

TE Lvwg Erkenntnis 2017/1/31 LVwG 50.21-1942/2016, LVwG 40.21-1972/2016

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.01.2017

Entscheidungsdatum

31.01.2017

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark

L82006 Bauordnung Steiermark

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

BauG Stmk 1995 §39 Abs2

BauG Stmk 1995 §41 Abs4

WEG 2002 §2 Abs2

WEG 2002 §2 Abs5

1. WEG 2002 § 2 heute
2. WEG 2002 § 2 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 2 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

1. WEG 2002 § 2 heute
2. WEG 2002 § 2 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 2 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch die Richterin

Mag. Kerschbaumer über die Beschwerden des 1. Herrn Dr. E M, vertreten durch N K Rechtsanwälte, Estraße, G, des 2. Herrn U Ko, vertreten durch den bevollmächtigten Vertreter Dr. P P, der 3. Projekt Hgasse der V

GesmbH & Co KG, St und die 4. T-I GmbH & Co OG, L, G, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz vom 25.05.2016, GZ: A17-BPV-028113/2016/0010, Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch die Richterin , Mag. Kerschbaumer über die Beschwerden des 1. Herrn Dr. E M, vertreten durch N K Rechtsanwälte, Estraße, G, des 2. Herrn U Ko, vertreten durch den bevollmächtigten Vertreter Dr. P P, der 3. Projekt Hgasse der römisch fünf GesmbH & Co KG, St und die 4. T-I GmbH & Co OG, L, G, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz vom 25.05.2016, GZ: A17-BPV-028113/2016/0010,

z u R e c h t e r k a n n t:

I. Gemäß § 50 Abs 1 iVm § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrgesetz (im Folgenden VwGVG) wird die Beschwerde der T-I GmbH & Co OG als unbegründet römisch eins. Gemäß Paragraph 50, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrgesetz (im Folgenden VwGVG) wird die Beschwerde der T-I GmbH & Co OG als unbegründet

abgewiesen.

Aufgrund der Beschwerden der Erst- bis Drittbeschwerdeführer wird der angefochtene Bescheid diesen gegenüber

behaben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig. römisch zwei. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Sachverhalt, Verfahrensgang:

Am 24.03.2016 erfolgte auf der Liegenschaft Graz, Hgasse, Grundstück

Nr. X, KG X, eine amtliche Erhebung durch ein Organ der Baubehörde, bei welcher – wie dem darüber aufgenommenen Amtsbericht vom 04.04.2016 zu entnehmen ist – Nachfolgendes festgestellt wurde: Am 24.03.2016 erfolgte auf der Liegenschaft Graz, Hgasse, Grundstück , Nr. römisch zehn, KG römisch zehn, eine amtliche Erhebung durch ein Organ der Baubehörde, bei welcher – wie dem darüber aufgenommenen Amtsbericht vom 04.04.2016 zu entnehmen ist – Nachfolgendes festgestellt wurde:

„Beim Objekt Hgasse wurden im nordöstlichen Kellerbereich diverse Seminarräume errichtet. Die hofseitigen Räumlichkeiten sind im Archivplan als Wohnräume ausgewiesen. Die an der Hgasse gelegenen Räumlichkeiten sind im Archivplan als Kellerräume ausgewiesen. Alle Räumlichkeiten wurden zu Seminarräumen adaptiert (siehe Planskizze vom 01.04.2016). Über den gesamten Fußboden wurde ein Gussasphaltbelag aufgebracht. Die Raumhöhe beträgt

ca. 2,50 m. Einige Trennwände wurden als Gipskartonständerwände errichtet. Die einzelnen Seminarräume sind nach entsprechenden Themen mit alten Möbeln ausgestattet. Eine Konsumation von Getränken oder Speisen ist für die Seminarteilnehmer nicht vorgesehen. Laut Herrn Ing. Mag. G A sind die Seminarräume seit November 2014 in Betrieb.“ „Beim Objekt Hgasse wurden im nordöstlichen Kellerbereich diverse Seminarräume errichtet. Die hofseitigen Räumlichkeiten sind im Archivplan als Wohnräume ausgewiesen. Die an der Hgasse gelegenen Räumlichkeiten sind im Archivplan als Kellerräume ausgewiesen. Alle Räumlichkeiten wurden zu Seminarräumen adaptiert (siehe Planskizze vom 01.04.2016). Über den gesamten Fußboden wurde ein Gussasphaltbelag aufgebracht. Die Raumhöhe beträgt , ca. 2,50 m. Einige Trennwände wurden als Gipskartonständerwände errichtet. Die einzelnen Seminarräume sind nach entsprechenden Themen mit alten Möbeln ausgestattet. Eine Konsumation von Getränken oder Speisen ist für die Seminarteilnehmer nicht vorgesehen. Laut Herrn Ing. Mag. G A sind die Seminarräume seit November 2014 in Betrieb.“

Mit Schreiben vom 12.04.2016 wurden unter anderem auch den nunmehrigen Beschwerdeführern diese Feststellungen unter Anschluss einer Planskizze vom 01.04.2016 in Kopie mit der Möglichkeit zur Äußerung im Rahmen des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht. Auch wurden sie darauf hingewiesen, dass die Nutzungsänderung gemäß § 19 Abs 2 des Stmk. BauG bewilligungspflichtig sei. Als Frist für die Abgabe einer

