jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/12/5 99/06/0122

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.12.2000

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;

Norm

BauG Stmk 1995 §39 Abs2;
BauG Stmk 1995 §41 Abs4;
BauRallg;
ROG Stmk 1974 §23 Abs9 Z1 idF 1995/059;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 99/06/0135

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schlegel, über die Beschwerden der M GmbH & Co OHG in W, vertreten durch Dr. R H, Rechtsanwalt in G, gegen die Bescheide der Steiermärkischen Landesregierung 1. vom 22. Juli 1999, GZ 03-12.10 L 144 - 99/2, betreffend einen Unterlassungsauftrag (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde L, vertreten durch den Bürgermeister - Beschwerde Zl. 99/06/0135) und

2. vom 1. Juli 1999, GZ 03-12.10 L 144 - 99/3, betreffend die Vollstreckung dieses Unterlassungsauftrages (Beschwerde Zl. 99/06/0122), zu Recht erkannt:

Spruch

1. Die Beschwerde gegen den erstangefochtenen Bescheid (Zl. 99/06/0135) wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,--, binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

2. Der zweitangefochtene Bescheid (Zl. 99/06/0122) wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Das Land Steiermark hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde (in der Folge kurz: Gemeinde) vom 22. März 1988 wurde die Widmungsbewilligung für die Errichtung eines Lager-, Verkaufs- und Gewerbeobjektes auf den Grundstücken Nr. 500/2 und 507/2 der KG X erteilt. Der Verwendungszweck wurde für das Grundstück Nr. 500/2 mit Lager-, Verkaufs- und Gewerbeobjekt und für das Grundstück Nr. 507/2 mit Abstellplätze für Pkw festgelegt. In weiterer Folge wurde mit Bescheid vom 20. April 1988 die Baubewilligung für die Errichtung von zwei Hallen (in der Folge Halle I und Halle II) erteilt, wobei als Auflage die Errichtung einer bauordnungsgemäßen Brandabschnittsbildung zwischen den beiden Hallen vorgeschrieben wurde. Mit Bescheid vom 20. November 1990 wurde die Widmungsänderungsbewilligung für die Errichtung eines Verkaufsmarktes von Lebensmitteln (nach Vollzug einer Teilung auf dem Grundstück Nr. 500/2 - Halle I) und eines Gewerbe- und Verkaufsbetriebes (nach Grundstücksteilung auf dem Grundstück Nr. 500/7 - das ist die Halle II bzw. nördliche Halle; um diese geht es im vorliegenden Verfahren) erteilt. Als Verwendungszweck für das Grundstück Nr. 500/2 wurde ein Gewerbeobjekt entsprechend der Nutzungsmöglichkeit im Industrie- und Gewerbegebiet I "und bzw." wahlweise ein Handelsbetrieb für Verkauf festgelegt, wobei auch der Verkauf von Lebensmitteln zulässig sei. Für das (verfahrensgegenständliche) Grundstück Nr. 500/7 wurde eine Verwendung als Gewerbe- und Verkaufsobjekt festgelegt, wobei der Verkauf von Lebensmitteln für diesen Teil ausgeschlossen wurde.

Mit Bescheid vom 17. Jänner 1991 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Verkaufsmarktes für den Verkauf von Lebensmitteln auf dem Grundstück Nr. 500/2 erteilt. Dabei wurde die Auflage erteilt, an der Grundgrenze eine Feuermauer herzustellen. Die Benützungsbewilligung für diesen Lebensmittelmarkt wurde mit Bescheid vom 19. Jänner 1993 erteilt.

Mit Bescheid vom 14. März 1991 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Gewerbebetriebes auf dem (verfahrensgegenständlichen) Grundstück Nr. 500/7 erteilt. Gemäß dem Einreichplan sowie der Baubeschreibung war die Errichtung eines Verkaufs-/Gewerbeobjektes geplant, wobei die gewerbliche Nutzfläche mit 599 m2 angegeben wurde.

Mit weiterem Bescheid vom 23. September 1994 wurde die Baubewilligung für die Abtrennung und den Einbau eines Lagers mit Büro auf diesem Grundstück erteilt. 1997 erging eine Benützungsbewilligung.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin beider Grundstücke (sowie der darauf errichteten Objekte) und Leasinggeberin. Die ADEG Österreich Handels AG (kurz: Z-AG) ist Leasingnehmerin.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. 500/7 und auch das Grundstück Nr. 500/2 sind im 3.00 Flächenwidmungsplan der Gemeinde (in der am 3. Juli 1997 beschlossenen Fassung, die am 18. November 1997 rechtswirksam wurde) als "Industrie- und Gewerbegebiet I" ausgewiesen (der Verwaltungsgerichtshof hat erhoben, dass die verfahrensgegenständliche Grundfläche bereits im ersten Flächenwidmungsplan (Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 1982) und im 2.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderatsbeschlüsse vom 17. Dezember 1987 und vom 28. Juni 1988, rechtswirksam mit 27. September 1988) als "Industrie- und Gewerbegebiet I" gewidmet war).

Im Zusammenhang mit (teils durchgeführten, teils beabsichtigten) baulichen Maßnahmen betreffend diese Halle II vertrat die Baubehörde die Auffassung, dass nun - rechtswidrig - ein Einkaufszentrum gegeben sei, was die Beschwerdeführerin und ihre Leasingnehmerin bestritten.

Am 23. September 1998 kam es zu einem Ortsaugenschein, wobei der bautechnische Amtssachverständige (unter anderem) Folgendes feststellte (Anmerkung: die Firmenbezeichnungen "...", "...", "..." und "..." werden vom Verwaltungsgerichtshof mit C, Z, R und a anonymisiert wiedergegeben):

"Grundsätzlich werden die Objekte wie folgt beschrieben:

Der südliche Teil mit einer Fläche von ca. 980 m2 wird von der Firma C (Z) genutzt.

Der nördliche Teil hat eine Fläche von ca. 930 m2, wobei dieser Gebäudekomplex wiederum unterteilt ist in zwei Räumlichkeiten mit einer Nutzfläche von jeweils ca. 450 m2. Im Inneren sind Teppichböden verlegt worden und wurde die Elektroinstallation erneuert.

Laut Mitteilung anlässlich der Ortsverhandlung soll in die nördliche Hälfte der nördlichen Halle die Firma 'R' und in den südlichen Teil der nördlichen Halle die Firma 'a' untergebracht werden.

Für die nördliche Halle ist eine getrennte Energieversorgung sowie eine getrennte Heizungsanlage gegenüber dem südlichen Teil vorhanden.

Laut vorliegendem Lageplan ist die südliche Halle auf dem Grundstück Nr. 500/2 und die nördliche Halle auf dem Grundstück Nr. 500/7 situiert, welche jedoch die gleichen Eigentümer aufweisen.

Die interne Aufteilung der Nordhalle ist aus dem vorliegenden Umbauplan mit Datum vom 03.08.1998, Objekt Nr. 9709, ersichtlich. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes.

Im Außenbereich ist die Zufahrt zum Parkplatz der Nordhalle mit einer Schiebetür abgegrenzt. Zwischen dem nördlichen Parkplatz und dem südlichen Parkplatz ist eine bauliche Trennung in Form eines Grünstreifens mit Bepflanzung vorhanden. In diesen Grünstreifen wurden zusätzlich Werbetafeln versetzt, die jedoch nicht genehmigt sind.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über eine gemeinsame Einfahrt von der öffentlichen Straße (A... Straße)."

