom Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis geklärt worden. Bei einer raumordnungsrechtswidrigen Verwendung könne die "Herstellung des rechtmäßigen Zustandes" nur dadurch erfolgen, dass die dem Gesetz widersprechende Benützung untersagt werde.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht darauf verletzt, nicht entgegen § 40 Abs. 8 Oö. RaumOG 1994 von einem raumordnungsrechtlichen Auftrag betroffen zu werden. Sie beantragen, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligte Landeshauptstadt, eine Gegenschrift.

Die belangte Behörde legte in weiterer Folge den Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 10. März 2006, B 1031/04, vor, mit welchem die Behandlung der parallel erhobenen Beschwerde an diesen Gerichtshof abgelehnt worden war. Danach bedenke die an den Verfassungsgerichtshof erhobene Beschwerde nicht ausreichend, dass der Verweis auf die Bewilligungsbescheide im Flächenwidmungsplan inhaltlich eindeutig sei, sich im Anhang des Flächenwidmungsplanes selbst detaillierte Angaben über die bewilligten Objekte fänden, weiters, dass die vorliegende

spezielle Grünlandwidmung dem § 30 Abs. 3 Oö. RaumOG nicht widerspreche, weil die dort angeführten Widmungen im Grünland nur Beispiele darstellten und die Fortschreibung der früheren, nach dem Oö. RaumOG 1972 erfolgten Widmung unter Berücksichtigung der erteilten Baubewilligungen nicht gesetzwidrig sei, schließlich, dass in der Änderung der Gesetzeslage auch der Anlass für die Widmungsänderung liege, sowie, dass die rechtswidrige Nutzung der Gebäude nicht berücksichtigt werden musste (zu Letzterem wurde auf das hg. Vorerkenntnis verwiesen).

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der hier erteilte Bauauftrag gründet sich auf § 40 (Überschrift: Schlussbestimmung) Abs. 8 Oö. RaumOG 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 83/1997 (ROG). Dieser Absatz lautet:

"(8) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend diesem Landesgesetz ausgeführt wurde oder ausgeführt oder verwendet wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach der Oö. Bauordnung 1994 zu setzen ist -

dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Verwendung der baulichen Anlage zu untersagen. § 57 Abs. 1 Z. 11 und Abs. 2 der Oö. Bauordnung 1994 gelten."

Die Bauaufträge, die den Gegenstand des Vorerkenntnisses bildeten, waren auf § 50 Oö. BauO 1994 (Stammfassung) gestützt worden. Dessen Abs. 1 bis 3 hatten auszugsweise folgenden Inhalt:

"§ 50

Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere

...

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend den Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung benützt werden; dies gilt sinngemäß bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben (§ 26 Abs. 5).

(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. ...".

Diese Bestimmung erfuhr durch die am 1. Jänner 1999 in Kraft getretene Novelle LGBl. Nr. 70/1998 (in dieser Fassung im Folgenden: BO) eine Änderung insofern, als im Abs. 3 nur mehr auf die Bestimmungen des Abs. 1 verwiesen wird; neu gefasst wurde der Abs. 4, der wie folgt lautet:

"(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nicht für Änderungen, die keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z. 3 bedürfen."

Nach § 24 Abs. 1 Z. 3 BO ist die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden nur dann bewilligungspflichtig, wenn bestimmte, hier nicht vorliegende Voraussetzungen gegeben sind. Die bewilligungsfreie Verwendungsänderung, die im Widerspruch zum ROG steht, ist nun durch § 40 Abs. 8 ROG erfasst (vgl dazu die Darstellung bei Wögerbauer, Herstellung des gesetzm. Zustandes bei widmungswidriger Verwendung von baulichen Anlagen, OÖ. Gemeinde - Zeitung 1998, 111 f.).

Die Beschwerdeführer bringen vor, die grundsätzliche Voraussetzung eines Auftrages nach der zuletzt genannten Bestimmung sei, dass eine bauliche Anlage entgegen dem ROG verwendet werde. Diese Voraussetzung treffe hier nicht zu, weil der in Rede stehende Flächenwidmungsplan nicht die von der Behörde vermeinte Bindungswirkung entfalte. Die Wirkung von Flächenwidmungsplänen sei im § 37 ROG taxativ geregelt, aus § 3 ROG, auf den im § 37 ROG verwiesen werde, folge eindeutig, dass sich Flächenwidmungspläne bloß an Gemeinden, nicht aber an Privatpersonen richten. Dies ergebe sich deutlich daraus, dass eine Flächenwidmungsplanänderung noch nicht dazu führe, dass

bereits rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen nicht mehr für ihren angestammten Zweck verwendet werden dürften. Da sich Flächenwidmungspläne nur an Gemeinden richteten, bestehe ein Anwendungsbereich des § 40 Abs. 8 ROG (nur) dann, wenn die Gemeinde als Träger von Privatrechten auftritt.

