

TE Vwgh Erkenntnis 2014/1/30 2011/05/0157

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.01.2014

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
50/01 Gewerbeordnung;

Norm

BauO OÖ 1994 §24 Abs1 Z3;
BauO OÖ 1994 §24;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z36;
GewO 1994 §77 Abs1;
ROG OÖ 1994 §23 Abs3;
ROG OÖ 1994 §24;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Berthou, über die Beschwerde der B AG in W, vertreten durch Harisch & Partner Rechtsanwälte GmbH in 5020 Salzburg, Otto Holzbauer Straße 1, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 9. September 2011, Zl. IKD(BauR)-014343/2-2011-Hc/Neu, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde S), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 23. Dezember 2004 wurde der damaligen Bauwerberin eine Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes zu einem Textil- und Schuhfachgeschäft auf der gegenständlichen näher bezeichneten Liegenschaft erteilt.

Mit Eingabe vom 30. Juni 2010 (eingelangt am 12. Juli 2010) beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung einer Baubewilligung für den Umbau des Textilmarktes in einen Nahversorgungsmarkt. Als Verwendungszweck wurde laut Baubeschreibung "Handel und Verkauf von Drogerieartikel und Artikeln des täglichen Gebrauchs" angegeben.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2010 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde der Beschwerdeführerin mit, dass das projektierte Bauvorhaben der für die gegenständliche Liegenschaft nunmehr maßgeblichen Widmung "eingeschränktes gemischtes Baugebiet" widerspreche und in einem solchen Fall das Baubewilligungsansuchen gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) zurückzuweisen sei.

In der daraufhin übermittelten Stellungnahme vom 8. November 2010 führte die Beschwerdeführerin zusammengefasst aus, dass auf Grund der Übergangsbestimmung des Art. II Abs. 5 der Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz-Novelle 2005, LGBI. Nr. 115/2005 (ROG-Novelle 2005), die gegebene Widmung "eingeschränktes gemischtes Baugebiet" ausreiche, da mit dieser Bestimmung ein sogenannter "Bestandschutz" gewährt werde. Aus den Gesetzesmaterialen gehe nämlich eindeutig hervor, dass eine Umwidmung zu einer "Geschäftsbaudenwidmung" nur dann notwendig sei, wenn es zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche komme. In der Baubewilligung sei für den rechtmäßigen Textilhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 579,70 m² ausgewiesen, für den verfahrensgegenständlichen Lebensmittelmarkt belaufe sich die Verkaufsfläche auf 564,80 m², weiters gebe es nur marginale Umbaumaßnahmen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 31. Dezember 2010 wurde das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für den Umbau eines Textilgeschäftes in einen Nahversorgungsmarkt auf der näher bezeichneten Liegenschaft gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 BO zurückgewiesen.

Begründend verwies die erstinstanzliche Behörde auf Art. II Abs. 5 der ROG-Novelle 2005, der dem in der Baubewilligung fest umrissenen Bestand, dem Textilmärkt, seinen rechtlichen Weiterbestand sichere. Weil die Übergangsbestimmung (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0087) bei bestehenden Handelsbetrieben nicht auf bauliche Gegebenheiten, sondern auf den darin befindlichen "Betrieb" abstelle, könne der normierte "Bestandschutz" nicht so weit gehen, dass ein gleichsam "neuer Betrieb" als "bestehender Betrieb" auch davon umfasst wäre. Beim geplanten Lebensmittelmarkt könne auf Grund der wesentlich erhöhten Kundenfrequenz sowie der damit in Zusammenhang stehenden zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen und der geplanten Umbauarbeiten daher nicht von einem bestehenden Betrieb iSd Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 ausgegangen werden. Für den geplanten Lebensmittelmarkt gelte daher die neue (raumordnungs-)rechtliche Situation.