Die Beschwerdeführerin und die Z-AG (beide vertreten durch den Beschwerdevertreter) erstatteten im Anschluss an den Ortsaugenschein vom 23. September 1998 eine Stellungnahme, in der sie ihren bisherigen Rechtsstandpunkt bekräftigten.

Mit Erledigung vom 23. September 1998 teilte die Landesbaudirektion der Gemeinde über deren Ersuchen mit:

"Aufgrund Ihrer Anfrage vom 16.09.1998 mit den übersendeten Unterlagen wird von Seiten der überörtlichen Raumplanung nachstehende Stellungnahme abgegeben:

Im Industrie- und Gewerbebaugebiet I bestehen auf den Grundstücken 500/2 und 500/7 zwei Bauwerke in gekuppelter Bauweise, von denen eines als Lebensmittelhandelsbetrieb (C...- Markt) genutzt wird. Für das bestehende Objekt auf Grundstück 500/7 wurde der Gemeinde gemäß § 21 Steiermärkisches Baugesetz ein Innenumbau mit Grundrissänderungen mitgeteilt. Aus dem von der (Z-AG) eingereichten Umbauplan geht aus der Grundriss-Erdgeschoßansicht hervor, dass zwei Verkaufslokale mit 357,64 m2 und 414,65 m2 errichtet werden sollen. Daraus ergibt sich eine Verkaufsfläche von insgesamt 772,29 m2. Die beiden Verkaufsgeschäfte haben gemeinsame Sanitär- und Aufenthaltsräume, weshalb sie auch mit einem Durchgang verbunden sind.

Gemäß § 23 Abs. 9 Z. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes gelten Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 600 m2 oder einer Gesamtbetriebsfläche von mehr als 1.000 m2 als Einkaufszentren. Damit handelt es sich bei dem ggst. Vorhaben zweifelsohne um ein Einkaufszentrum im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Bleibt die Frage, ob es sich um ein Einkaufszentrum I, II oder III handelt. Werden in beiden Geschäften, wie vermutet, Schuhe bzw. Textilien angeboten, so ist der Betrieb für sich allein betrachtet als EZ II einzustufen. Es stellt sich jedoch die Frage nach einer Einkaufszentreneinheit im Zusammenhang mit dem bestehenden C...- Lebensmittelmarkt. Zwar liegen die Betriebe auf unterschiedlichen Grundstücken und haben, soweit aus den Fotos entnehmbar, getrennte Zufahrten und Parkflächen (im Lageplan ist dagegen eine gemeinsame Zu- bzw. Einfahrt eingetragen). Über die bestehende Grüninsel ist jedenfalls ein Verkehr von Personen im Sinne des § 23 Abs. 9 Z. 2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes möglich. Deshalb ist die gesamte Einheit auf den Grundstücken 500/2 und 500/7 vorerst als eine Einkaufszentreneinheit des Typs I anzusehen.

Sowohl die Errichtung von EZ I als auch von EZ II ist im Industrie- und Gewerbebaugebiet ausgeschlossen, weshalb die geplante Grundriss- und Nutzungsänderung unzulässig ist. Auf die weiteren Bestimmungen zur Einkaufszentrenregelung im Regionalen Entwicklungsprogramm Planungsregion L sowie das Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur wird hingewiesen."

Am 1. Oktober 1998 kam es zu einem weiteren Ortsaugenschein. Bezüglich der verfahrensgegenständlichen Halle führte der Amtssachverständige aus:

"Die (Z-AG) in (...) hat mit Schreiben vom 05.08.1998 eine Mitteilung gemäß § 21 Absatz 3 des Steiermärkischen Baugesetzes (bewilligungsfreie Vorhaben) der Baubehörde übermittelt. Dieser Mitteilung wurde ein Plan, datiert vom 03.08.1998, Objekt Nr. 9709 beigefügt.

In diesem Plan ist die Errichtung von nichttragenden Zwischenwänden und Abbrucharbeiten dargestellt. Weiters sind in diesem Plan zwei Geschäftsräumlichkeiten (im Grundrissplan als Verkauf mit 357,64 m2 und 414,65 m2) dargestellt.

Im östlichen Teil ist ein Lager mit 94,27 m2 dargestellt, ein Aufenthaltsraum mit 7,03 m2, ein zweiter Aufenthaltsraum mit 7,03 m2 sowie eine WC-Anlage bestehend aus zwei Sitzzellen und einem Vorraum.

Bei der örtlichen Überprüfung wurde festgestellt, dass in den beiden Verkaufsräumlichkeiten die Nutzung 'Verkauf' stattfindet. Das Geschäft ist bereits eröffnet und ist ein reger Kundenverkehr feststellbar.

Im Verkaufsteil im Plan dargestellt mit 414,65 m2, ist ein Schuhverkauf eingerichtet. Im Bereich des Lagers an der Ostseite sind Kartons (Schuhschachteln) und Stellagen mit Schuhen vorhanden. Im südlichen Teil des Lagers sind Kleiderständer vorhanden. Offensichtlich handelt es sich hiebei um einen gemeinsam genutzten Lagerraum, welcher baulich nicht getrennt ist.

Desgleichen ist für die beiden Verkaufsräumlichkeiten nur eine Sanitärräumlichkeit vorhanden. Hier ist ebenfalls keine bauliche Trennung der beiden Objekte gegeben. Grundsätzlich wird ausgeführt, dass die nördliche Halle auf Grund der Größe über eine Gesamtverkaufsfläche von über 600 m2 verfügt, da diese Verkaufsfläche nicht als eigener Gebäudeteil im Sinne des Baugesetzes zu verstehen ist.

Im südlichen Teil der Nordhalle ist ein Textilfachgeschäft mit Verkauf vorhanden, wobei ohne Kontrolle der im Plan dargestellten Maße offensichtlich die Verkaufsfläche mit den im Plan dargestellten Flächen übereinstimmt. Auch hier wurde ein reger Kundenverkehr festgestellt."

In dieser Niederschrift wurde weiters festgehalten, es sei vom anwesenden Vertreter der "Firma R" mitgeteilt worden, dass, was das Bauvorhaben anlange, "grundsätzlich" die "Firma a" als Bauherr auftrete. Diese habe die gesamte Halle II von der Z-AG gemietet. Die Firma R sei "ein weiterer Einmieter" der Firma a. Der Aktenlage zufolge betreibt diese "Firma R" das Schuhgeschäft, die "Firma a" das Textilgeschäft.

Mit Bescheid vom 1. Oktober 1998 (erstinstanzlicher Bescheid im Titelverfahren) wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 41 Abs. 5 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBl. Nr. 59 (Stmk. BauG) aufgetragen,"die im Folgenden beschriebene vorschriftswidrige Nutzung des im Zuge" mit rechtskräftigen Baubewilligungen vom 14. März 1991 und 23. September 1994 sowie mit rechtskräftiger Benützungsbewilligung vom 30. September 1997 genehmigten Gewerbebetriebes auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ab dem Zeitpunkt der Zustellung dieses Bescheides zu unterlassen. Die vorschriftswidrige Nutzung wurde wie folgt umschrieben "Für die Verwendung des auf dem obigen Grundstück befindlichen Bestandes für den Verkauf von Schuhen und Textilien liegt keine Bewilligung für die hiezu erforderliche Nutzungsänderung im Sinne des § 19 Ziffer 2 des Steiermärkischen Baugesetzes vor".