Stellungnahme wurden drei Wochen ab Zustellung des Schreibens eingeräumt und wurden die Adressaten darauf hingewiesen, dass nach Ablauf dieser Frist gemäß § 41 Abs 4 Stmk. BauG ein Auftrag zur Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung als Seminarräume ergehen würde. Mit Schreiben vom 12.04.2016 wurden unter anderem auch den nunmehrigen Beschwerdeführern diese Feststellungen unter Anschluss einer Planskizze vom 01.04.2016 in Kopie mit der Möglichkeit zur Äußerung im Rahmen des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht. Auch wurden sie darauf hingewiesen, dass die Nutzungsänderung gemäß Paragraph 19, Absatz 2, des Stmk. BauG bewilligungspflichtig sei. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurden drei Wochen ab Zustellung des Schreibens eingeräumt und wurden die Adressaten darauf hingewiesen, dass nach Ablauf dieser Frist gemäß Paragraph 41, Absatz 4, Stmk. BauG ein Auftrag zur Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung als Seminarräume ergehen würde.

Mit Bescheid vom 25.05.2016, GZ: A17-BPV-028113/2016/0010 wurde – unter anderem – gegenüber den im Spruch ersichtlichen Beschwerdeführern der Auftrag erteilt, die konsenswidrige Nutzung 1. der hofseitigen Wohnräume im Kellergeschoß als Seminarräume und 2. der an der Hgasse gelegenen Kellerräume als Seminarräume, die im Planausschnitt vom 07.11.1995 eingetragen sind, der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildet, sofort zu unterlassen. Begründet wurde der Bescheid im Wesentlichen damit, dass die konsensgemäße Nutzung der gegenständlichen Flächen Keller- bzw. Wohnnutzung und nicht die Nutzung als Seminarräumlichkeiten im Kellergeschoß seien und die genannte Nutzung vor ihrer Nutzungsänderung einer baubehördlichen Bewilligung bedürfte, zumal die Bewilligungspflicht schon dann gegeben sei, wenn die in

§ 19 Z 2 Stmk. BauG aufgezählten öffentlichen Interessen auch nur berührt werden könnten, diese Bewilligung aber nicht vorliege. Mit Bescheid vom 25.05.2016, GZ: A17-BPV-028113/2016/0010 wurde – unter anderem – gegenüber den im Spruch ersichtlichen Beschwerdeführern der Auftrag erteilt, die konsenswidrige Nutzung 1. der hofseitigen Wohnräume im Kellergeschoß als Seminarräume und 2. der an der Hgasse gelegenen Kellerräume als Seminarräume, die im Planausschnitt vom 07.11.1995 eingetragen sind, der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildet, sofort zu unterlassen. Begründet wurde der Bescheid im Wesentlichen damit, dass die konsensgemäße Nutzung der gegenständlichen Flächen Keller- bzw. Wohnnutzung und nicht , die Nutzung als Seminarräumlichkeiten im Kellergeschoß seien und die genannte Nutzung vor ihrer Nutzungsänderung einer baubehördlichen Bewilligung bedürfte, zumal die Bewilligungspflicht schon dann gegeben sei, wenn die in , Paragraph 19, Ziffer 2, Stmk. BauG aufgezählten öffentlichen Interessen auch nur berührt werden könnten, diese Bewilligung aber nicht vorliege.

Gegen diesen Bescheid haben die im Spruch genannten Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde erhoben. Herr Dr. E M hat durch seinen ausgewiesenen Vertreter, die N K Rechtsanwälte, seine Beschwerde eingebracht und diese damit begründet, dass die belangte Behörde übersehe, dass der Beschwerdeführer nicht Eigentümer der vom Bescheid erfassten Kellerräume sei. Der Beschwerdeführer Dr. E M habe mit Kaufvertrag vom 24.10.2012 Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3 erlangt. Grundbücherlicher Eigentümer der vom Bescheid umfassten Räumlichkeiten sei die T-I GmbH & Co OG, eingetragen im Firmenbuch zu Firmenbuchnummer: X. Der Beschwerdeführer sei hinsichtlich der hofseitigen Wohnräume im Kellergeschoß bzw. der Kellerräume, welche an der Hgasse gelegen sind, nicht nutzungsberechtigt und auch nicht verfügungsberechtigt. Aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sei ihm eine Verfügung über diese Räumlichkeiten untersagt bzw. sei der Beschwerdeführer in keinsten Art und Weise berechtigt über diese zu verfügen oder diese zu nutzen. Sofern die Baubehörde auf

§ 39 Stmk. BauG referenziere und vermeine, dass sich die Bestimmung auch auf Miteigentümer beziehe, so übersehe die Baubehörde, dass es darauf ankomme, ob der Bescheidadressat auch nutzungs- bzw. verfügungsberechtigt sei. Es könne nur demjenigen eine konsenswidrige Nutzung untersagt werden, der faktisch auch in der Lage sei, konsenswidrig zu nutzen. Eine Nutzung durch den Beschwerdeführer sei jedoch aufgrund der Bestimmungen des WEG nicht möglich, weshalb er auch nicht Bescheidadressat sein könne. Beantragt wurde, der Beschwerde stattzugeben und den angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben. Gegen diesen Bescheid haben die im Spruch genannten Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde erhoben. Herr Dr. E M hat durch seinen ausgewiesenen Vertreter, die N K Rechtsanwälte, seine Beschwerde eingebracht und diese damit begründet, dass die belangte Behörde übersehe, dass der Beschwerdeführer nicht Eigentümer der vom Bescheid erfassten Kellerräume sei. Der Beschwerdeführer Dr. E M habe mit