In ihrer gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung verneinte die Beschwerdeführerin zunächst die Bewilligungspflicht des Projektes iSd § 24 Abs. 1 BO, weil durch das beantragte Bauvorhaben insbesondere keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten seien. Im gegenständlichen Fall ginge es nur um den Innenausbau und die Außenhülle des Gebäudes, mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen der Fassade. Zur von der erstinstanzlichen Baubehörde dargelegten Widmungswidrigkeit wiederholte die Beschwerdeführerin die Ausführungen ihrer Stellungnahme vom 8. November 2010. Ergänzend dazu brachte sie vor, dass es im Hinblick auf die Herabsetzung der Gesamtverkaufsfläche auf 300 m² iSd § 24 Abs. 1 ROG in der Übergangsbestimmung des Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 und § 24 Abs. 3 ROG keine Differenzierung zwischen Lebensmittelmärkten und sonstigen Handelsbetrieben mehr gebe. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass in Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 von Handelsbetrieben die Rede sei, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet worden seien und ungeachtet der Bestimmungen des § 23 Abs. 3 iVm § 24 Abs. 1 ROG bestehen bleiben dürften. Die zitierte Bestimmung habe daher sehr wohl eine Bezugnahme auf Baulichkeiten, zumal von der "Errichtung" und nicht von einem "Betrieb" eines Handelsbetriebes die Rede sei, des Weiteren gelte die Anordnung auf das "Fortbestehen" und nicht auf den "Fortbetrieb". Die reine Wortinterpretation ergebe sohin eine zweifelfreie Bezugnahme auf die Errichtung und das Fortbestehen eines Gebäudes. Zudem sei zu berücksichtigen, dass es nach der ROG-Novelle 2005 den einheitlichen

Begriff "Handelsbetrieb" gebe, ohne Unterscheidung zwischen Handelsbetrieben für den Verkauf von Lebens- und Genussmitteln und sonstigen Handelsbetrieben, wie sie vor der ROG-Novelle 2005 gegeben gewesen seien. Eine bloße Sortimentsänderung, wie sie auch im gegenständlichen Fall vorliege, könne in Bezug auf Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 keine Rolle spielen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 31. März 2011 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

In ihrer Begründung hielt die Berufungsbehörde zur Bewilligungspflicht fest, dass die Änderung eines Betriebes zum Verkauf von Textilwaren auf einen Vertrieb von u.a. Lebensmitteln insbesondere Fragen der Gesundheit und Hygiene betreffe. Es sei offenkundig, dass ein Verkaufslokal für Textilien völlig andere Anforderungen zu erfüllen habe als ein Geschäft, in dem auch Lebensmittel verkauft würden. Betreffend die Widmungskonformität führte die Berufungsbehörde weiters aus, aus der Formulierung in der Übergangsbestimmung "bestehen bleiben" und der diese Formulierung noch verstärkenden Ausführung in den Gesetzesmaterialien "der jeweilige Bestand in der bestehenden Widmung ausdrücklich gesichert" leite sich eindeutig und zweifelsfrei ab, dass nur der im Zeitpunkt des Inkrafttretens gegebene tatsächliche rechtmäßige Bestand gesichert sei. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin umfasse der Bestand nicht generell jeden Handelsbetrieb, weil der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht habe, dass nicht ein theoretischer Maximalkonsens auch im Anwendungsbereich der neuen Rechtslage abgesichert sei, sondern eben nur der tatsächliche, in der Natur vorhandene Bestand. Dass ein historischer Konsens oder alle früher einmal gewesenen Nutzungsvarianten quasi nach freier Wahl ausgeschöpft werden könnten, sei schon aus dem Wortlaut der Bestimmung nicht abzuleiten. Im vorliegenden Fall sei der rechtmäßige Bestand ein Textilunternehmen gewesen. Das nunmehr geplante Unternehmen für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs falle daher nicht unter diese Bestimmung. Dass dieses Unternehmen in Anwendung der geltenden Gesetzeslage und der maßgeblichen Flächenwidmung nicht konsensfähig sei, werde aber nicht einmal von der Beschwerdeführerin bestritten.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung wiederholte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen ihre Berufungsausführungen. Im Hinblick auf die Bewilligungspflicht brachte sie ergänzend vor, dass ohne einschlägiges Ermittlungsverfahren von der Berufungsbehörde einfach behauptet werde, die Frequenz bei Geschäften der Beschwerdeführerin sei eine viel höhere als bei Textilgeschäften und auf Grund des Sortiments sei eine häufigere Anlieferung erforderlich, während die Verweildauer im Geschäft im Durchschnitt dazu wesentlich kürzer sei. Zur Widmungskonformität machte die Beschwerdeführerin ergänzend geltend, dass im Sinne der Rechtsauffassung der Berufungsbehörde die Übergangsbestimmung überhaupt keinen Anwendungsbereich hätte. In den Gesetzesmaterialien werde zudem ausdrücklich auf eine "Erweiterung" von Verkaufsflächen Bezug genommen, nicht jedoch auf sonstige Änderungen des Handelsbetriebes. Demgemäß sei auch der Begriff "Bestand" auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der ROG-Novelle genehmigte Verkaufsfläche des betreffenden Handelsbetriebes zu beziehen, jedoch nicht nur auf die Änderung des Verwendungszweckes.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde der Vorstellung als unbegründet abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde nach Darlegung des Verwaltungsverfahrens und der wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen aus, dass es gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 BO nicht ausreiche - wie von der Berufungsbehörde angenommen -, wenn "Fragen der Gesundheit und der Hygiene" lediglich betroffen seien. Inwieweit die Verwendungszweckänderung eine Beeinträchtigung der Gesundheit und Hygiene erwarten lasse, werde von der Berufungsbehörde nicht begründet und könne nicht nachvollzogen werden. Auch die Annahme zusätzlicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch eine (behauptete) erhöhte Kundenfrequenz scheine - ohne diesbezügliche Erhebungen - zumindest fraglich. Dass aber die Zahl der Anlieferungen bei einem Lebensmittelmarkt mit Frischwaren eine höhere als bei einem Textilfachgeschäft sei und durch die mehrmals tägliche Anlieferung von Waren im Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr (Verweis auf gewerbebehördliche Verfahren), also auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden, zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von Lärm- und allenfalls Geruchsimmissionen erwartet werden könnten, liege innerhalb der allgemeinen Lebenserfahrung und die diesbezügliche Argumentation der Berufungsbehörde werde selbst von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Zusätzlich sei es offensichtlich und entspreche den Denkgesetzen der Logik, dass durch die geplanten, an der Außenwand des Gebäudes angebrachten Kondensatoren der Kälteanlage und Aggregate der Wärmepumpen-Verdampfanlage zusätzlich schädliche Umwelteinwirkungen eintreten könnten. Bereits die abstrakte Möglichkeit des im § 24 Abs. 1 Z 3 BO näher umschriebenen Einflusses auf die Umwelt ("zu erwarten sind") und damit der Beeinträchtigung öffentlicher Interessen