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung und erstattete im Zuge eines Vorhaltes der Berufungsbehörde (anlässlich dessen auch die Erledigung der Landesbaudirektion vom 23. September 1998 zur Wahrung des Parteiengehörs übermittelt wurde) ein ergänzendes Vorbringen.

Mit Berufungsbescheid des Gemeinderates vom 19. Jänner 1999 wurde der Berufung teilweise Folge gegeben und der bekämpfte erstinstanzliche Bescheid dahin abgeändert, dass die näher beschriebene Nutzung binnen zwei Wochen ab Zustellung des Berufungsbescheides zu unterlassen sei. In der Begründung dieses Bescheides führte die Berufungsbehörde unter anderem aus, in der südlichen Halle oder Halle I werde ein Lebensmittelmarkt betrieben. Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befinde sich die nördliche Halle oder auch Halle II, im nördlichen Bereich von der Firma R zum Verkauf von Schuhen und im südlichen Bereich von der Firma a zum Verkauf von Textilien verwendet werde.

Die Beschwerdeführerin wende mangelnde Passivlegitimation ein, weil sie lediglich Grundeigentümerin und Leasinggeberin sei, die Z-AG jedoch als Leasinggeberin die Räumlichkeiten vermietet habe und daher ein zivilrechtliches Hindernis der Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages entgegenstehe. Dem entgegen ergebe sich aus dem Zusammenhang von § 39 und § 41 Abs. 4 Stmk. BauG und im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass baupolizeiliche Aufträge an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten seien, der grundsätzlich ident mit dem Grundeigentümer sei (was auch im Beschwerdefall zutreffe). Der Auftrag sei daher an die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstückes und der darauf befindlichen Halle II zu richten gewesen (wurde näher begründet). Die Beschwerdeführerin bringe vor, dass "die mit Unterlassungsauftrag belegte Handlung" vom Untermieter der Z-AG gesetzt werde, die Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin keine Zugriffsmöglichkeit

habe und demnach (ebenfalls) ein zivilrechtliches Hindernis der Erfüllung des Auftrages entgegenstünde. Zutreffend zitiere die Beschwerdeführerin aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. März 1997, Zl. 96/05/0112, dass die Unmöglichkeit der Erfüllung einer unvertretbaren Leistung die Unzulässigkeit der Verhängung einer Zwangsstrafe gemäß § 5 VVG bewirke. Die Verhängung von Zwangsstrafen setze voraus, dass der Verpflichtete ein mögliches, zumutbares Handeln unterlasse oder einem Verbot zuwiderhandle. Insofern könne der Erfüllung auch ein zivilrechtliches Hindernis entgegenstehen. Hier übersehe jedoch die Beschwerdeführerin, dass ihr Vorbringen hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit der Verhängung einer Zwangsstrafe im Vollstreckungsverfahren Beachtung zu finden habe und das Hindernis im vorliegenden Fall lediglich behauptet, jedoch nicht "näher nachgewiesen" werde. Ein solches Hindernis bestehe nicht (wurde näher ausgeführt).

Die Beschwerdeführerin führe weiter aus, dass für den Verkauf von Schuhen eine rechtskräftige Bewilligung vom 13. April 1991 vorliege, sodass zumindest für diesen Bereich keine Verwendungsänderung stattgefunden habe. Dem sei entgegenzuhalten, dass mit Bescheid dieses Datums die Baubewilligung für die Errichtung eines Gewerbebetriebes erteilt worden sei, wobei in dem dem Antrag zugrundeliegenden Einreichplan die Errichtung eines Verkaufs-Gewerbeobjektes festgehalten sei. Aus dem Lageplan und der Begründung dieses Bescheides sei ersichtlich, dass eine gewerbliche Nutzfläche von 599 m2, ein Lagerraum von 94 m2, einen Manipulationsraum, ein Heizraum, eine Damengarderobe, eine Herrengarderobe, ein Tresorraum, Sanitäranlagen, ein weiterer Tresorraum und ein Lagerraum (mit jeweils näher bezeichneten Flächenausmaßen) bewilligt worden seien. Für diese Halle II sei sodann mit Bescheid vom 23. September 1999 die Baubewilligung für die Abtrennung und den Einbau eines Lagers für den südlichen Bereich erteilt worden. Für dieses Bauvorhaben sei auch die Benützungsbewilligung vom 30. September 1997 erteilt worden.

Dem Plan vom 3. August 1998 sei zu entnehmen, dass die Halle II in zwei Bereiche geteilt werde und unter anderem als Nutzung für diese beiden Teile "Verkauf" angeführt werde. Im südlichen Bereich werde als Verkaufsfläche 357,64 m2 und im nördlichen Bereich 414,65 m2 angegeben. Als neuer Bauteil sei rot im östlichen Teil ein 94,27 m2 großes Lager eingezeichnet worden. Bei der bestehenden Wand, die den nördlichen Hallenteil vom südlichen trenne, werde eine bestehende Öffnung, die im Bereich des Verkaufsraumes bestehe, geschlossen und im Bereich des Lagers ein Durchbruch hergestellt. Wie aus der Befundaufnahme des Amtssachverständigen vom 1. Oktober 1998 entnehmbar sei, stimmten die Flächen des "Verkaufes" und des Lagers in der Natur mit dem Plan vom 3. August 1998 überein. Im Lager seien Schuhkartons und Kleider festgestellt worden, sodass von einer gemeinsamen Nutzung des Lagerraumes auszugehen sei, welcher von beiden Hallenteilen zugänglich sei. Im südlichen Teil der Halle würden Textilien der Firma a und im nördlichen Bereich Schuhe der Firma R verkauft. Eine Veränderung der äußeren Umrisse sowie eine örtliche Verlegung des Gebäudes (der Halle II) habe nicht stattgefunden.

Aus dem der Bewilligung vom 14. März 1991 zugrundeliegenden Plan sei ersichtlich, dass entlang der östlichen Gebäudefront auf einer Länge von 15,33 m und einer Breite von 5,90 m mehrere Räumlichkeiten bewilligt worden seien, die von der übrigen Halle baulich getrennt seien. Es handle sich dabei um ein Lager, um einen Tresorraum, eine WC-Anlage (es sind jeweils die Flächenmaße angegeben), sowie um einen Teil eines weiteren Tresorraumes und eine Manipulationsfläche. Im Eingangsbereich sei ein Windfang bewilligt worden. Nunmehr werde in diesem umschriebenen Bereich die Fläche als "Lager" nur zum "Verkauf" genutzt.

Auf Grund dieses Sachverhaltes ergebe sich daher, dass der Verkauf von Schuhen im Baubewilligungsbescheid vom 14. März 1991 keine Deckung finde, weil im östlichen Bereich der Halle II durch die Errichtung eines Lagers auf der als "WC-Anlage" bewilligten Fläche und durch die Tätigkeit des Verkaufes auf den als "Lager" und "Tresor" bewilligten Flächen eine andere Nutzung vorliege, wofür jedoch keine Bewilligung erteilt worden sei. Es seien jedoch die Änderung des Verwendungszweckes von "Lager" auf "Verkauf", sowie von "WC" auf "Lager" und von "Windfang" auf "Verkauf" gemäß § 19 Z. 2 Stmk. BauG bewilligungspflichtig, weil andere Erfordernisse an den Brandschutz zu stellen seien.