Kaufvertrag vom 24.10.2012 Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3 erlangt. Grundbücherlicher Eigentümer der vom Bescheid umfassten Räumlichkeiten sei die T-I GmbH & Co OG, eingetragen im Firmenbuch zu Firmenbuchnummer: römisch zehn. Der Beschwerdeführer sei hinsichtlich der hofseitigen Wohnräume im Kellergeschoß bzw. der Kellerräume, welche an der Hgasse gelegen sind, nicht nutzungsberechtigt und auch nicht Verfügungsberechtigt. Aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sei ihm eine Verfügung über diese Räumlichkeiten untersagt bzw. sei der Beschwerdeführer in keinsten Art und Weise berechtigt über diese zu verfügen oder diese zu nutzen. Sofern die Baubehörde auf , Paragraph 39, Stmk. BauG referenziere und vermeine, dass sich die Bestimmung auch auf Miteigentümer beziehe, so übersehe die Baubehörde, dass es darauf ankomme, ob der Bescheidadressat auch nutzungs- bzw. Verfügungsberechtigt sei. Es könne nur demjenigen eine konsenswidrige Nutzung untersagt werden, der faktisch auch in der Lage sei, konsenswidrig zu nutzen. Eine Nutzung durch den Beschwerdeführer sei jedoch aufgrund der Bestimmungen des WEG nicht möglich, weshalb er auch nicht Bescheidadressat sein könne. Beantragt wurde, der Beschwerde stattzugeben und den angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben.

Die übrigen Beschwerdeführer brachten in ihrem inhaltlich gleichlautenden Beschwerdevorbringen vor, dass es sich bereits aus der Lebenserfahrung ergebe, dass die Nutzung von Räumlichkeiten zu Büro- bzw. Seminarzwecken keinen Einfluss auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene oder Sicherheit der baulichen Anlagen haben könne. Nachbarrechte würden durch eine tatsächliche Nutzungsänderung nur berührt werden, wenn durch die Nutzungsänderung keine Übereinstimmung mit dem Raumordnungsgesetz gegeben sei. Im Unterlassungsbescheid würde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die hofseitigen Räumlichkeiten als Wohnräume ausgewiesen sind. Zutreffend sei, dass für die hofseitigen Räumlichkeiten (siehe die Bezeichnungen im Plan als Zimmer, Zimmer, Vorraum, Abstellraum, WC, Flur, Küche) keine Zuordnung zu Wohn- oder sonstigen Zwecken getroffen worden sei (Verweis auf die mit dem handschriftlichen behördenseitigen Vermerk „Plan Skizze Maßstab 1 : 100 und dem Datum 01.04.2016). Das hieße, dass für diese hofseitigen Räumlichkeiten sowohl eine Wohn- als auch eine Büro- bzw. Seminarnutzung zulässig sei, da es im Archivplan keine konkrete planliche Nutzungsvorgabe für diese Räumlichkeiten gebe. Dazu komme, dass hinsichtlich der im Archivplan tatsächlich als Keller bezeichneten Flächen, den Nachbarn lediglich ein Immissionsschutz im Rahmen der Flächenwidmungskategorie „Wohnen allgemein“ gewährt werde. Gemäß § 40 Abs 2 würden bauliche Anlagen als rechtmäßig gelten, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. Dezember 1984 errichtet worden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären. Im beschwerdegegenständlichen Fall seien die im Archivplan als Keller bezeichneten Flächen jedoch bereits vor dem 1. Jänner 1969 zu gewerblichen Zwecken genutzt worden, weshalb sich auch eine Überprüfung der Behörde im Zusammenhang mit der Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen (konkreten straßenseitigen ursprünglich als Keller genutzten Räumlichkeiten) erübrige. Diesem Umstand habe auch Dipl. Ing. J F in seinem Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2002 Rechnung getragen, in welchem er alle diese Räumlichkeiten nicht als Wohnflächen oder Kellerabteiflächen, sondern als „sonstige selbständige Räumlichkeit“ bezeichnet habe. Die Bezeichnung „sonstige selbständige Räumlichkeit“ sei laut Wohnungseigentumsgesetz von Seiten des Nutzwertgutachters erst dann zu verwenden, wenn es sich um Geschäftsflächen oder Büroflächen handle. Auf Grund all dieser Umstände sei der von der bescheiderlassenden Behörde aufgezeigte Tatbestand mit „einer Nutzungsänderung“ auf diesen Flächen tatsächlich nicht gegeben, weshalb der § 19 Z 2 des Stmk. BauG keine Anwendung finden könne. Vielmehr handle es sich hierbei um ein baubewilligungsfreies Vorhaben, da durch die aktuelle Nutzung weder Bauvorschriften noch Raumordnungsvorschriften verletzt würden. Beantragt wurde die Behebung des angefochtenen Bescheides und Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Die übrigen Beschwerdeführer brachten in ihrem inhaltlich gleichlautenden Beschwerdevorbringen vor, dass es sich bereits aus der Lebenserfahrung ergebe, dass die Nutzung von Räumlichkeiten zu Büro- bzw. Seminarzwecken keinen Einfluss auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene oder Sicherheit der baulichen Anlagen haben könne. Nachbarrechte würden durch eine tatsächliche Nutzungsänderung nur berührt werden, wenn durch die Nutzungsänderung keine Übereinstimmung mit dem Raumordnungsgesetz gegeben sei. Im Unterlassungsbescheid würde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die hofseitigen Räumlichkeiten als Wohnräume ausgewiesen sind. Zutreffend sei, dass für die hofseitigen Räumlichkeiten (siehe die

