jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2006/11/14 2006/05/0206

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.11.2006

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §68 Abs1;
BauO OÖ 1994 §35;
BauO OÖ 1994 §49;
BauO OÖ 1994 §50 Abs1;
BauO OÖ 1994 §50 Abs3;
BauO OÖ 1994 §50;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde der SIAG HandelsgesmbH in Wels, vertreten durch Mag. Dr. Angelika Tupy, Rechtsanwältin in 1090 Wien, Währinger Straße 18, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 20. Juni 2006, Zl. BauR-013570/2-2006-Ba/Vi, betreffend Bauauftrag (mitbeteiligte Partei: Stadt Wels), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 887/11 der Liegenschaft EZ 869, KG Lichtenegg, Salzburger Straße 127, welches sich auf Grund des bestehenden Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Stadtgemeinde im "Bauland-Wohngebiet" befindet. Für das auf diesem Grundstück errichtete Gebäude wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 3. August 1995 die Verwendung als "Büros mit Verkaufsfläche" bewilligt.

Der beauftragte bautechnische Amtssachverständige hat am 1. Dezember 2005 folgende bauliche Änderungen auf diesem Grundstück festgestellt:

"In das bestehende südöstliche erdgeschossige Büro von ca. 110 m2 wurde im Bereich des Einganges ein Technikraum mit den Abmessungen von 1,50 x 5 m in Leichtbauweise (Ständerkonstruktion mit beidseitiger Gipskartonbeplankung) errichtet. In dieser Leichtwand wurden mehrere Fernseher montiert. Im Technikraum befinden sich die Anschlüsse für sämtliche Fernseher sowie ein kleines Lüftungsgerät. Der Zugang zum Technikraum erfolgt über das Wettbüro. Weiters wurde im nordöstlichen Wettbüro ein Raum für Spielautomaten mit Abmessungen von 4 x 4 m und ein Abstellraum von 2 x 2,50 m errichtet. Die Wände wurden ebenfalls in Leichtwand ausgeführt. Die Verbindungsfenster zwischen dem bestehenden Objekt und dem Abstellraum bzw. Spielraum wurden verschlossen. Die zweiflügelige Pendeltür im Bereich des Ganges wurde entfernt. Zwischen dem Bestandobjekt und dem Gang/Wettbüro wurde eine brandhemmende Tür eingebaut. Die Zugangstür zum Wettbüro erfolgt über die bestehende südwestliche Eingangstür. Die baulichen Veränderungen erfolgten nur im Innenbereich des bestehenden Objektes. Die Außenabmessungen, die Fenster- und Türenaufteilungen in der Außenfassade wurden nicht verändert."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 4. Mai 2005 wurde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft aufgetragen, die entgegen der Baubewilligung vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu beseitigen und den bescheidmäßigen Zustand wieder herzustellen. Der Einbau eines Wettbüros und der daraus resultierende Betrieb eines solchen sei auf Grund der Widmung des Grundstückes nicht zulässig, da eine solche Verwendung des Bauwerkes nicht den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner diene. Vielmehr sei dadurch mit Nutzern aus anderen Gebieten zu rechnen.

Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 11. Juli 2005 abgewiesen. Es gebe bauliche Anlagen, die in bestimmten Gebieten nicht errichtet werden dürften.

Mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. September 2005 wurde auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin festgestellt, dass die Beschwerdeführerin durch den Berufungsbescheid in ihren Rechten verletzt wird. Der Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 11. Juli 2005 wurde behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurückverwiesen. Begründend wurde hiezu ausgeführt, dass es die Baubehörden unterlassen hätten zu prüfen, ob durch die vorgenommenen Baumaßnahmen überhaupt ein Bewilligungs- oder Anzeigetatbestand gegeben sei. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Baubehörden bei ordnungsgemäßer Abwicklung des Verfahrens zu einem anderen, für die Beschwerdeführerin günstigeren Ergebnis gekommen wären. Es sei unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen das Verfahren dahingehend zu ergänzen, ob es sich bei den Baumaßnahmen um einen Umbau eines Gebäudes handle, ob eventuell eine Änderung des Verwendungszweckes im Sinne des § 24 Abs. 1 Z. 3 O.ö. Bauordnung 1994 vorliege oder ob möglicherweise der Anzeigetatbestand des § 25 Abs. 1 Z. 3 O.ö. Bauordnung 1994 erfüllt sei. Erst dann, wenn die Konsenslosigkeit der in Rede stehenden baulichen Anlagen feststehe, sei in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob nach der geltenden Rechtslage die Erteilung einer Baubewilligung bzw. die nachträgliche Kenntnisnahme einer Bauanzeige möglich sei.