Unabhängig davon, stelle die Nutzung der Halle II für den Verkauf von Schuhen und Textilien und die gemeinsame Nutzung des (erweiterten) Lagers ein Einkaufszentrum II nach § 23 Abs. 5 lit. j des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (ROG) idgF dar. Nach Wiedergabe der zitierten Bestimmung des ROG heißt es weiter, sowohl im Jahr 1991 als auch zum Zeitpunkt des baupolizeilichen Auftrages "bzw. der Berufungsentscheidung hierüber" sei das verfahrensgegenständliche Grundstück im Flächenwidmungsplan als "Industrie- und Gewerbegebiet I" ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Ausweisung sei die Baubewilligung im Jahr 1991 für die Errichtung eines Verkaufs-Gewerbeobjektes mit einer Verkaufsfläche unter 599 m2 erlassen worden. Dies deshalb, weil

eine Verkaufsfläche von mehr als 600 m2 gemäß § 23 Abs. 9 Z. 1 ROG in der Fassung "LGBl. Nr. 42/91" ein Einkaufszentrum dargestellt habe. Schon zu diesem Zeitpunkt habe nämlich ein Einkaufszentrum nur auf eigenen dafür im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden dürfen.

"§ 23 Abs. 9 Z. 1 Stmk. ROG idF LGBl. Nr. 15/1989" habe gelautet: (es folgt der Wortlaut des § 23 Abs. 9 ROG in der Fassung LGBl. Nr. 39/1986).

Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, die im Zeitpunkt der Bewilligung des Verkaufs-Gewerbebetriebes und im Zeitpunkt der Erlassung des bekämpften erstinstanzlichen Bescheides in Geltung gestanden seien, sei Voraussetzung für die Qualifizierung einer Nutzung als Einkaufszentrum, dass auf einem Bauplatz mehr als 600 m2 Verkaufsfläche vorhanden sei. Durch die Vergrößerung des Lagers im östlichen Bereich, die gemeinsame Nutzung des Lagers durch die unterschiedlichen Mieter, die zusammenzurechnende Verkaufsfläche von mehr als 600 m2 sowie der baulichen Einheit der beiden Hallenteile ergebe sich die Nutzung als Einkaufszentrum. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass der Verkauf von Schuhen in der Bewilligung vom 14. März 1991 Deckung finde, sei, wie bereits ausgeführt, unrichtig. Es liege hier vielmehr eine Nutzungsänderung vor, und zwar von "Verkauf-Gewerbebetrieb" auf "Einkaufszentrum II". Diese Verwendungsänderung sei zweifellos gemäß § 19 Z. 2 Stmk. BauG bewilligungspflichtig bzw. bedürfe es hiezu einer entsprechenden Ausweisung im Flächenwidmungsplan, weshalb Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes sowie des Raumordnungsgesetzes berührt würden. Überdies könne die vorliegende Nutzungsänderung zweifellos Einfluss auf den Brandschutz nehmen (wird näher ausgeführt).

Unzutreffend sei die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass für den südlichen Teil der Halle II eine Verkaufstätigkeit unbeschadet der Baubewilligung für ein Lager vom 23. September 1994 auf Grundlage der "Basisbewilligung" vom 14. März 1991 gedeckt sei. Durch die bewilligte Änderung des Verwendungszweckes von "Verkauf" auf "Lager" gelte die Nutzung "Verkauf" als konsumiert. Werde die Nutzung von "Lager" wiederum auf "Verkauf" geändert, so liege "keine gültige Bewilligung vor", weil die ursprüngliche als konsumiert gelte. Es sei daher vor der Nutzungsänderung eine entsprechende Bewilligung zu erwirken (wird näher ausgeführt).

Eine vierzehntägige Leistungsfrist sei angemessen (wird unter Hinweis darauf, dass eine Unterlassungsklage nicht das einzige Mittel zur Durchsetzung des Auftrages darstelle, näher ausgeführt).

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Vorstellung, die mit dem erstangefochtenen Bescheid vom 22. Juli 1999 (Zl. 99/06/0135) als unbegründet abgewiesen wurde (Anmerkung: aus Zweckmäßigkeitsgründen wird der Bescheid der belangten Behörde im Titelverfahren als erstangefochtener Bescheid, jener im Vollstreckungsverfahren als zweitangefochtener Bescheid bezeichnet, obwohl, zeitlich gesehen, letzterer etwas früher als ersterer erlassen wurde).

Begründend führte die belangte Behörde nach zusammengefasster Darstellung des Verfahrensganges und nach Darstellung der Rechtslage aus, zum Zeitpunkt der Erlassung des Baubewilligungsbescheides vom 14. März 1991 sei § 23 Abs. 9 ROG in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 15/1989 in Geltung gestanden. Die Genehmigung des Verkaufs-/Gewerbeobjektes sei im Einklang mit dieser Bestimmung erfolgt, habe jedoch das Objekt eine Verkaufsfläche von weniger als 600 m2 aufgewiesen. Auch die Bewilligung vom 23. September 1994 sei widmungskonform gewesen, weil damit die ursprünglich genehmigte Verkaufsfläche von 599 m2 verringert worden sei. Nunmehr habe sich aber auf Grund von Umbauten eine Verkaufsfläche von insgesamt 772,29 m2 ergeben.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach § 23 Abs. 9 Z. 1 ROG (gemeint: in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995) ein Einkaufszentrum als Betrieb des Einzel- und Großhandels mit einer entsprechenden größeren Begrenzung pro Betrieb definiere, sei davon auszugehen, dass es auf die Gesamtverkaufsfläche und die Gesamtbetriebsfläche pro Bauplatz ankomme, wobei bei mehreren Betrieben auf einem Bauplatz die einzelnen Verkaufsflächen zu addieren seien. Dies ergebe sich zweifelsfrei aus der Definition im § 23 Abs. 9 Z. 1 ROG (in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995), wonach Betriebe des Einzel- und Großhandels dann ein Einkaufszentrum darstellten, wenn die Verkaufsfläche insgesamt (Hervorhebung jeweils im Original) mehr als 600 m2 betrage. Dem gegenüber beschreibe die Ziffer 2 dieses Absatzes Betriebe auf mehreren Bauplätzen mit Verkehrsbeziehungen untereinander sowie einer Größenbeschränkung der Verkaufsflächen und der Gesamtbetriebsfläche wie unter Ziffer 1. Die Ziffer 3 dieses Absatzes verweise schließlich auf Einheiten im Sinne des Absatz 9a und enthalte somit eine selbstständige Definition des Einkaufszentrums.

