

TE Vwgh Erkenntnis 2005/12/19 2004/06/0139

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.12.2005

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L82000 Bauordnung;

L82006 Bauordnung Steiermark;

Norm

BauG Stmk 1995 §41 Abs4;

BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Pfiel als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde des HK in G, vertreten durch Mag. Markus Stender, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Oppolzgasse 6, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 18. August 2004, GZ. 049178/2004 - 3, betreffend Untersagung gemäß § 41 Abs. 4 Stmk. BauG, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Aus dem im Akt einliegenden Erhebungsbericht vom 29. März 2004 ergibt sich, dass betreffend die auf dem Grundstück Nr. 293/2, KG G., befindliche Wohnanlage eine Kontrolle durch den Baukontrollor Ch.L. stattgefunden hat. In dem Befund dieses Erhebungsberichtes wird festgestellt, dass bei der Errichtung der Wohnanlage im Jahre 1995 der Dachboden teilweise ausgebaut (Nutzung Dachboden) worden sei. Das Ansuchen um Wohnnutzung der vier Wohnungen sei abgelehnt und dann am 3. Dezember 1997 zurückgezogen worden. Bei der nunmehrigen Überprüfung habe sich ergeben, dass eine dieser Wohnungen im Dachboden benützt werde. Der Mieter sei der Beschwerdeführer. Nach seiner Angabe werde die Wohnung seit dem 25. März 2004 von ihm bewohnt.

Mit Bescheid vom 20. April 2004 erließ der Stadtsenat der Stadt G gegenüber dem Beschwerdeführer den Auftrag, die Benützung "jenes Raumverbandes (Spezifizierung gemäß dem behördlich bewilligten Bauplan durch die Raumbenennung NT 10) des Dachbodens" im nordöstlichen Gebäudeteil des verfahrensgegenständlichen Mehrfamilienwohnhauses zu Wohnzwecken, ab sofort zu unterlassen.

Diese Entscheidung begründete der Stadtsenat im Wesentlichen damit, dass die am 29. März 2004 festgestellte Änderung des Verwendungszweckes jenes Teiles der im Spruch angeführten bestehenden baulichen Anlage zu Wohnzwecken eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung gemäß § 19 Z. 2 Stmk. BauG darstelle, da durch diese Änderung des Verwendungszweckes die Belange des Brandschutzes durch diese höherwertige und dauernde Wohnverwendung durch Menschen des beschriebenen Bauwerksteiles "gegeben" (gemeint offenbar: betroffen) sein könnten. Es liege eine vorschriftswidrige Nutzung vor, die gemäß § 41 Abs. 4 Stmk. BauG zu untersagen gewesen sei.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in der die Wohnnutzung bestritten wurde.

Im Berufungsverfahren nahm der Baukontrollor Ch.L. ergänzend Stellung und führte aus, dass er sich bei der Erhebung am 29. März 2004 in die gegenständlichen Dachräumlichkeiten begeben habe. Er habe einige Personen damit beschäftigt gefunden, die Räume zu reinigen. Auf Anfrage sei er auf den Beschwerdeführer als Mieter verwiesen worden. Er sei in den Raum, der als Wohnzimmer eingerichtet gewesen sei, gegangen und der Beschwerdeführer habe ihm einen Sitzplatz angeboten. Der Beschwerdeführer habe ihm erklärt, dass er die Wohnung seit dem 25. März 2004 bewohne. Er habe ihm daraufhin erklärt, worum es gehe, worauf ihm der Beschwerdeführer geantwortet habe, es sei ihm bekannt, dass die gegenständlichen Räumlichkeiten nicht zu Wohnzwecken benutzt werden dürften. Daraufhin habe er dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass er Anzeige erstatten werde. In der Folge habe er an diesem Tag den erwähnten Erhebungsbericht verfasst.