Die §§ 3 und 37 ROG lauten auszugsweise:

"§ 3

Wirkung der Raumordnungsziele und -grundsätze

(1) Alle raumbedeutsamen Maßnahmen des Landes, der Gemeinden, der durch landesrechtliche Vorschriften eingerichteten Gemeindeverbände und der auf Grund von Landesgesetzen eingerichteten Körperschaften öffentlichen Rechtes haben sich an den Raumordnungszielen und -grundsätzen auszurichten.

(2) Raumbedeutsame Maßnahmen sind alle Vorhaben einschließlich Fach- und Einzelplanungen im Gebiet des Landes, die Raum beanspruchen oder die räumliche Struktur oder die Entwicklung des Raumes wesentlich beeinflussen.

§ 37

Wirkung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Hinsichtlich der Wirkung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen gilt § 3 sinngemäß mit der Einschränkung auf raumbedeutsame Maßnahmen der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich.

(2) Generelle und individuelle Verwaltungsakte der Gemeinde im Rahmen des durch Landesgesetze umschriebenen eigenen Wirkungsbereiches dürfen einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.

(3)..."

Mit ihrem Vorbringen, Flächenwidmungspläne richteten sich nur an Gemeinden, verkennen die Beschwerdeführer, dass es hier nicht um die Frage geht, wer Adressat von Flächenwidmungsplänen ist. Adressat der Anordnung des § 40 Abs. 8 ROG ist jedenfalls der Eigentümer einer baulichen Anlage, der die Anlage nicht entsprechend dem ROG bzw. der in Durchführung des ROG erlassenen Verordnungen, also insbesondere eines Flächenwidmungsplanes, verwendet. Durch den Verweis auf dieses Normenwerk wird der Tatbestand, der eine baubehördliche Maßnahme nach dieser Gesetzesbestimmung erfordert, eindeutig und erschöpfend abgegrenzt. Eine Aushöhlung des Tatbestandes kann aus Bestimmungen über die Wirkung von Flächenwidmungsplänen keineswegs abgeleitet werden. Dass sich die normsetzende Gemeinde bei Schaffung dieses Tatbestandes gemäß § 3 Abs. 1 ROG an Raumordnungszielen und -grundsätzen orientieren muss, ist eine Frage der Gesetzeskonformität der raumbedeutsamen Maßnahme "Flächenwidmungsplan" und hat mit der Tatbestandswirkung des Flächenwidmungsplanes im Rahmen des § 40 Abs. 8 ROG nichts zu tun. Schließlich hat der Gesetzgeber durch die Einschränkung "soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach der Oö. BauO 1994 zu setzen ist" klar zum Ausdruck gebracht, dass gerade dann, wenn kein Widerspruch zu einer Bewilligung (bzw. einer Baufreistellung nach § 25 Abs. 3 BO) vorliegt, unmittelbar das Normenwerk des ROG zur Beurteilung heranzuziehen ist.

Dem Ansinnen der Beschwerdeführer, dass nur Gemeinden als Privatrechtsobjekte die raumordnungswidrige Verwendung untersagt werden dürfe, muss schon aus gleichheitsrechtlichen Erwägungen entgegengetreten werden (siehe auch Art 116 B-VG).

Stets setzt ein Bauauftrag wegen Konsenswidrigkeit voraus, dass diese Konsenswidrigkeit sowohl im Zeitpunkt der Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages bestand (siehe beispielsweise die Nachweise bei Neuhofer, Oö. Baurecht5, 301). Damit ist die Befürchtung der Beschwerdeführer, eine ursprünglich konsensgemäße Verwendung könnte durch eine raumplanerische Maßnahme zu einem Auftrag nach § 40 Abs. 8 ROG führen, unbegründet. Für beide gegenständlichen Wohnungen bestand von Anfang an, also seit Erteilung der Baubewilligung, die Nutzungsbeschränkung; die reine Wohnnutzung war also nie "konsensgemäß".