Vorliegendenfalls sei bereits durch die derzeitige Nutzung des Gebäudes von einem Einkaufszentrum im Sinne des § 23 Abs. 9 Z. 1 ROG (in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995) auszugehen, weil die Verkaufsfläche auf diesem Bauplatz

insgesamt mehr als 600 m2 betrage. Eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob im Verbund mit dem auf dem Nachbargrundstück bestehenden Lebensmittelmarkt nicht auch ein Einkaufszentrum im Sinne der Begriffsdefinition des § 23 Abs. 9 Z. 2 oder Z. 3 in der Verbindung mit Abs. 9a ROG (in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995) vorliege, sei daher hier nicht mehr entscheidungswesentlich.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sei eine Nutzungsänderung im Sinne des § 19 Z. 2 Stmk. BauG durchaus auch bei einer (solchen) Änderung des Verwendungszweckes gegeben, wobei die Vergrößerung der Verkaufsfläche von zuvor unter 600 m2 auf nunmehr insgesamt 772,29 m2 (überdies) zwingend zu einer Nutzungsänderung von Räumlichkeiten, die bislang nicht als Verkaufsflächen genehmigt worden seien, geführt habe, was auch zur Folge gehabt habe, dass eine bauliche Verbindung zwischen den beiden Geschäftslokalen durch gemeinsam nutzbare Bereiche, wie Lagerraum, sanitäre Anlagen und Aufenthaltsraum, geschaffen worden sei. Dadurch würden (jedenfalls) Bestimmungen des geltenden Raumordnungsgesetzes und des Flächenwidmungsplanes berührt. Vorliegendenfalls sei das ursprünglich genehmigte Verkaufs- /Gewerbeobjekt durch Umbaumaßnahmen im Inneren, durch Schaffung einer baulichen Verbindung zwischen beiden Geschäftslokalen und damit verbunden durch eine Nutzungsänderung zu einem Einkaufszentrum geworden, wofür kein Konsens bestehe.

Gegen diesen erstangefochtenen Bescheid vom 22. Juli 1999 richtet sich die zur Zl. 99/06/0135 protokollierte Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Zwischenzeitig hatte die Gemeinde bei der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft (kurz: BH) mit Erledigung vom 1. Oktober 1998 die Vollstreckung des (erstinstanzlichen) Bescheides vom selben Tag beantragt. Mit Erledigung der BH vom 14. Oktober 1998 wurde der Beschwerdeführerin die Verhängung einer Zwangsstrafe angedroht.

Mit Schriftsatz vom 28. Oktober 1998 äußerte sich die Beschwerdeführerin ablehnend. Sie brachte vor, sie habe gegen den Titelbescheid vom 1. Oktober 1998 Berufung erhoben. Zwar komme dieser Berufung kraft der Vorschrift des § 41 Abs. 5 Stmk. BauG keine aufschiebende Wirkung zu, auf das Vorbringen in dieser Berufung werde aber verwiesen (diese war in Ablichtung angeschlossen). Jedenfalls werde geltend gemacht, dass sie nach der Lage des Falles außer Stande sei, die im Titelbescheid geforderte "unvertretbare Handlung in Form einer Unterlassung tatsächlich zu verwirklichen". Die tatsächlichen Nutzer dieser Verkaufsräumlichkeiten seien nämlich Mieter der Z-AG. Die Beschwerdeführerin stehe mit diesen Nutzern in keinerlei Rechtsbeziehung und sei daher auch außer Stande, auf deren Verhalten unmittelbaren Einfluss zu üben. Demnach stehe der Erfüllung ein zivilrechtliches Hindernis entgegen (Hinweis auf hg. Judikatur). Selbst wenn man der Annahme sein sollte, dass sie - diesfalls indirekt - in der Lage wäre, eine entsprechende Einflussnahme zu üben, sei geltend zu machen, dass solches innerhalb der im Titelbescheid gesetzten Zeitvorgabe (sofort, also ab dem Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides) nicht möglich sei. Eine allfällige Zwangsstrafe könnte wenn überhaupt frühestens nach zwei Jahren neuerlich angedroht werden.

Die Gemeinde äußerte sich dazu mit Eingabe vom 17. November 1998 ablehnend.

Mit Bescheid der BH vom 15. Dezember 1998 (erstinstanzlicher Bescheid im Vollstreckungsverfahren) wurde über die Beschwerdeführerin eine Zwangsstrafe von S 5000,-- verhängt. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der erstinstanzliche Titelbescheid vollstreckbar sei, weil einer Berufung gemäß § 41 Abs. 5 Stmk. BauG keine aufschiebende Wirkung zukomme. Eine neuerliche Überprüfung am 7. Dezember 1998 vor Ort habe ergeben, dass eine Nutzung der Liegenschaft immer noch entgegen diesem Bescheid durchgeführt werde.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 29. Dezember 1998 Berufung und brachte darin weiterhin vor, dass der Erfüllung der auferlegten Verpflichtung ein zivilrechtes Hindernis entgegenstehe. Sie habe sämtliches, ihr als möglich zumutbares Handeln gesetzt, um dem Auftrag zu entsprechen. Wie bereits dargelegt, stehe sie mit den Nutzern der fraglichen Räumlichkeiten (die Mieter der Z-AG seien) in keinerlei Rechtsbeziehung und seien daher darauf beschränkt, ihre nach der bürgerlichen Rechtsordnung zustehenden Ansprüche gegenüber der Z-AG geltend zu machen. Die Beschwerdeführerin habe die Z-AG vor dem Landesgericht für ZRS Graz auf Unterlassung nach Maßgabe des Ausspruches des Titelbescheides geklagt; dieses Verfahren werde mit der gebotenen Zügigkeit zu betreiben sein. Mit Anbringung dieser Klage seien die Möglichkeiten der Beschwerdeführerin zum Eingriff auf die derzeitige Nutzungsverhältnisse erschöpft (weil jede Diskussion über eine freiwillige Abstandnahme - auch gegen Gegenleistung - abgelehnt worden sei und weitere durch die "zivile Prozessordnung" nicht gedeckte direkte Eingriffe von Gesetzes

wegen pönalisiert seien). Zum Beweis werde eine Kopie dieser Klage samt Kopie der gerichtlichen Einlaufstampiglie (= Ablichtung einer Gleichschrift der Klage mit Einlaufstampiglie vom 29. Dezember 1998) zum Beweis der bereits erfolgten Gerichtsanhängigkeit vorgelegt.

Hierauf hat die belangte Behörde mit dem zweitangefochtenen Bescheid vom 1. Juli 1999 (Zl. 99/06/0122) die Berufung als unbegründet abgewiesen. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, grundsätzlich sei den Ausführungen der Beschwerdeführerin beizutreten, wonach eine Vollstreckung dann unzulässig sei, wenn die Erbringung der Leistung unmöglich sei bzw. eine Leistung aus tatsächlichen Gründen nicht erbracht werden könne. Ein zivilrechtliches Hindernis zur Erfüllung könne durchaus einer Vollstreckung entgegenstehen.

Der höchstgerichtlichen Judikatur sei allerdings zu entnehmen, dass der bloße Hinweis auf das Bestehen eines Mietverhältnisses jedenfalls nicht geeignet sei, die tatsächliche Undurchführbarkeit einer Leistung darzutun (Hinweis auf hg. Judikatur). In diesen Erkenntnissen habe der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass eine konsenswidrige Nutzung durch einen Bestandnehmer etwa durch Einbringung einer auf den verwaltungsbehördlichen Auftrag gestützten Unterlassungsklage unterbunden werden könne.

