

TE Vwgh Erkenntnis 1998/10/27 97/05/0331

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.10.1998

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L70404 Privatzimmervermietung Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L80204 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/02 Novellen zum B-VG;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;
50/01 Gewerbeordnung;

Norm

ABGB §6;
ABGB §7;
ABGB §861;
AVG §56;
AVG §58 Abs2;
AVG §59 Abs1;
AVG §68 Abs1;
BauO OÖ 1976 §44 Abs1 litc;
BauO OÖ 1976 §64;
BauO OÖ 1994 §29 Abs1 Z3;
BauO OÖ 1994 §50 Abs3;
BauO OÖ 1994 §53;
BauRallg;
B-VGNov 1974 Art3;

FIWPI Linz Teil Urfahr 2 1991 ;
GewO 1973 §189 Abs1 Z1;
GewO 1994 §142 Abs1 Z1;
PrivatzimmervermietungsG OÖ 1975;
ROG OÖ 1994 §30 Abs8;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. des Ing. Stefan Straßmayr in Linz, 2. des Günter Kliment in Gramastetten, 3. des Horst Kleiß in Linz, 4. der Gabriele Schoder in Linz, 5. der Möderlgut Errichtungs Gesellschaft mbH in Linz, 6. des Ronald Kramplhuber in Linz, 7. des Andreas Gassner in Linz, 8. des Michael Jambor in Linz, 9. des Ernst Reindl in Altenberg, 10. des Ing. Arno Beltrame in Eferding, 11. des Ing. Johann Schwarz in Linz, 12. des Christian Reindl in Altenberg, 13. der Martina Schwarz in Linz,

14. des Maximilian Auberger in Wesenufer, und 15. der Hilde Auberger in Wesenufer, sämtliche vertreten durch Dr. Bruno Binder und Mag. Michael Poduschka, Rechtsanwälte in Linz, Wischerstraße 30, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 4. November 1997, Zl. BauR - 012067/1 - 1997/PE/Vi, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben insgesamt dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- und der mitbeteiligten Landeshauptstadt Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,- jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind zu verschiedenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 60, KG Katzbach, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an bestimmten Wohnungen untrennbar verbunden ist. Die zu dieser Liegenschaft gehörigen Grundstücke Nr. 74 und 641 sind aufgrund des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes Linz-Teil Urfahr Nr. 2 (kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz Nr. 19 vom 14. Oktober 1991) als "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland" sowie "Grünland - Sonderwidmung Ausflugsrestaurant, Fremdenverkehrsbetrieb" gewidmet.

Die Dreizehntbeschwerdeführerin betreibt auf den vorgenannten Grundstücken im Standort Linz, Maderleithnerweg 39, in einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Vierkanthof das Gastgewerbe in der Betriebsart eines Gasthauses mit der Berechtigung des § 189 Abs. 1 Z. 2 bis 4 der Gewerbeordnung 1973 (nunmehr: § 142 Abs. 1 Z. 2 bis 4 der Gewerbeordnung 1994).

Mit Eingabe vom 3. Dezember 1991 beantragte die Dreizehntbeschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung für "Einbau und Zubau von Wohnungen mit Garagen - Gasthof Fam. Schwarz sowie Abbruch des bst. Schweinestalles". Unter Punkt "7) Zweckwidmung der Räume" wurde in der Baubeschreibung angegeben: "Neubau: EG/OG/DG:

Wohnungen Umbau: EG: Gaststätte (best.) plus Lagerräume (best.) OG:

Wohnungen und Lagerräume (best.) DG: Wohnungen und Abstellräume". Unter Punkt "31) sonstige Angaben" dieser Baubeschreibung ist "lt. Angabe des Bauwerbers" folgendes angeführt: "4 WG Eigenbedarf Top 9/10/11/12, 3 WG Personalrestaurant Top 17/13/14, 12 WG Fremdenverkehrsnutzung".

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz als Baubehörde erster Instanz vom 10. September 1992 wurde der Dreizehntbeschwerdeführerin antragsgemäß "nach den geprüften Bauplänen" die Baubewilligung zum "Umbau des Gasthofes, bestehend in der Erweiterung der Gaststube im Erdgeschoß, im Einbau von vier Wohnungen für den Eigenbedarf im Obergeschoß und in der Errichtung eines Dachgeschosses mit drei Personalwohnungen, zwei Wohnungen für die Fremdenbeherbergung, zwölf Abstellräumen und einer Waschküche, sowie Errichtung eines

nördlich daran angebauten, aus einem Erd- und Obergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß bestehenden Zubaus mit insgesamt neun Wohnungen für die Fremdenbeherbergung" unter Hinweis auf die Augenscheinsverhandlung vom 7. September 1992 erteilt. Die mit dem Prüfungsvermerk vom 7. September 1992 versehenen Baupläne enthalten zu den Wohnungen Top Nr. 1 bis 8, 15, 16 und 18 den Vermerk "Fremdenverkehr", Top Nr. 9 bis 12 den Vermerk "Eigenbedarf", und Top Nr. 13, 14 und 17 den Vermerk "Personal".