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens hat der Stadtsenat der mitbeteiligten Stadtgemeinde als Berufungsbehörde mit Bescheid vom 23. Jänner 2006 den erstinstanzlichen Bauauftrag wie folgt abgeändert:

"Der (Beschwerdeführerin) wird als Eigentümerin der angeführten baubehördlich nicht bewilligungspflichtigen baulichen Anlage aufgetragen, die Verwendung dieser Anlage als Wettbüro, einer im Wohngebiet unzulässigen und nicht bewilligungsfähigen Einrichtung, binnen acht Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu unterlassen und damit den rechtmäßigen Zustand herzustellen."

Gestützt wurde dieser Auftrag auf die §§ 49, 54 und 55 O.ö. Bauordnung 1994 sowie § 22 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994. Die Berufungsbehörde stellte fest, dass die Beschwerdeführerin das baubehördlich bewilligte südliche Büro als Wettbüro mit Kundenfrequenz nütze. Es seien ein Abstellraum, eine Spielhalle sowie ein Lüftungsraum eingebaut worden. Zwischen dem nördlichen Büro und dem Gang sei eine Brandschutztür eingebaut worden. Im Anschluss an den Gang sei die zweiflügelige Tür entfernt worden. Die Zugangstür sei im westlichen Teil nach außen aufschlagend eingebaut worden. Die im Plan dargestellten Glasbausteine (Lichtbänder) zum Bestand seien geschlossen worden. Der bautechnische Sachverständige habe in seinem Befund vom 1. Dezember 2005 die baulichen Änderungen nochmals ausführlich dargestellt und festgehalten, dass durch diese geringfügigen baulichen Veränderungen im Innenbereich des Brandschutzobjektes Brandschutz, Festigkeit und Sicherheit des Objektes nicht beeinflusst würden. Die Änderungen seien weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig (Hinweis auf die §§ 24 Abs. 1 Z. 3 O.ö. Bauordnung 1994 sowie § 25 Abs. 1 Z. 3 O.ö. Bauordnung 1994). Abgesehen davon, ob ein Wettbüro überhaupt wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen dienen könnte, stelle das gegenständliche Wettbüro jedoch eine im Wohngebiet unzulässige und nicht bewilligungsfähige Einrichtung dar, weil es vorwiegend von auswärtigen Kunden frequentiert werde; diese Räumlichkeiten seien somit nicht entsprechend den geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ausgeführt worden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass die Beschwerdeführerin durch den Berufungsbescheid in ihren Rechten nicht verletzt wird. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass im Beschwerdefall § 50 Abs. 1 erster Satz O.ö. Bauordnung 1994 maßgeblich sei. Es stehe fest, dass der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 3. August 1995 von der Baubehörde erster Instanz die Baubewilligung für das auf ihrem Grundstück errichtete Gebäude zum Zwecke der Errichtung von Büros mit Verkaufsflächen erteilt worden sei. Die Benützungsbewilligung sei am 12. Dezember 1996 erfolgt. Es stehe weiters fest, dass ein Teil dieses Objektes als Wettbüro benützt werde. In diesem Teil sei ein Abstellraum, eine Spielhalle und ein Lüftungsraum eingebaut worden. Die belangte Behörde teile die Auffassung der Berufungsbehörde, dass ein Wettbüro im Widerspruch zur Flächenwidmung "Wohngebiet" stehe, weil eine solche Einrichtung nicht vorwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner des Wohngebietes im Sinne des § 22 Abs. 1 O.ö. ROG 1994 diene, zumal der Kundenkreis eines Wettbüros nicht auf die Bewohner der näheren Umgebung beschränkt sei. Da schon der Widerspruch zur hier maßgeblichen Flächenwidmung gegeben sei, bedürfe es keinerlei weiterer Ermittlungen hinsichtlich der von einer solchen Betriebsanlage ausgehenden Lärmimmissionen. Es komme nicht allein auf die zu erwartenden Emissionen an. Andere Bauten und sonstige Anlagen dürften nämlich im Wohngebiet nur dann errichtet werden, wenn sie auch wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienten. Die Beschwerdeführerin habe selbst bestätigt, dass ihr Wettbüro auch von auswärtigen Kunden besucht werde bzw. der Kundenkreis nicht ausschließlich auf die Bewohner des Wohngebietes beschränkt bleibe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und führt aus, sie habe die Errichtung einer Wettannahmestelle ordnungsgemäß den Sicherheitsbehörden angezeigt. Ihre bauliche Anlage verfüge sowohl über eine rechtskräftige Bau- als auch Benützungsbewilligung; die Anzeige der Wettannahmestelle sei widerspruchslos und ohne die Erteilung von weiteren Auflagen zur Kenntnis genommen worden. Seit 1995 werde ihr Objekt auf Grund der rechtskräftigen Bewilligungen als Büro mit Verkaufsflächen verwendet. Es habe immer Kundenfrequenz gegeben. Immer wieder seien auch abends Seminare abgehalten worden, die von vielen Menschen besucht worden seien. Selbst ein Gastlokal sei mit der Widmung Wohngebiet vereinbar. Eine eigenmächtige Umwidmung der Räumlichkeiten von der Nutzung zu Wohnzwecken in Büros sei nie erfolgt. Das Objekt sei immer entsprechend den Genehmigungen nur für gewerbliche Zwecke genutzt worden. Die Behörde hätte feststellen müssen, wie der Betrieb einschließlich des Betriebsablaufes gestaltet sei. Insbesondere hätten in einer Betriebsbeschreibung alle möglichen Belästigungen der Anrainer dargestellt werden müssen. Bei Durchführung eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens hätte sich gezeigt, dass weder eine Lärm- noch eine Geruchbelästigung der Nachbarn gegeben sei. Das mit Verkaufsflächen bewilligte Büro werde selbstverständlich immer von auswärtigen Kunden frequentiert. Auch bei der Abhaltung von Seminaren am Abend sei ein großer Besucherzustrom gegeben. Ein Wettbüro werde im Gegensatz zu normalen Verkaufsflächen, Seminarräumlichkeiten oder auch Gaststätten wesentlich weniger frequentiert.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete ebenso wie die mitbeteiligte Stadtgemeinde eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin replizierte in ihrer Stellungnahme vom 12. Oktober 2006.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Baubehörden haben den gegenüber der Beschwerdeführerin erlassenen beschwerdegegenständlichen Bauauftrag auf § 49 O.ö. Bauordnung 1994 gestützt. Die Berufungsbehörde hat die von der Beschwerdeführerin in Abweichung von der erteilten Baubewilligung vorgenommenen baulichen Änderungen im Innenbereich ihres Gebäudes als geringfügig und weder baubewilligungs- noch anzeigepflichtig, die vorgenommene Verwendungsänderung (Nutzung des Büros mit Verkaufsfläche als Wettbüro) jedoch als nicht mit der Widmung Bauland-Wohngebiet vereinbar beurteilt.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid den erteilten Bauauftrag für rechtmäßig erkannt, die Zulässigkeit des Bauauftrages jedoch auf § 50 Abs. 1 erster Satz O.ö. Bauordnung 1994 gestützt.