Bezeichnungen im Plan als Zimmer, Zimmer, Vorraum, Abstellraum, WC, Flur, Küche) keine Zuordnung zu Wohn- oder sonstigen Zwecken getroffen worden sei (Verweis auf die mit dem handschriftlichen behördenseitigen Vermerk „Plan Skizze Maßstab 1 : 100 und dem Datum 01.04.2016). Das hieße, dass für diese hofseitigen Räumlichkeiten sowohl eine Wohn- als auch eine Büro- bzw. Seminarnutzung zulässig sei, da es im Archivplan keine konkrete planliche Nutzungsvorgabe für diese Räumlichkeiten gebe. Dazu komme, dass hinsichtlich der im Archivplan tatsächlich als Keller bezeichneten Flächen, den Nachbarn lediglich ein Immissionsschutz im Rahmen der Flächenwidmungskategorie „Wohnen allgemein“ gewährt werde. Gemäß Paragraph 40, Absatz 2, würden bauliche Anlagen als rechtmäßig gelten, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. Dezember 1984 errichtet worden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären. Im beschwerdegegenständlichen Fall seien die im Archivplan als Keller bezeichneten Flächen jedoch bereits vor dem 1. Jänner 1969 zu gewerblichen Zwecken genutzt worden, weshalb sich auch eine Überprüfung der Behörde im Zusammenhang mit der Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen (konkreten straßenseitigen ursprünglich als Keller genutzten Räumlichkeiten) erübrige. Diesem Umstand habe auch Dipl. Ing. J F in seinem Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2002 Rechnung getragen, in welchem er alle diese Räumlichkeiten nicht als Wohnflächen oder Kellerabteiflächen, sondern als „sonstige selbständige Räumlichkeit“ bezeichnet habe. Die Bezeichnung „sonstige selbständige Räumlichkeit“ sei laut Wohnungseigentumsgesetz von Seiten des Nutzwertgutachters erst dann zu verwenden, wenn es sich um Geschäftsflächen oder Büroflächen handle. Auf Grund all dieser Umstände sei der von der bescheiderlassenden Behörde aufgezeigte Tatbestand mit „einer Nutzungsänderung“ auf diesen Flächen tatsächlich nicht gegeben, weshalb der Paragraph 19, Ziffer 2, des Stmk. BauG keine Anwendung finden könne. Vielmehr handle es sich hierbei um ein baubewilligungsfreies Vorhaben, da durch die aktuelle Nutzung weder Bauvorschriften noch Raumordnungsvorschriften verletzt würden. Beantragt wurde die Behebung des angefochtenen Bescheides und Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat erwogen:

Folgende Rechtsgrundlagen sind für die Entscheidung maßgeblich:

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl.Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl.Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl.Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl.Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

Gemäß § 24 Abs 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen. Gemäß Paragraph 24, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

Gemäß § 24 Abs 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nichts anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen. Gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nichts anderes bestimmt ist, ungeachtet eines

Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, Bundesgesetzblatt Nr. 210 aus 1958,, noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen.

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung aufgrund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) oder aufgrund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs 3) zu überprüfen. Gemäß Paragraph 27, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung aufgrund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) oder aufgrund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (Paragraph 9, Absatz 3,) zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht dann über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht dann über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 19 Stmk. BauG sind folgende Vorhaben bewilligungspflichtig, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt: Gemäß Paragraph 19, Stmk. BauG sind folgende Vorhaben bewilligungspflichtig, sofern sich aus den Paragraphen 20 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (§ 4 Z 34a)1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (Paragraph 4, Ziffer 34 a,)
2. Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können
3. die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen und Nebenanlagen;
4. Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils ab einer Höhe von mehr als 1,5 m
5. Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen
6. die länger als drei Tage dauernde Aufstellung von Fahrzeugen und anderen transportablen Einrichtungen, die zum Aufenthalt oder Nächtigen von Personen geeignet sind, wie insbesondere Wohnwagen, Mobilheime und Wohncontainer, außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen, Abstellflächen oder Garagen;
7. der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude;
8. Projekte gemäß § 22 Abs. 6.8. Projekte gemäß Paragraph 22, Absatz 6,

Gemäß § 41 Abs 3 Stmk. BauG hat die Behörde hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen. Gemäß Paragraph 41, Absatz 3, Stmk. BauG hat die Behörde hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß Paragraph 33, Absatz eins, zu erteilen.