löse die Bewilligungspflicht aus (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 31. Jänner 2006, Zl. 2004/05/0076, und vom 20. Oktober 2009, Zl. 2008/05/0265). Im Hinblick auf die Widmungskonformität könne für den Begriff "rechtmäßig errichtete ...Handelsbetriebe" ausschließlich der Inhalt und Umfang jener Baubewilligung Anknüpfungspunkt sein, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der ROG-Novelle 2005 gesetzliche Grundlage des bestehenden Handelsbetriebes gewesen sei. Mit Bescheid vom 23. Dezember 2004 sei die Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung zu einem Textil- und Schuhfachgeschäft erteilt worden, sodass dieser Markttyp den fest umrissenen Bestand des Handelsbetriebes kennzeichne. Denn der Gesetzgeber könne mit dem Begriff eines Handelsbetriebes gerade nicht ein bloßes Gebäude, einen Gebäudekomplex bzw. dessen Verkaufsfläche gemeint haben, hätte er doch in diesem Fall - als Beispiel - von einer "Handelsbetriebsstätte" gesprochen oder aber - wie in § 24 ROG - von den Verkaufsflächen des Handelsbetriebes. Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0087, ausgesprochen habe, lasse sich dem § 24 ROG eine Bezugnahme auf bauliche Gegebenheiten nicht entnehmen; die Definition in § 24 Abs. 1 ROG stelle auf "Handelsbetriebe" ab, unabhängig davon, ob sich dieser Betrieb in einem Gebäude oder auf Freiflächen befindet oder auf mehrere Gebäude pavillonartig verteilt sei. Beim beantragten Umbau eines Textilgeschäftes in einen Nahversorgungsmarkt könne nicht von einem bestehenden Handelsbetrieb ausgegangen werden, weshalb die Übergangsvorschrift des Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 nicht anwendbar sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, zu der die belangte Behörde die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet hat, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die hier maßgebliche Bestimmung des § 24 der Oberösterreichischen Bauordnung idF LGBI. Nr. 36/2010 (BO) lautet (auszugsweise):

"§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1.

...

2.

die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;

3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauten gemäß Z 2, wenn hiedurch eine Beeinträchtigung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist, oder wenn hiedurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind; ..."

§ 2 Z 36 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes idF LGBI. Nr. 30/2010 (BauTG) lautet:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

36. Schädliche Umwelteinwirkungen: Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benutzer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen; ..."