Zu erwägen wäre in diesem Zusammenhang, ob die Bewilligungsfreiheit der gegenständlichen Verwendungsänderung (Wohnnutzung) im Zeitraum zwischen dem Außerkrafttreten des § 50 Abs. 3 BO 1994 in der Stammfassung (1. Jänner 1999) bis zum Inkrafttreten des neuen Flächenwidmungsplanes am 11. Juni 2003 der Erlassung des gegenständlichen Auftrages entgegensteht. Dies muss aber nicht beantwortet werden, weil zu dieser Zeit § 40 Abs. 8 ROG schon in Geltung stand; auch die Widmung "Grünland-Sondernutzung Ausflugsgasthaus Fremdenverkehrsbetrieb" erlaubte eine reine Wohnnutzung nicht.

Die Beschwerdeführer meinen weiters, auf Grund des Umstandes, dass bloße Verwendungsänderungen nunmehr bewilligungsfrei seien, seien die Auflagen in den Bescheiden wirkungslos und gehörten nicht dem Rechtsbestand an. Der Flächenwidmungsplan des Jahres 2003 habe diese Verwendungsfestschreibungen nicht übernehmen können.

Dem ist zunächst der eindeutige, eingangs wiedergegebene Wortlaut des geltenden Flächenwidmungsplanes samt Anhang entgegen zu halten; bei ihrer Forderung, der Flächenwidmungsplan könne dies nicht festlegen, verkennen die Beschwerdeführer grundlegend, dass "raumbedeutsame" Maßnahmen (§ 3 ROG) keineswegs nur baubewilligungs- bzw. anzeigepflichtige Maßnahmen sind. Im Übrigen ist zu den auch vor dem Verwaltungsgerichtshof geltend gemachten Normbedenken auf die ausführlichen Darlegungen im Ablehnungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes zu verweisen.

Soweit der Zweitbeschwerdeführer auf eine im Jahr 1999 angezeigte Verwendungsänderung bezüglich der Wohnung Top 8 verweist, ist ihm entgegen zu halten, dass Verwendungsänderungen entweder bewilligungspflichtig (§ 24 Abs. 1 Z. 3 BO) oder bewilligungsfrei (siehe den Einleitungssatz zu § 26 BO) sind; im erschöpfenden Katalog des § 25 BO (anzeigepflichtige Vorhaben) sind Verwendungsänderungen nicht enthalten. Die behauptete Anzeige kann daher der raumordnungswidrigen Verwendung keinesfalls entgegengehalten werden.

Die Beschwerdeführer bestreiten nicht die Tatsachengrundlagen, dass sie die gegenständlichen Objekte dauernd als Wohnung benützen. Sie machen aber geltend, dass damit der Tatbestand "Fremdenbeherbergung" trotzdem erfüllt sei, weil die seinerzeitige Baubewilligung einen Komplex aus einem Gasthaus, vier Wohnungen, drei Personalwohnungen sowie 14 Wohnungen für die Fremdenbeherbergung erfasste. Bezugsobjekt für das Prüfen des Vorliegens der Fremdenbeherbergung könne nicht die einzelne Wohnung, sondern nur das die Gastwirtschaft mitumschließende Gesamtobjekt sein. Diese Gastwirtschaft werde nach wie vor betrieben, die Betreiber der Gastwirtschaft seien mit den Bewohnern der Wohnungen nicht ident und die Gastwirtschaft biete den Wohnungsnehmern jedenfalls die Verköstigung als Betreuungsleistung an. Damit liege hier Fremdenbeherbergung vor, weil die Beschwerdeführer als Wohnungseigentümer "fremd" zum Gastwirt seien. Weiters meinen die Beschwerdeführer, dass zufolge Größenschlusses dann, wenn die Fremdenbeherbergung zulässig sei, umso mehr die bloße Wohnungsnahme zulässig sein müsse.

Mit dem Begriff "Fremdenbeherbergung", den auch der nunmehr gültige Flächenwidmungsplan enthält, hat sich der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis ausführlich auseinander gesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Tätigkeit, bei der gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich ergebende Erscheinungsbild muss ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lassen, das, wenn auch in beschränkter Form, eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung der Gäste verrät. Auf die weiteren diesbezüglichen Darlegungen wird im Sinne des § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG hingewiesen. Allein deshalb, weil sich im Gebäudekomplex eine Gastwirtschaft befindet, werden die Wohnungen noch nicht zur "Fremdenbeherbergung".