Gemäß § 41 Abs 4 Stmk. BauG hat die Behörde die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen wurde; Abs. 3 zweiter Satz gilt sinngemäß. Gemäß Paragraph 41, Absatz 4, Stmk. BauG hat die Behörde die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen wurde; Absatz 3, zweiter Satz gilt sinngemäß.

Gemäß § 2 Abs 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 idgF (WEG) ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann. Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Wohnungseigentumsgesetz 2002, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002, idgF (WEG) ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

Gemäß § 2 Abs 2 WEG sind Wohnungseigentumsobjekte Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten. Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, WEG sind Wohnungseigentumsobjekte Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

Gemäß § 2 Abs 3 WEG ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder

Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. Gemäß Paragraph 2, Absatz 3, WEG ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Gemäß § 2 Abs 4 WEG sind allgemeine Teile der Liegenschaft solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. Gemäß Paragraph 2, Absatz 4, WEG sind allgemeine Teile der Liegenschaft solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Gemäß § 2 Abs 5 WEG ist Wohnungseigentümer ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang. Gemäß Paragraph 2, Absatz 5, WEG ist Wohnungseigentümer ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch Paragraph 18, Absatz eins und 2 umschriebenen Umfang.

Gemäß § 2 Abs 6 WEG ist Wohnungseigentumsbewerber derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde. Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist. Miteigentumsbewerber ist derjenige, dem im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde. Gemäß Paragraph 2, Absatz 6, WEG ist Wohnungseigentumsbewerber derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde. Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist. Miteigentumsbewerber ist derjenige, dem im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde.

Gemäß § 2 Abs 7 WEG ist die Nutzfläche die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Gemäß Paragraph 2, Absatz 7, WEG ist die Nutzfläche die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Absatz 3, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Gemäß § 2 Abs 8 WEG ist der Nutzwert die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er

ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben. Gemäß Paragraph 2, Absatz 8, WEG ist der Nutzwert die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Gemäß § 2 Abs 9 WEG ist der Mindestanteil jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft. Gemäß Paragraph 2, Absatz 9, WEG ist der Mindestanteil jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Gemäß § 2 Abs 10 WEG ist die Eigentümerpartnerschaft die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind. Gemäß Paragraph 2, Absatz 10, WEG ist die Eigentümerpartnerschaft die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

Bei den im angefochtenen Bescheid beschriebenen Räumlichkeiten, auf welche sich der Auftrag zur Unterlassung der konsenswidrigen Nutzung bezieht, handelt es sich, wie es sich aus der dem Landesverwaltungsgericht Steiermark vorliegenden Aktenlage – insbesondere aus dem Ansuchen der T-I GmbH & Co OG vom 13.06.2016 und dem Grundbuchauszug sowie Nutzwertgutachten von DI J F vom 02.09.2002 – ergibt, um das Wohnungseigentumsobjekt Top 1 an der Liegenschaft EZ X, KG X. Das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich dieses Wohnungseigentumsobjekts und den davon umfassten Räumlichkeiten kommt der T-I GmbH & Co OG. Bei den im angefochtenen Bescheid beschriebenen Räumlichkeiten, auf welche sich der Auftrag zur Unterlassung der konsenswidrigen Nutzung bezieht, handelt es sich, wie es sich aus der dem Landesverwaltungsgericht Steiermark vorliegenden Aktenlage – insbesondere aus dem Ansuchen der T-I GmbH & Co OG vom 13.06.2016 und dem Grundbuchauszug sowie Nutzwertgutachten von , DI J F vom 02.09.2002 – ergibt, um das Wohnungseigentumsobjekt Top 1 an der Liegenschaft EZ römisch zehn, KG römisch zehn. Das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich dieses Wohnungseigentumsobjekts und den davon umfassten Räumlichkeiten kommt der T-I GmbH & Co OG.

Grundsätzlich sind baupolizeiliche Aufträge an den Eigentümer der Baulichkeit zu richten, im Falle von Miteigentum muss der Auftrag an alle Miteigentümer erlassen werden. Im Gegenstande liegt jedoch die besondere Form des Miteigentums, nämlich Wohnungseigentum vor. Danach kommt den jeweiligen Wohnungseigentümern für ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt das ausschließliche Nutzungsrecht zu. Dies bedeutet, dass den übrigen Miteigentümern an einem dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung und Verfügung zugewiesenen Wohnungseigentumsobjekt kein Nutzungsrecht zukommt.