Die maßgeblichen Bestimmungen des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes idF LGBI. Nr. 102/2009 (ROG) lauten:

"§ 23

Sonderwidmungen im Bauland

(1) ...

(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten (§ 24) bestimmt sind. Solche Geschäftsbauten dürfen - ausgenommen in Kerngebieten bis 1.500 m² -

ausschließlich in diesen Gebieten errichtet werden; ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstmaß nicht übersteigen. Gleiches gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau sowie für die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bereits bestehenden Geschäftsbaus. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

...

§ 24

Geschäftsbauten

(1) Als Geschäftsbauten gelten Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt. Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines Handelsbetriebs, auf denen Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Die Verkaufsflächen mehrerer Handelsbetriebe, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen oder eine betriebsorganisatorische, funktionelle oder wirtschaftsstrukturelle Einheit bilden, insbesondere gemeinsam genutzte Einrichtungen, z. B. Gänge, Parkplätze, Garagen, interne Infrastruktur haben (sogenannte Einkaufs- oder Fachmarktzentren) sind - ausgenommen in Kerngebieten - zur Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzählen.

(2) ..."

Gemäß Art. II Abs. 5 der Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz-Novelle 2005 (ROG-Novelle 2005) können Handelsbetriebe, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden, gemäß § 23 Abs. 3 in Verbindung mit § 24 in der Fassung dieses Landesgesetzes jedoch nur mehr in Gebieten für Geschäftsbauten errichtet werden dürfen, ohne Widmung im Sinn des § 23 Abs. 3 in Verbindung mit § 24 Abs. 1 bestehen bleiben.

2. Die Beschwerdeführerin macht zur gerügten Bewilligungspflicht zusammengefasst geltend, dass es für das gegenständliche Bauvorhaben bereits einen gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheid gebe. Weil eine Betriebsanlage gemäß § 77 Abs. 1 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) nur dann zu genehmigen sei, wenn Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen iSd § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 GewO 1994 auf ein zumutbares Maß beschränkt würden, und zumutbare Belästigungen der Nachbarn keine "erheblichen" Nachteile/Belästigungen iSd § 2 Z 36 BO seien, sei mit dem gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheid der Nachweis erbracht, dass es konkret keine zusätzlichen erheblichen Umwelteinwirkungen gebe. Damit sei aber auch die Frage obsolet, ob eine abstrakte Möglichkeit dazu vorliege.

2.1. Gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 BO ist die Bewilligungspflicht von Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauten u.a. dann gegeben, wenn hiedurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen, also Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benutzer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen (vgl. § 2 Z 36 BauTG), zu erwarten sind. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob nachteilige Einwirkungen auch tatsächlich eintreten, sondern die Bewilligungspflicht wird bereits durch die abstrakte Möglichkeit, dass durch die projektierte bauliche Anlage öffentliche Interessen beeinträchtigt sein könnten, begründet (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 31. Jänner 2006, Zi. 2004/05/0076, und vom 20. Oktober 2009, Zi. 2008/05/0265).

2.2. Demnach ist die Frage der Bewilligungspflicht völlig abstrakt und losgelöst von jener der Bewilligungsfähigkeit zu sehen, weshalb auch die bereits erfolgte Verneinung zusätzlicher schädlicher Umwelteinwirkungen in einem anderen Verfahren für die Beurteilung der Baubewilligungspflicht nach § 24 BO nicht von Bedeutung ist. Vor diesem Hintergrund haben die Baubehörden und die belangte Behörde zutreffend erkannt, dass durch die mit der Änderung des bewilligten Verwendungszweckes, Textil- und Schuhfachgeschäft, in einen "Handel und Verkauf von Drogerieartikel und Artikeln des täglichen Gebrauchs" verbundene - auf von der Beschwerdeführerin unbestritten gebliebenen Informationen aus dem gewerbebehördlichen Verfahren gestützte - höhere Zahl von Anlieferungen als

auch durch die an der Außenwand des verfahrensgegenständlichen Gebäudes angebrachten Kondensatoren der Kälteanlage und Aggregate der Wärmepumpen-Verdampfanlage "zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen" eintreten könnten, und die Bewilligungspflicht des gegenständlichen Vorhabens iSd § 24 Abs. 1 Z 3 BO zurecht bejaht.