Dem von den Beschwerdeführern geforderten Größenschluss ist entgegen zu halten, dass es hier ja um ein Objekt im Grünland geht, für welches gegenüber der allgemein zulässigen Nutzung als landwirtschaftliches Betriebsgebäude eine Sondernutzung festgelegt wurde. Eine derartige Sondernutzung ist aber keiner interpretativen Erweiterung zugänglich. Dies gilt auch für das Ansinnen der Beschwerdeführer, dass deshalb, weil vier Wohnungen (für den Eigenbedarf) erlaubt sind, auch die der Fremdenbeherbergung gewidmeten Wohnungen beliebig nutzbar sein müssten.

Weiters machen die Beschwerdeführer geltend, dass die hier erfolgte Untersagung der Verwendung der Eigentumswohnungen für raumordnungsrechtswidrige Wohnzwecke in § 40 Abs. 8 ROG keine Deckung finde. Es komme gegebenenfalls nur die Untersagung der Verwendung der baulichen Anlage insgesamt in Betracht, die Untersagung der Verwendung für einzelne Zwecke sei keine im Gesetz vorgesehene Rechtsfolge.

Zu Recht verweist die mitbeteiligte Landeshauptstadt in ihrer Gegenschrift darauf, dass sie mit dem gewählten Spruch das gelindeste Mittel gewählt habe. Es ist nicht erkennbar, inwieweit dadurch, dass die dem ROG widersprechende Verwendung und nicht etwa die Verwendung insgesamt untersagt wurde, in die Rechte der Beschwerdeführer eingegriffen worden wäre. Primärer Zweck einer Anordnung nach § 40 Abs. 8 ROG ist die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes; diesem Zweck wird durch die hier getroffene Anordnung jedenfalls entsprochen.

Soweit schließlich die Beschwerdeführer eine mangelnde Präzisierung des baubehördlichen Auftrages durch Verweis auf die "dem Oö. Raumordnungsgesetz widersprechenden Wohnzwecke" rügen, ist ihnen entgegen zu halten, dass schon der erstinstanzliche Bescheid eine wörtliche Wiedergabe der für die gegenständlichen Grundstücke getroffenen Festlegungen des Flächenwidmungsplanes enthält. Dies wurde im Berufungsbescheid und im Vorstellungsbescheid wiederholt. Es mag sein, dass eine Spruchformulierung, es sei die dem Flächenwidmungsplan Linz Teil Urfahr Nr. 3, Anhang 6, laufende Nr. 1, widersprechende Verwendung untersagt, dem Präzisierungsgebot des § 59 Abs. 1 AVG voll entsprochen hätte; es entspricht aber der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Begründung zur Auslegung eines unklaren Spruches heranzuziehen ist (siehe die Nachweise bei Walter-Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2, 982 ff). Untersagt wurde ja nicht etwa eine dem ROG widersprechende Verwendung, sondern untersagt wurde die Verwendung für Wohnzwecke; dies wurde von der Berufungsbehörde, unter Hinweis auf das Berufungsvorbringen, dahingehend eingeschränkt, dass nicht die Verwendung für jeglichen Wohnzweck, sondern nur die Verwendung für einen dem ROG widersprechenden Wohnzweck Gegenstand der Untersagung sei. "Dem ROG widersprechend" wurde durch die Begründung eindeutig präzisiert, sodass in Anbetracht des Grundsatzes, dass Spruch und Begründung eine Einheit bilden, darin keine Rechtswidrigkeit erkennbar ist.

Soweit die Beschwerdeführer schließlich rügen, dass nicht schon der Bescheidspruch ausdrückt, welchem Beschwerdeführer welche Wohnung gehört, kann gleichfalls auf die Bescheidbegründung verwiesen werden. Da der Erstbeschwerdeführerin nicht die Wohnung Top Nr. 8 und dem Zweitbeschwerdeführer nicht die Wohnung Top Nr. 5 gehört, käme eine diesbezügliche Vollstreckung auch nicht in Betracht.

Damit erweist sich die Beschwerde aber insgesamt als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Landeshauptstadt war abzuweisen (angesprochen wird Schrifsatzaufwand), weil sie nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten war (§ 49 Abs. 1 VwGG idF der Novelle BGBl. I Nr. 88/1997) und weil sich diese Bestimmung auch auf § 48 Abs. 3 Z 2 VwGG bezieht (hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2001/05/0748, mwN).

Wien, am 20. Februar 2007

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2004050188.X00

Im RIS seit

23.03.2007

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2011

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at