Wie der Beschwerdeführer Dr. E M daher zu Recht vorbringt, setzt die abstrakte Möglichkeit einer konsenswidrigen Nutzung voraus, dass der Nutzer auch – aus welchem Titel immer – das Recht zur Nutzung eines Wohnobjektes hat. Kommt ihm ein solches Recht nicht zu und hat er keine Verfügungsberechtigung über ein Wohnobjekt, kann ihm auch die Unterlassung einer konsenswidrigen Nutzung – zumal Adressat des Auftrages derjenige zu sein hat, von dem die (tatsächliche) Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung auch erwartet werden kann – behördlicherseits nicht aufgetragen werden. Im Falle des Vorliegens von Wohnungseigentum treffen die Vorgaben des § 39 Abs. 2 Stmk. BauG wohl nur den (Wohnungs-) Eigentümer, der ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich nutzen und allein darüber verfügen darf, handelt es sich doch um keinen allgemeinen Teil der Liegenschaft, der der allgemeinen Benützung sämtlicher Miteigentümer dient. Nur bei einer vorschriftswidrigen Nutzung solcher allgemeinen Teile, über die sämtliche Miteigentümer verfügungsberechtigt sind, kämen alle Miteigentümer als Adressaten des Unterlassungsauftrages in Betracht. Aus diesem Grunde war der Beschwerde des Herrn Dr. E M auch stattzugeben und ihm gegenüber der angefochtene Bescheid ersatzlos zu beheben. Aus eben diesem Grunde war der angefochtene Bescheid aber

auch gegenüber den Erst- bis Drittbeschwerdeführern – diese haben die Behebung des angefochtenen Bescheides begehrt, allerdings aus anderen Gründen, nämlich denselben, die die T-I GmbH & Co OG vorgetragen hat – zu beheben. Wie der Beschwerdeführer Dr. E M daher zu Recht vorbringt, setzt die abstrakte Möglichkeit einer konsenswidrigen Nutzung voraus, dass der Nutzer auch – aus welchem Titel immer – das Recht zur Nutzung eines Wohnobjektes hat. Kommt ihm ein solches Recht nicht zu und hat er keine Verfügungsberechtigung über ein Wohnobjekt, kann ihm auch die Unterlassung einer konsenswidrigen Nutzung – zumal Adressat des Auftrages derjenige zu sein hat, von dem die (tatsächliche) Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung auch erwartet werden kann – behördlicherseits nicht aufgetragen werden. Im Falle des Vorliegens von Wohnungseigentum treffen die Vorgaben des Paragraph 39, Absatz 2, Stmk. BauG wohl nur den (Wohnungs-) Eigentümer, der ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich nutzen und allein darüber verfügen darf, handelt es sich doch um keinen allgemeinen Teil der Liegenschaft, der der allgemeinen Benützung sämtlicher Miteigentümer dient. Nur bei einer vorschriftswidrigen Nutzung solcher allgemeinen Teile, über die sämtliche Miteigentümer Verfügungsberechtigt sind, kämen alle Miteigentümer als Adressaten des Unterlassungsauftrages in Betracht. Aus diesem Grunde war der Beschwerde des Herrn Dr. E M auch stattzugeben und ihm gegenüber der angefochtene Bescheid ersatzlos zu beheben. Aus eben diesem Grunde war der angefochtene Bescheid aber auch gegenüber den Erst- bis Drittbeschwerdeführern – diese haben die Behebung des angefochtenen Bescheides begehrt, allerdings aus anderen Gründen, nämlich denselben, die die T-I GmbH & Co OG vorgetragen hat – zu beheben.

Als alleinige Nutzungsberechtigte der vom angefochtenen Bescheid umfassten Räumlichkeiten (im Folgenden Wohnung Top 1) kommt ausschließlich die T-I GmbH & Co OG als Bescheidadressatin in Betracht. Die von ihr rechtzeitig eingebrachte Beschwerde ist daher einer inhaltlichen Prüfung zu unterziehen und insbesondere zu klären, ob durch die Nutzungsänderung von Wohn- und Kellerräumen – wie von den Beschwerdeführern behauptet – keine der in § 19 Z 2 Stmk. BauG normierten Tatbestände berührt werden können (Festigkeit, Brandschutz, Hygiene, Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen). Als alleinige Nutzungsberechtigte der vom angefochtenen Bescheid umfassten Räumlichkeiten (im Folgenden Wohnung Top 1) kommt ausschließlich die T-I GmbH & Co OG als Bescheidadressatin in Betracht. Die von ihr rechtzeitig eingebrachte Beschwerde ist daher einer inhaltlichen Prüfung zu unterziehen und insbesondere zu klären, ob durch die Nutzungsänderung von Wohn- und Kellerräumen – wie von den Beschwerdeführern behauptet – keine der in Paragraph 19, Ziffer 2, Stmk. BauG normierten Tatbestände berührt werden können (Festigkeit, Brandschutz, Hygiene, Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen).

Festzuhalten ist, dass laut dem dem Bewilligungsbescheid betreffend Um- und Zubauten im Wohnhaus Hgasse vom 07.11.1995 angeschlossenen Einreichplan vom August 1995 für das Haus Hgasse, Verfasser: BM O H, G, hervorgeht, dass die gegenständlichen Räume im Osten des Kellergeschoßes für folgende Nutzungen genehmigt sind:

?

Nördliche Räume (hofseitig): Küche mit Dusche 5,72 m², Zimmer 3,88 m², Zimmer 10,88 m², Abstellraum 2,28 m² und WC 1,80 m²; Diese Räume sind – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, dass hier keine Zuordnung zu Wohn- oder sonstigen Zwecken getroffen worden sei – entsprechend der Ausstattung der Küche mit einer Dusche ursprünglich zweifelsohne für eine Wohnnutzung genehmigt worden.

?

Südliche Räume (straßenseitig, Seite Hgasse): Kellerraum 7,60 m², Kellerraum 9,41 m², Müllraum 10,90 m², Kellerraum 10,86 m², Flur 5,63 m², Vorraum 17,6 m².