Schon in den Erkenntnissen vom 22. Mai 2001, Zl. 2000/05/0279, und vom 4. September 2001, Zl. 2001/05/0204, hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass es für die Rechtmäßigkeit eines baupolizeilichen Auftrages bedeutungslos ist, wenn er zwar zu Unrecht auf § 49 O.ö. Bauordnung 1994 gestützt wurde, der Auftrag jedoch nach § 50 O.ö. Bauordnung 1994 berechtigt war.

Von folgender Rechtslage ist im Beschwerdefall auszugehen:

O.ö. Bauordnung 1994 idF vor der Novelle LGBl. Nr. 96/2006 (O.ö. BauO 1994):

"§ 35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt und das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. ...

...

§ 50

Benützung baulicher Anlagen

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

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 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. § 47 Abs. 3 und § 48 Abs. 6 gelten sinngemäß.

(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.

(5) Vorschriften über die Benützung von baulichen Anlagen in anderen Landesgesetzen werden durch Abs. 1 bis 3 nicht berührt."

O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 idF der Novelle LGBl. Nr. 115/2005:

"§ 22

Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie

wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. ...

..."

Wie sich aus § 50 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994 unzweifelhaft ergibt, dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Unter baurechtlichen Vorschriften sind in diesem Zusammenhang auch die Bestimmungen des Flächenwidmungsplans zu verstehen (vgl. die in § 35 O.ö. Bauordnung 1994 gewählte Formulierung "Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften"). Die Baubehörde hat daher dem Eigentümer der baulichen Anlage auch im Falle einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Nutzung gemäß § 50 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994 mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen, es sei denn, eine solche Benützung einer baulichen Anlage wäre durch eine rechtskräftige Baubewilligung gedeckt.

Für das auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin errichtete Gebäude besteht auf Grund des Bescheides des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 3. August 1995 eine rechtskräftige Baubewilligung. Bei der Beurteilung, ob die in Rede stehende Tätigkeit der Beschwerdeführerin in den fraglichen Räumen dieses Gebäudes zu Recht ausgeübt wird, kommt es daher allein auf den Inhalt dieser rechtskräftigen Baubewilligung an. Um dies beurteilen zu können, bedarf es detaillierter konkreter Feststellungen über die von der Beschwerdeführerin in diesen Räumen tatsächlich ausgeübte Tätigkeit. Solche Feststellungen haben die Baubehörden jedoch nicht getroffen.

Da die belangte Behörde dies nicht erkannt hat, belastete sie ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 14. November 2006

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Rechtskraft Besondere Rechtsgebiete BaurechtBesondere RechtsgebieteRechtsgrundsätze Fristen VwRallg6/5Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der BehördeBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtswirkungen von Bescheiden Rechtskraft VwRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2006050206.X00

Im RIS seit

21.12.2006

Zuletzt aktualisiert am

21.12.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at