3. Sofern die Beschwerdeführerin zum Vorwurf der Widmungswidrigkeit im Wesentlichen vorbringt, der Bestandschutz des Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 greife, wenn die bisherige Verkaufsfläche gleich bzw. sogar verringert werde, weshalb die Ansicht der belangten Behörde, es komme auf den bewilligten Betriebstyp und nicht auf den baulichen Bestand an, unrichtig sei, ist für den Beschwerdestandpunkt ebenfalls nichts zu gewinnen.

3.1. In den Erläuternden Bemerkungen (Blg. 659/2005, XXVI. GP) heißt es zu § 24 ROG und der Übergangsbestimmung des Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 (auszugsweise):

"Zu Art. I Z. 12 und 15 (§ 23 Abs. 3 und § 24):

...

Soweit die neue Definition des Terminus "Geschäftsgebäuden", insbesondere die Schaffung einer einheitlichen Obergrenze bei einer Verkaufsfläche von 300 m², dazu führt, dass bestehende Handelsbetriebe, die nach der bislang maßgeblichen Rechtslage (auch ohne Geschäftsgebietswidmung) rechtmäßig errichtet wurden, nun nicht mehr ohne Geschäftsgebietswidmung weiterbestehen dürften, enthält Art. II Abs. 5 eine entsprechende Übergangsbestimmung. Solche Betriebe dürfen auch ohne Geschäftsgebietswidmung bestehen bleiben. Streben sie jedoch eine Erweiterung an, kann dies nur genehmigt werden, wenn die betreffenden Grundflächen zuvor (über 1.500 m² zudem nur auf Grund eines Raumordnungsprogramms) als Gebiet für Geschäftsbauten ausgewiesen werden.

...

Zu Art. II:

Abs. 3 und 5 enthalten die - auch bereits an anderer Stelle erläuterten - Übergangsbestimmungen für Betriebe, die nach den neuen Vorschriften in der bestehenden Widmungskategorie nicht mehr weiter betrieben werden dürfen, im Interesse des Vertrauenschutzes aber das Recht erhalten, fortgeführt und im Fall des Abs. 3 - zumindest innerhalb eines gewissen Rahmens - auch verändert zu werden. (...) Zur Übergangsbestimmung des Abs. 5 ist der Klarstellung halber ausdrücklich festzuhalten, dass durch diese Bestimmung jedenfalls kein Verwaltungsmehraufwand entsteht, weil auch bei künftiger Überarbeitung des Flächenwidmungsplans keinerlei zusätzliche Erhebungen etwa im Hinblick auf Verkaufsflächen bestehender Handelsbetriebe udgl. erforderlich sind, da der jeweilige Bestand in der bestehenden Widmung ausdrücklich gesichert ist."

Weiters ist darauf zu verweisen, dass ein Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Maßgeblich ist daher das gegenständliche Projekt. Grundsätzlich ist dabei der vom Bauwerber angegebene Verwendungszweck im Bauverfahren maßgeblich, weshalb eine allenfalls erteilte Baubewilligung immer nur für diesen im Bauansuchen angegebenen Verwendungszweck gilt (vgl. die zur Tiroler Bauordnung ergangenen hg. Erkenntnisse vom 16. Mai 2002, Zi. 2002/06/0057, und vom 18. Juni 2003, Zi. 2001/06/0170).

Daraus folgt, dass sich der in Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005 normierte Bestandschutz nicht nur auf die Größe der bisherigen Verkaufsfläche (vgl. hiezu insbesondere die Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen zur § 23 Abs. 3 und § 24 ROG, "Streben sie jedoch eine Erweiterung an ..."; "...keinerlei zusätzliche Erhebungen etwa im Hinblick auf Verkaufsflächen bestehender Handelsbetriebe udgl. erforderlich...") des Handelsbetriebes bezieht, sondern auch auf den (bewilligten) bisherigen Verwendungszweck im Zeitpunkt des Inkrafttretens der ROG-Novelle 2005.

Damit widerspricht, wie die belangte Behörde zutreffend angenommen hat, das projektierte Vorhaben angesichts der mit Bescheid vom 23. Dezember 2004 bewilligten Zweckwidmung als "Textil- und Schuhfachgeschäft" aber den Bestimmungen des §§ 23 Abs. 3 iVm 24 Abs. 1 ROG iVm Art. II Abs. 5 ROG-Novelle 2005. Zu Recht haben die Behörden die Zulässigkeit des Projekts im gemischten Baugebiet verneint.

4. Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

5. Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 30. Jänner 2014

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden
Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der
Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2011050157.X00

Im RIS seit

05.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.03.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at