Die genannten Räume werden nunmehr als Seminarräume genutzt. Aus der Aktenlage ist aufgrund der Stellungnahmen von den Beschwerdeführern verschiedenen Miteigentümern im Rahmen des mit Schreiben vom 12.04.2016 gewährten Parteiengehörs zu entnehmen, dass in den genannten Räumlichkeiten „escape bzw. exit the room games“, also Abenteuerspiele angeboten, bei welchen Personengruppen (2 bis 6 Personen) in einen Raum eingesperrt werden und diese Personen durch Lösen von Aufgaben und Rätseln innerhalb von

60 Minuten aus diesem Raum entkommen sollen. Zu den gegenständlichen Räumlichkeiten haben somit der Betreiber bzw. Arbeitnehmer sowie ortsunkundige Besucher bzw. Kunden Zugang. Die genannten Räume

werden nunmehr als Seminarräume genutzt. Aus der Aktenlage ist aufgrund der Stellungnahmen von den Beschwerdeführern verschiedenen Miteigentümern im Rahmen des mit Schreiben vom 12.04.2016 gewährten Parteiengehörs zu entnehmen, dass in den genannten Räumlichkeiten „escape bzw. exit the room games“, also Abenteuerspiele angeboten, bei welchen Personengruppen (2 bis 6 Personen) in einen Raum eingesperrt werden und diese Personen durch Lösen von Aufgaben und Rätseln innerhalb von , 60 Minuten aus diesem Raum entkommen sollen. Zu den gegenständlichen Räumlichkeiten haben somit der Betreiber bzw. Arbeitnehmer sowie ortsunkundige Besucher bzw. Kunden Zugang.

Bei der gegenständlichen Nutzungsänderung von Kellerräumen (Lagerräumen) zu Seminarräumen handelt es sich um eine Änderung in eine höherwertige Verwendung, welche im Sinne der Anmerkung 8 zu § 19 Z 2 Stmk. BauG in Trippl/Schwarzbeck/Freiberger, Steiermärkisches Baurecht, 5. Auflage immer baubewilligungspflichtig ist. Bei dieser Nutzungsänderung werden jedenfalls Interessen der (Nutzungs-)Sicherheit wie z.B. ausreichende Fluchtwegbreiten, ausreichende Türdurchgangslichten, entsprechende Treppenausbildungen und Interessen der Hygiene und Gesundheit wie z.B. ausreichende Raumhöhen, ausreichende Belichtungsflächen, ausreichende Belüftung, ausreichende Beheizung, Vermeidung von Schäden durch Wasserdampfkondensation berührt. Die Nutzungsänderung von Keller in Seminarräumlichkeiten ist aber schon allein auf Grund der Höherwertigkeit und des Umstandes, dass anstelle der Kellernutzung nunmehr Personen darin aufhältig sind, jedenfalls als bewilligungspflichtige Nutzungsänderung zu betrachten. Bei der gegenständlichen Nutzungsänderung von Kellerräumen (Lagerräumen) zu Seminarräumen handelt es sich um eine Änderung in eine höherwertige Verwendung, welche im Sinne der Anmerkung 8 zu Paragraph 19, Ziffer 2, Stmk. BauG in Trippl/Schwarzbeck/Freiberger, Steiermärkisches Baurecht, 5. Auflage immer baubewilligungspflichtig ist. Bei dieser Nutzungsänderung werden jedenfalls Interessen der (Nutzungs-)Sicherheit wie z.B. ausreichende Fluchtwegbreiten, ausreichende Türdurchgangslichten, entsprechende Treppenausbildungen und Interessen der Hygiene und Gesundheit wie z.B. ausreichende Raumhöhen, ausreichende Belichtungsflächen, ausreichende Belüftung, ausreichende Beheizung, Vermeidung von Schäden durch Wasserdampfkondensation berührt. Die Nutzungsänderung von Keller in Seminarräumlichkeiten ist aber schon allein auf Grund der Höherwertigkeit und des Umstandes, dass anstelle der Kellernutzung nunmehr Personen darin aufhältig sind, jedenfalls als bewilligungspflichtige Nutzungsänderung zu betrachten.

Bei der Änderung der ursprünglichen Wohnnutzung in eine Seminarraumnutzung werden jedenfalls Interessen der (Nutzungs-)Sicherheit wie z.B. ausreichende Fluchtwegbreiten, ausreichende Türdurchgangslichten berührt, zumal bei einer Seminarraumnutzung grundsätzlich mit einer größeren Personenanzahl und auch mit ortsunkundigen Personen zu rechnen ist.