Die Beschwerdeführerin habe nun gleichzeitig mit der Berufung auch eine Klage gegenüber der Z-AG als Bestandnehmerin auf Unterlassung nach Maßgabe des Ausspruches des Titelbescheides eingebracht. Die Beschwerdeführerin vermeine nun, dass mit der Anbringung dieser Klage sämtliche Möglichkeiten zum Eingriff auf die derzeitigen Nutzungsverhältnisse erschöpft seien. Dieser Auffassung sei nicht beizutreten, ergebe sich doch aus der höchstgerichtlichen Judikatur, dass die Einbringung einer Unterlassungsklage gegen einen Bestandnehmer nicht die einzige Möglichkeit darstelle, eine konsenswidrige Nutzung zu unterbinden (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 16. Dezember 1993, Zl. 93/06/0170, vom 26. Jänner 1995, Zl. 94/06/0262, und vom 30. Mai 1996, Zl. 96/06/0069). Beispielsweise sei in diesen Erkenntnissen auf die Möglichkeit der Entrichtung von Abstandszahlungen hingewiesen.

Die Beschwerdeführerin habe zwar in ihrer Berufung darüber hinaus dargelegt, dass jede Diskussion über eine freiwillige Abstandnahme - auch gegen Gegenleistung - abgelehnt worden sei, jedoch könne diesen Ausführungen nicht entnommen werden, dass sie der Bestandnehmerin eine Abstandszahlung in einer entsprechenden Höhe angeboten hätte. Auch hiezu sei auf die bezogene höchstgerichtliche Judikatur zu verweisen, wonach eine bloße Anfrage hinsichtlich der Leistung einer Abstandszahlung die tatsächliche Undurchführbarkeit und Unterbindung einer konsenswidrigen Verwendung nicht darzutun vermöge.

Vorliegendenfalls könne daher von einer "tatsächlichen Undurchführbarkeit" jedenfalls so lange keine Rede sein, als die Durchführbarkeit bei Einsatz auch hoher wirtschaftlicher Mittel nicht ausgeschlossen sei.

Dagegen richtet sich die zur Zl. 99/06/0122 protokollierte Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, beide Beschwerdeverfahren wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden, und hat erwogen:

A) Zum Titelverfahren (Zl. 99/06/0135):

Im Beschwerdefall ist die Steiermärkische Bauordnung 1995 (Stmk. BauG), LGBl. Nr. 59, anzuwenden.

Nach § 19 Z. 2 Stmk. BauG sind, soferne sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt (was hier nicht der Fall ist), Nutzungsänderungen bewilligungspflichtig, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teile 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.

Die §§ 39 und 41 dieses Gesetzes lauten:

"§ 39

Instandhaltung und Nutzung

(1) Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung, der Baufreistellungserklärung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden.

(2) Der Eigentümer und jeder Verfügungsberechtigte haben eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen.

(3) Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nach, hat ihm die Behörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und die Behebung des der Bewilligung und den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustandes unter Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen.

(4) Ist die Behebung von Baugebrechen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, hat die Behörde aus Gründen der Sicherheit die Räumung und Schließung von baulichen Anlagen oder Teilen derselben und nötigenfalls deren Abbruch anzuordnen.

(5) Den Organen der Behörde ist zur Überwachung der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften der Zutritt zu allen Teilen der baulichen Anlagen zu gestatten.

(6) Die Behörde kann dem Eigentümer, sofern die Ursache und der Umfang eines Baugebrechens durch den Augenschein allein nicht feststellbar sind, die Untersuchung durch einen Sachverständigen und die Vorlage eines Gutachtens auftragen."

"§ 41

Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

(1) Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn 1. bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung, 2. anzeigepflichtige Vorhaben ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 ausgeführt werden.

(2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz verfügter Baueinstellung fortgesetzt, kann die Baubehörde die Baustelle versiegeln oder absperren und die auf der Baustelle vorhandenen Baustoffe, Bauteile, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

(3) Die Behörde hat 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.

(4) Die Behörde hat 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.

(5) Berufungen gegen Bescheide nach Abs. 1 und 4 haben keine aufschiebende Wirkung.

(6) Den Nachbarn steht das Recht auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu, wenn die Bauarbeiten, die baulichen Anlagen oder sonstigen Maßnahmen im Sinne der Abs. 1, 3 und 4 ihre Rechte (§ 26 Abs. 1) verletzen."

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974 (kurz: ROG), LGBl. Nr. 127, trifft in seinem § 23 nähere Bestimmungen zum "Bauland".

Im Beschwerdefall ist erheblich, dass § 23 mit der Novelle LGBl. Nr. 39/1986 zur Gänze neu gefasst wurde. Hervorzuheben ist, dass Abs. 5 lit. d sowie die Abs. 8 und 9 in der Fassung dieser Novelle folgenden Wortlaut hatten:

"d) Industrie- und Gewerbegebiete I, das sind Flächen, die für die Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine schädlichen Immissionen oder sonstige Belästigungen für die Bewohner der angrenzenden Baugebiete verursachen, wobei auch die für die Aufrechterhaltung dieser Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude errichtet werden können. Innerhalb dieser Gebiete können Flächen mit besonderer Standplatzeignung (z.B. Möglichkeit eines direkten Anschlusses an Eisenbahn oder Fernstraßenverkehr, Energieversorgung, Beseitigung der Abwässer und sonstiger Schadstoffe) besonders gekennzeichnet werden und sind dann Betrieben und Anlagen, die solche besonderen Anforderungen an die Qualität des Standplatzes stellen, vorzubehalten;"

"(8) Die Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren I ist nur in Gebieten nach Abs. 5 lit. c und i, von Einkaufszentren II nur in Gebieten nach Abs. 5 lit. c und j zulässig.

(9) Als Einkaufszentren gelten Handelsbetriebe und damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen, die nach einem wirtschaftlichen Gesamtkonzept in sich eine bauliche oder planerische Einheit bilden, eine Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 600 m2 oder eine Gesamtbetriebsfläche von insgesamt mehr als 1000m2

haben. Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen aller Räume, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure, Sanitärräume und Lagerräume. Die Gesamtbetriebsfläche umfasst die Gesamtfläche der Geschosse einschließlich sonstiger überdachter Flächen."

Mit der Novelle LGBl. Nr. 15/1989 wurden die Abs. 2 und 4 (die im Beschwerdefall nicht von Belang sind) dieses Paragraphen geändert.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 41/1991, die gemäß Art. III Abs. 2 der Novelle mit dem ihrer Kundmachung folgendem Monatsersten in Kraft trat - das Landesgesetzblatt wurde am 28. Juni 1991 ausgegeben und versendet) wurde unter anderem § 23 ROG mehrfach geändert. Soweit im Beschwerdefall von Belang, wurde Abs. 5 lit. d (Definition des Industrie- und Gewerbegebietes I) neu gefasst, Abs. 5 lit. k erhielt die Bezeichnung lit. l, es wurde eine neue lit. k (Gebiete für Einkaufszentren III) eingefügt, die Abs. 8 und 9 wurden neu gefasst und es wurden die Abs. 9a und 11a neu eingefügt.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 1/1995 wurde, soweit vorliegendenfalls erheblich, in Abs. 9 der Begriff "Handelsbetriebe" in den Z. 1 und 2 durch den Begriff "Betriebe des Einzel- und Großhandels" ersetzt.

Schließlich wurde mit der Novelle LGBl. Nr. 59/1995 (im Zusammenhang mit der Erlassung des Steiermärkischen Baugesetzes 1995) § 23 ROG wieder mehrfach geändert. Soweit vorliegendenfalls erheblich, wurde in Abs. 9 Z. 1 der Begriff "der Steiermärkischen Bauordnung 1968" durch den Begriff "des Steiermärkischen Baugesetzes" ersetzt; weiters wurde Abs. 11a neu gefasst.