Diese Stellungnahme wurde dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge. Die belangte Behörde begründete diese Entscheidung im Wesentlichen damit, dass in der Baubewilligung vom 12. Dezember 1996 der Dachboden des verfahrensgegenständlichen Gebäudes als unausgebauter Dachraum genehmigt worden sei. Dies entspreche der Begriffsbestimmung des § 4 Z. 21 Stmk. BauG, wonach unter einem Dachboden ein unausgebauter Dachraum und unter einem Dachgeschoß ein für Aufenthalts-, Lagerräume udgl. ganz oder teilweise ausgebauter Dachraum (§ 4 Z. 22 Stmk. BauG) zu verstehen sei.

Anlässlich einer örtlichen Erhebung durch ein Organ der Bau- und Anlagenbehörde sei festgestellt worden, dass der Dachraum des Objektes W-Weg 40, für Wohnzwecke genutzt würde. Ein Raum sei als Wohnzimmer eingerichtet gewesen. Die Bewilligungspflicht gemäß § 19 Z. 2 Stmk. BauG werde bereits durch die Möglichkeit eines Einflusses auf den Brandschutz oder auf Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes ausgelöst. Die Verwendung eines unausgebauten Dachraumes für Wohnzwecke könne die Vorschreibung von brandschutztechnischen Auflagen erforderlich machen, außerdem würden die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes dadurch berührt. Auf Grund des Berufungsvorbringens, in welchem die konsenswidrige Nutzung ausdrücklich bestritten worden sei, habe die belangte Behörde den zuständigen Amtssachverständigen des Magistrates G (der angeführte Baukontrollor Ch.L.) aufgefordert, eine ergänzende Stellungnahme bezüglich der durch den Beschwerdeführer aufgeworfenen Fragen abzugeben. Die dazu vom Amtssachverständigen erstattete ergänzende Stellungnahme vom 4. Juni 2004 sei dem Vertreter des Beschwerdeführers vorgehalten worden. In der Stellungnahme des Vertreters des Beschwerdeführers dazu sei nur ausgeführt worden, es gehe aus der ergänzenden Beweisaufnahme nicht hervor, dass der Beschwerdeführer bereits vor Einzug in die Wohnung davon Kenntnis gehabt habe, ob er die Wohnung zu Wohnzwecken nutzen dürfe oder nicht, und dass es weder üblich noch notwendig sei, als Mieter zu prüfen, ob der Vermieter über entsprechende Bau- und Benützungsbewilligungen verfüge oder nicht. Außerdem sei es ihm nicht zumutbar, mangels anderweitiger Wohnversorgung, auszuziehen.

Dazu stellte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid fest, dass § 41 Abs. 4 Stmk. BauG keine Unterscheidung darüber treffe, ob es sich dabei um den Mieter oder Vermieter handle und ob und wie lange man Kenntnis über die konsenswidrige Nutzung habe. Diese gesetzliche Regelung stelle allein darauf ab, dass eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung erfolgt sei, deren Unterlassung die Behörde vorzuschreiben habe. Dies werde selbst vom Beschwerdeführer nunmehr nicht bestritten. Es sei daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden gewesen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 4 Z. 21 Stmk. Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59 (Stmk. BauG), ist unter einem Dachboden ein unausgebauter Dachraum zu verstehen.

Gemäß § 4 Z. 22 Stmk. BauG ist ein Dachgeschoß ein für Aufenthalts-, Lagerräume und dergleichen ganz oder teilweise ausgebauter Dachraum.

Gemäß § 19 Z. 2 Stmk. BauG sind folgende Vorhaben bewilligungspflichtig, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

"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, des Bebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien berührt werden können".

Gemäß § 41 Abs. 1 Stmk. BauG i.d.F. LGBl. Nr. 78/2003 hat die Behörde u.a. die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn

"1. bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung" ausgeführt werden.