Der von der Beschwerdeführerin unbelegt aufgestellten Behauptung, dass die im Archivplan (gemeint wohl: Einreichplan vom August 1995 für das Haus

Hgasse, Verfasser: BM O H, G) als Keller bezeichneten Flächen bereits vor dem 1. Jänner 1969 de facto gewerblich genutzt worden seien, ist kein Erfolg beschieden. Vielmehr steht der Einreichplan vom August 1995 für das Haus Hgasse, Verfasser: BM O H, G, welcher integrierender Bestandteil der Bewilligung vom 7.11.1995, A10/3-C-12309/95-1 ist, dieser Behauptung gerade entgegen. Aus diesem geht eindeutig eine Kellernutzung hervor; die vom „Benützungsverbot“ auch umfassten Kellerräumlichkeiten sind darin nach wie vor als Keller und nicht als sonstige Räumlichkeiten oder Geschäftsflächen ausgewiesen und sieht sich das Landesverwaltungsgericht Steiermark keinesfalls dazu veranlasst, diesen rechtskräftigen Bescheid und dessen Beweiskraft in Zweifel zu ziehen. Die Festlegungen im Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. F aus dem Jahr 2002 und deren Qualifikation als „selbständige Einheiten“ erfolgten auf Basis des WEG. Diesbezügliche Festlegungen haben aber auf eine allfällige Bewilligungspflicht der Nutzungsänderung nach den baurechtlichen Bestimmungen keinen Einfluss. Der von der Beschwerdeführerin unbelegt aufgestellten Behauptung, dass die im Archivplan (gemeint wohl: Einreichplan vom August 1995 für das Haus , Hgasse, Verfasser: BM O H, G) als Keller bezeichneten Flächen bereits vor dem 1. Jänner 1969 de facto gewerblich genutzt worden seien, ist kein Erfolg beschieden. Vielmehr steht der Einreichplan vom August 1995 für das Haus Hgasse, Verfasser: BM O H, G, welcher integrierender Bestandteil der Bewilligung vom 7.11.1995, A10/3-C-12309/95-1 ist, dieser Behauptung gerade entgegen. Aus diesem geht eindeutig eine Kellernutzung

hervor; die vom „Benützungsverbot“ auch umfassten Kellerräumlichkeiten sind darin nach wie vor als Keller und nicht als sonstige Räumlichkeiten oder Geschäftsflächen ausgewiesen und sieht sich das Landesverwaltungsgericht Steiermark keinesfalls dazu veranlasst, diesen rechtskräftigen Bescheid und dessen Beweiskraft in Zweifel zu ziehen. Die Festlegungen im Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. F aus dem Jahr 2002 und deren Qualifikation als „selbständige Einheiten“ erfolgten auf Basis des WEG. Diesbezügliche Festlegungen haben aber auf eine allfällige Bewilligungspflicht der Nutzungsänderung nach den baurechtlichen Bestimmungen keinen Einfluss.

Zusammenfassend handelt es sich beim gegenständlichen Vorhaben um baubewilligungspflichtige Nutzungsänderungen gemäß § 19 Z 2 Stmk. BauG. Zusammenfassend handelt es sich beim gegenständlichen Vorhaben um baubewilligungspflichtige Nutzungsänderungen gemäß Paragraph 19, Ziffer 2, Stmk. BauG.

Da zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides eine rechtskräftige Bewilligung für die beschwerdegegenständlich – somit konsenslos – vorgenommene Änderung von Wohn- bzw. Kellernutzung in Nutzung zu Seminarzwecken nicht vorgelegen ist, hat die belangte Behörde die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung zu Recht aufgetragen.

Wenn das Verwaltungsgericht in der Sache selbst entscheidet, so ist die Sach- und Rechtslage zum Entscheidungszeitpunkt maßgeblich (VfGH 06.06.2014, E20/2014).

Laut Mitteilung der belangten Behörde vom 20. Jänner 2017 liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Bewilligung für die vom Benützungsverbot bezogene Nutzungsänderung nicht vor; die Anhängigkeit des Bewilligungsverfahrens vermag aufgrund des eindeutigen Gesetzeswortlautes des § 41 Abs. 4 Stmk. BauG an der Verpflichtung, die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, nichts zu ändern. Laut Mitteilung der belangten Behörde vom 20. Jänner 2017 liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Bewilligung für die vom Benützungsverbot bezogene Nutzungsänderung nicht vor; die Anhängigkeit des Bewilligungsverfahrens vermag aufgrund des eindeutigen Gesetzeswortlautes des Paragraph 41, Absatz 4, Stmk. BauG an der Verpflichtung, die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, nichts zu ändern.

Zumal im Gegenstande der Sachverhalt bereits aufgrund der dem Landesverwaltungsgericht Steiermark vorliegenden Aktenlage feststeht und die Akten erkennen lassen, dass eine weitere Klärung der Rechtssache durch eine mündliche Verhandlung nicht zu erwarten ist, konnte die Entscheidung unter Hinweis auf § 24 Abs. 4 VwGVG ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung getroffen werden. Zumal im Gegenstande der Sachverhalt bereits aufgrund der dem Landesverwaltungsgericht Steiermark vorliegenden Aktenlage feststeht und die Akten erkennen lassen, dass eine weitere Klärung der Rechtssache durch eine mündliche Verhandlung nicht zu erwarten ist, konnte die Entscheidung unter Hinweis auf Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung getroffen werden.

Aus den dargelegten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des , Artikel 133, Absatz 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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Nutzung, Nutzungsuntersagung, Verantwortlichkeit, Eigentümer, Wohnungseigentümer,
Wohnungseigentumsobjekt, Verfügungsberechtigung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2017:LVwG.50.21.1942.2016

Zuletzt aktualisiert am

28.09.2017

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwG Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at