§ 23 ROG lautet daher in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995 auszugsweise wie folgt (der Einleitungssatz des Abs. 5, Abs. 5 lit. c, lit. i und lit. j, Abs. 10, sowie der wiedergegebene Teil des Abs. 11 in der Fassung LGBl. Nr. 10/1986, Abs. 5 lit. d, k und l sowie Abs. 8 und Abs. 9a in der Fassung LGBl. Nr. 41/1991, Abs. 9 und 11a in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995):

"§ 23

Bauland

...

(5) Im Bauland sind entsprechend den örtlichen Erfordernissen Baugebiete festzulegen. Als Baugebiete kommen hiebei in Betracht:

...

c) Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Verwaltungsgebäude, Büro- und Kaufhäuser, Hotels, Theater, Kirchen, Versammlungsräume, Gast- und Vergnügungsstätten u. dgl. bestimmt sind, wobei auch die erforderlichen Wohngebäude und Garagen in entsprechender Verkehrslage sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Büro- und Geschäftsgebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können;

d) Industrie- und Gewerbegebiete I, das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen, wobei auch die für die Aufrechterhaltung dieser Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude errichtet werden können. Innerhalb dieser Gebiete können Flächen mit besonderer Standplatzeignung (z.B. Möglichkeit eines direkten Anschlusses an Eisenbahn- oder Fernstraßenverkehr, Energieversorgung, Beseitigung der Abwässer und sonstiger Schadstoffe) besonders gekennzeichnet werden und sind dann Betrieben und Anlagen, die solche besonderen Anforderungen an die Qualität des Standplatzes stellen, vorzubehalten;

...

i) Gebiete für Einkaufszentren I, das sind Flächen, die für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen, samt den zum Betrieb gehörigen Parkplätzen bestimmt sind;

j) Gebiete für Einkaufszentren II, das sind Flächen, die für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen, samt den zum Betrieb gehörigen Parkplätzen bestimmt sind;

k) Gebiete für Einkaufszentren III, das sind Flächen, die für Sonderformen von Einkaufszentren II, samt den zum Betrieb gehörigen Parkplätzen bestimmt sind. Einkaufszentren III sind Handelsbetriebe mit einem Warenangebot ohne

Lebensmittel, das überwiegend einem Sortimentsbereich zuzuordnen ist und durch seine Art einen im Vergleich zu Einkaufszentren II großen Flächenbedarf bedingt. Dazu zählen insbesondere Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen- und Baustoffhandelsbetriebe.

l) Ferienwohngebiete, (...)

(5a) ...

....

(8) Die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren ist nach Maßgabe des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988, nur in folgenden Gebieten zulässig:

a)

Einkaufszentren I in Gebieten nach Abs. 5 lit. c und i,

b)

Einkaufszentren II in Gebieten nach Abs. 5 lit. c und j,

c)

Einkaufszentren III in Gebieten nach Abs. 5 lit. k. In Gebieten für Einkaufszentren I, II und III sind auch Handelsbetriebe mit weniger als 600 m2 Verkaufsfläche oder 1000 m2 Gesamtbetriebsfläche zulässig, wenn sie dem Typ des Einkaufszentrumsgebietes entsprechen.

(9) Als Einkaufszentren gelten:

1. Betriebe des Einzel- und Großhandels und damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Parkplätze mit dem zugehörigen Bauplatz im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes und einer Verkaufsfläche nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen von insgesamt mehr als 600 m2 oder einer Gesamtbetriebsfläche von insgesamt mehr als 1000 m2,

2. Betriebe des Einzel- und Großhandels auf mehreren Bauplätzen, wenn zwischen diesen ein Verkehr von Personen oder Waren - abgesehen von den Verkehrsbeziehungen über öffentliche Verkehrsflächen - möglich ist, und die Summe der Verkaufsflächen oder Gesamtbetriebsflächen dieser Betriebe mehr als die unter Ziffer 1 festgelegten beträgt.

3. Einheiten im Sinne des Abs. 9a.

Die Verkaufsflächen und Gesamtbetriebsflächen sind wie folgt zu ermitteln:

a) Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Sanitärräume, für Kunden gesperrte Lagerräume sowie Flächen zur inneren Erschließung (Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure u. dgl.).

b) Die Gesamtbetriebsfläche umfasst die Gesamtfläche der Geschosse im Sinne der Bebauungsdichteverordnung 1987 einschließlich sonstiger überdachter Flächen mit Ausnahme von überdachten Kraftfahrzeugabstellflächen samt deren Zu- und Abfahrten.

c) Mit Einkaufszentren im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen zählen nicht zur Verkaufsfläche, jedoch zur Gesamtbetriebsfläche des Einkaufszentrums.

d) Geschoßflächen auf einem Bauplatz für ein Einkaufszentrum, die weder dem Handelsbetrieb noch den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen dienen, zählen nicht zur Gesamtbetriebsfläche des Einkaufszentrums.

(9a) Lässt die Anordnung von mehreren Handelsbetrieben eine Umgehung des Zweckes der Einkaufszentrenregelung gemäß dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988, erwarten, so sind diese als Einheit anzusehen. Eine Umgehung liegt jedenfalls vor, wenn diese Betriebe in einem engen räumlichen Naheverhältnis stehen und ihnen in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums beizumessen ist.

(10) Nicht als Einkaufszentren gelten Dienstleistungseinrichtungen, soweit dort eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß oder überhaupt nicht erfolgt.

(11) Durch den Flächenwidmungsplan kann ausgeschlossen werden

a) in Gebieten gemäß Abs. 5 lit. c die Errichtung von Einkaufszentren, wenn den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 3 oder dem § 10 Z. 8 widersprochen wird, und

...

(11a) Der Nachweis, dass es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheides nicht um die Errichtung von Appartementhäusern, Feriendörfern, Wochenendsiedlungen und Einkaufszentren handelt, obliegt dem Bauwerber.

(12) ..."

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sind die Flächenmaße von 600 m2 bzw. 1000 m2 im § 23 Abs. 9 Z. 1 ROG (in der Fassung LGBl. 59/1995) nicht einzelbetriebsbezogen zu verstehen, sondern, wie die Behörden des Verwaltungsverfahrens zutreffend erkannt haben, bauplatzbezogen. Meinte man auch, dass die Worte "insgesamt" jeweils einzelbetriebsbezogen zu deuten sein könnten, wird dies jedenfalls durch lit. c und d dieses Absatzes klargestellt, wo von der "Gesamtbetriebsfläche des Einkaufszentrums" gesprochen wird, womit auch nach Z. 1 nur die Gesamtbetriebsfläche (hier auf dem Bauplatz) gemeint sein kann; demnach muss sich das in Z. 1 jeweils verwendete Wort "insgesamt" auch bei der Verkaufsfläche auf den Bauplatz beziehen, was auch (mittelbar) durch Z. 2 bestätigt wird (wo Regelungen für den Fall getroffen werden, dass das Einkaufszentrum auf mehreren Bauplätzen situiert ist).