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 Abs. 3 zweiter Satz dieser Bestimmung ist der Auftrag ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die belangte Behörde gehe zu Unrecht davon aus, dass § 41 Abs. 4 leg. cit. nicht unterscheide, ob es sich bei der zuwiderhandelnden Person um den Vermieter oder den Mieter handle und ob und wie lange man Kenntnis von einer konsenswidrigen Nutzung habe. Es könne dem Mieter einer Wohnung dahingehend kein Verschulden treffen, wenn dieser eine Wohnung im Vertrauen darauf gemietet habe, dass der Vermieter über die diesbezüglichen baurechtlichen Bewilligungen verfüge. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde könne dem Beschwerdeführer keinerlei Verschulden an der Verwaltungsübertretung treffen, die ihm nicht zur Last gelegt werden könne.

Dazu ist zunächst klarzustellen, dass Gegenstand des angefochtenen Bescheides die Erlassung eines Unterlassungsauftrages gemäß § 41 Abs. 4 Stmk. BauG war und nicht eine Verwaltungsübertretung. Bei der Erlassung eines Auftrages gemäß § 41 Abs. 4 leg. cit. kommt es nicht auf das Verschulden der betroffenen Person an. Zu der Frage, wer Adressat eines Unterlassungsauftrages gemäß dieser Bestimmung sein kann, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 5. Dezember 2000, Zl. 99/06/0122), dass als Adressat des Auftrages nicht nur der Eigentümer der baulichen Anlage in Betracht kommt, sondern auch derjenige, von dem die (tatsächliche) Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung erwartet und demgegenüber sie auch durchgesetzt werden kann. Bei dem Beschwerdeführer als Mieter der betroffenen Räumlichkeiten handelt es sich um eine solche Person in dem zuletzt dargelegten Sinne.

Weiters macht der Beschwerdeführer geltend, es seien keine entsprechenden Feststellungen darüber getroffen worden, inwieweit der gegenständliche Dachboden tatsächlich vom Beschwerdeführer zu Wohnzwecken benützt werde. Aus der Tatsache, dass der Beschwerdeführer eine Reinigung der Dachbodenräumlichkeiten durchgeführt habe, könne nicht automatisch geschlossen werden, dass diese Räumlichkeiten zu Wohnzwecken benützt würden. Es sei lediglich eine einmalige Kontrolle durchgeführt worden, bei der ersichtlich gewesen wäre, dass der gegenständliche Dachboden nicht zu Wohnzwecken verwendet werde.

Wenn die belangte Behörde gestützt auf den Erhebungsbericht des Baukontrollors vom 29. März 2004, dessen ergänzender Stellungnahme im Berufungsverfahren und der im Berufungsverfahren dazu vom Vertreter des Beschwerdeführers abgegebenen Stellungnahme, in der die Wohnnutzung entgegen dem Vorbringen in der Berufung nicht bestritten wurde, davon ausgegangen ist, dass der verfahrensgegenständliche Teil des Dachbodens zu Wohnzwecken vom Beschwerdeführer genutzt werde, kann ihr nicht entgegengetreten werden.

Weiters erachtet der Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid als nicht ausreichend begründet.

Auch diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers stellte die belangte Behörde auf Grund der vorliegenden, eingangs angeführten Ermittlungsergebnisse zutreffend fest, dass der verfahrensgegenständliche Dachraum für Wohnzwecke genutzt werde. Die Bewilligungspflicht einer Verwendungszweckänderung gemäß § 19 Z. 2 Stmk. BauG wird aber - wie dies die belangte Behörde dargelegt hat - bereits durch die Möglichkeit eines Einflusses auf den Brandschutz oder auf Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes ausgelöst. Die Möglichkeit eines Einflusses auf den Brandschutz bzw. auf Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes durch die verfahrensgegenständliche Verwendungszweckänderung des unausgebauten Dachraumes für Wohnzwecke wurde im Folgenden im angefochtenen Bescheid bejaht. Ein wesentlicher Begründungsmangel ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 19. Dezember 2005

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2004060139.X00

Im RIS seit

18.01.2006

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at