Nach § 23 Abs. 9 Z. 1 leg. cit. (in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995) kommt es (anders als nach Abs. 9a dieses Paragraphen) nicht auf ein wirtschaftliches oder organisatorisches Naheverhältnis oder eine solche Verflechtung an. Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles ist daher die Befürchtung der Beschwerdeführerin, es genüge nach Abs. 9 Z. 1 leg. cit. eine Verkaufsfläche von mehr als 600 m2 bei Summierung der Verkaufsflächen der beiden Betriebe in der verfahrensgegenständlichen Halle, zutreffend. Die gegenständliche Halle mit den beiden Betrieben stellt daher jedenfalls ein Einkaufszentrum dar, ohne dass zu hinterfragen wäre, inwieweit diesbezüglich der Betrieb in der Nachbarhalle (auf dem anderen Grundstück) in die Überlegungen einbezogen werden müsste. Dies könnte nämlich für die Frage, welche Art von Einkaufszentrum vorliegt, relevant sein, darauf kommt es aber im Beschwerdefall nicht an, weil die Nutzung der Halle als Einkaufszentrum (welcher Kategorie auch immer) jedenfalls im Widerspruch mit der gegebenen Flächenwidmung - Industrie- und Gewerbegebiet I - steht.

Die Beschwerdeführerin kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass eine Verkaufstätigkeit zumindest für einen Teil der Halle rechtskräftig konsentiert sei. Wie im Verwaltungsverfahren zutreffend erkannt wurde, hat die Ausdehnung der Gesamtverkaufsfläche in dieser Halle auf insgesamt mehr als 600 m2 die wesentliche rechtliche Auswirkung zur Folge, dass nun ein Einkaufszentrum vorliegt, wobei dies im Beschwerdefall jedenfalls für jedwede Verkaufstätigkeit in dieser Halle gilt, daher davon auch Flächen umfasst sind, die zuvor für Verkaufstätigkeiten konsentiert waren.

Die Beschwerdeführerin macht weiters geltend, das verfahrensgegenständliche Unterlassungsgebot sei zu Unrecht auf

§ 41 Abs. 4 Stmk. BauG gestützt worden. Die Bestimmungen der §§ 39 und 41 stünden in einem inhaltlichen Zusammenhang.

§ 39 Abs. 2 leg. cit. richte an den Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten das Gebot, eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen. § 41 Abs. 4 leg. cit. trage der Behörde auf, die Unterlassung einer vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes ohne Bewilligung vorgenommen werde. Diese beiden Bestimmungen vermittelten den Anschein eines deckungsgleichen Regelungsinhaltes, was wohl nicht sein könne. § 39 regle grundsätzlich das Verhalten eines Eigentümers (bzw. Verfügungsberechtigten) nach Maßgabe einer vorliegenden Baubewilligung. Damit verbunden sei das Gebot, eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen. Voraussetzung dafür, dass von Bewilligungswidrigkeit gesprochen werden könne, sei das Vorliegen einer Baubewilligung. Bewilligungswidrig sei jede Nutzung, die durch den Bewilligungsbescheid oder die Genehmigung der Baufreistellung nicht gedeckt sei. In diesem Zusammenhang sei zu ergänzen, dass solche Nutzungsabweichungen, die als Nutzungsänderungen nicht unter den Regelungsbereich des § 19 Z. 4 Stmk. BauG fielen, auch nicht den Tatbestand einer bewilligungswidrigen Nutzung erfüllen könnten.

§ 41 Abs. 4 leg. cit. spreche hingegen davon, dass die Behörde die Unterlassung vorschriftswidriger Nutzungen

aufzutragen habe, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes ohne Bewilligung vorgenommen worden sei. Der Begriff der Vorschriftswidrigkeit sei dem der Bewilligungswidrigkeit übergeordnet (wird näher ausgeführt).

Zusammenfassend sollte man zur Unterscheidung kommen, dass im Falle des Vorliegens eines baubehördlich bewilligten Objektes jede Änderung von dessen Nutzung gegenüber dem Bescheidinhalt nach § 39 Abs. 2 Stmk. BauG (als der engeren Norm) zu ahnden sei, wo hingegen (erst) darüber hinausgehende vorschriftswidrige Nutzungen nach § 41 Abs. 4 leg. cit. pönalisiert seien (in diesem Sinne auch die Einordnung dieser Bestimmung unter der Überschrift:

"Baueinstellung und Beseitigungsauftrag", welche Rechtsinstrumente regelmäßig bei konsenslosen Bauführungen zur Anwendung zu kommen hätten).

Solcherart sollte man davon ausgehen, dass ein Unterlassungsgebot wie das vorliegende hinsichtlich einer baubehördlich genehmigten Anlage mit dementsprechend genehmigten Verwendungszweck auf § 39 Abs. 2 leg. cit. zu gründen sei; indem die Behörde hievon abweichend den Bescheidauftrag auf § 41 Abs. 4 leg. cit. gestützt habe (zu ergänzen: und die belangte Behörde dies als rechtmäßig angesehen habe), sei der angefochtene Bescheid schon deshalb inhaltlich rechtswidrig.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Es trifft zu, dass der Begriff "vorschriftswidrig" im Verhältnis zum Begriff "bewilligungswidrig" der weitere Begriff ist (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2000, Zl. 98/06/0228, mwN). Es ist aber nicht erforderlich, im Beschwerdefall das Verhältnis zwischen § 39 Abs. 2 und § 41 Abs. 4 Stmk. BauG in allen seinen Aspekten zu untersuchen. Im Beschwerdefall ist jedenfalls eine bewilligungspflichtige Verwendungsänderung gegeben (§ 19 Z. 2 Stmk. BauG), wobei die Nutzung zugleich bewilligungswidrig bzw. vorschriftswidrig ist, weil nach dem Gesagten die bisherigen Bewilligungen die Nutzung des Objektes als "Einkaufszentrum" nicht abdecken. Es war daher zutreffend, den Unterlassungsauftrag auf § 41 Abs. 4 Stmk. BauG zu stützen (mehr zu dieser Bestimmung im Zusammenhang mit den Erwägungen zum zweitangefochtenen Bescheid).

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

B Zum Vollstreckungsverfahren (zweitangefochtener Bescheid, Zl. 99/06/0122):

Die Beschwerdeführerin macht zusammengefasst geltend, sie habe alles Zumutbare unternommen, um dem Unterlassungsauftrag nachzukommen, sodass die Verhängung der Zwangsstrafe rechtswidrig sei. Sie habe insbesondere ihre Bestandnehmerin auf Unterlassung der hier in Frage stehenden nach Auffassung der Behörden vorschriftswidrigen Nutzung geklagt (wobei das Gericht erster Instanz das Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des verwaltungsbehördlichen Titelverfahrens unterbrochen habe. Die Beschwerdeführerin habe umgehend Rekurs an das Oberlandesgericht erhoben, das allerdings mit Beschluss vom 25. Juni 1999 dem Rekurs keine Folge gegeben habe. Die Rekursentscheidung sei unanfechtbar (wird näher ausgeführt)).

Soweit die belangte Behörde auf die Möglichkeit von Abstandszahlungen verweise, sei dem entgegenzuhalten, dass solche Abstandszahlungen im Beschwerdefall unzumutbar wären, weil solche Zahlungen der Beschwerdeführerin die Möglichkeit nehmen würden, sich bei dem schadlos zu halten, der wahrhaft verantwortlich sei. In Wahrheit werde vorliegendenfalls die Verantwor

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at