Mit Ansuchen um Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben vom 22. Dezember 1993 beantragten die Fünft- und Dreizehntbeschwerdeführerinnen die baubehördliche Bewilligung für folgende beabsichtigte Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben:

"Wegfall des Garagenblocks, Änderung Höhenlage, Schutzraum, Teilung der Wohnung Top 16 in Top 16 und Top 17, Ausbau des Dachbodens-Altbau Ost Top 19 und 20."

Dieser Antrag enthält den handschriftlichen Zusatz vom 14. März 1994: "dienen der Fremdenbeherbergung".

In ihrer Eingabe vom 22. August 1994 teilten die Antragsteller mit, daß "die Nutzung der Appartements ... in Übereinstimmung mit der Baubewilligung" und dem Flächenwidmungsplan als "möblierte Boardingwohnungen (Fremdenbeherbergung) erfolgen" wird. Der Betrieb der Anlage werde wahrscheinlich durch ein Linzer Großhotel erfolgen.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz als Baubehörde erster Instanz vom 23. November 1994 wurde den Antragstellern die beantragte baubehördliche Bewilligung zur Abweichung von dem mit Bescheid vom 10. September 1992 genehmigten Bauvorhaben für folgende Planabweichungen erteilt:

"Einbau von zwei weiteren Kleinwohnungen für die Fremdenbeherbergung anstelle von Abstellräumen im östlichen Bereich des Dachgeschosses des Gasthofes sowie Teilung einer Dachgeschoßwohnung in zwei der Fremdenbeherbergung dienende Wohneinheiten".

Die dem Spruch dieses Bescheides zugrunde liegenden Baupläne enthalten den Prüfungsvermerk vom 27. Juli 1994 und bezüglich der Wohnungen Top 1 bis 8, 15 bis 17 und 19 bis 21 den Vermerk "Fremdenverkehr Fremdenbeherbergung", bezüglich der Wohnungen Top Nr. 9 bis 12 den Vermerk "Eigenbedarf" und hinsichtlich der Wohnungen Top Nr. 13 bis 15 und 18 den Vermerk "Personal".

Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Linz vom 17. und 28. August 1995 wurde auf der Liegenschaft EZ 60, KG Katzbach, welche zum damaligen Zeitpunkt zu 3.907/10.000 Anteilen im Miteigentum der Fünftbeschwerdeführerin und zu 6.093/10.000 Anteilen im Miteigentum der Dreizehntbeschwerdeführerin gestanden ist, das Wohnungseigentum einverleibt. Diesen Beschlüssen lag ein rechtskräftiger Bescheid des Magistrates Linz, Schlichtungsstelle, vom 3. Mai 1995 über die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 1 WEG 1975 zugrunde. In weiterer Folge wurde ein Großteil der so geschaffenen Eigentumswohnungen verkauft bzw. vermietet.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 8. August 1997 wurde den Beschwerdeführern als Miteigentümern des Hauses Linz, Maderleithnerweg 39, aufgetragen, die in diesem Objekt befindlichen, in den mit dem Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 23. November 1994 bewilligten Bauplänen als "Top 1, 2, 4, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 und 21 bezeichneten Wohnungen binnen einer Frist von zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides nicht mehr für dauernde Wohnzwecke zu benützen".

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 16. September 1997 wurde der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer "teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid in seinem Spruch dahin abgeändert, daß die Ziffern (Top) '17' und '18' entfallen und das Wort 'dauernde' durch die Wortfolge 'der genehmigten Zweckwidmung widersprechende' ersetzt wird". Die Dreizehntbeschwerdeführerin, welche laut Gewerbeverzeichnis zur Beherbergung von Gästen gewerberechtlich gar nicht befugt sei, sei weder Wohnungseigentümerin noch sonst Nutzungsberechtigte der vom Erstbescheid umfaßten Räumlichkeiten, sodaß ihr jegliche zivilrechtliche Disposition über diese Wohnungen entzogen sei. Es sei daher denkunmöglich, daß die gegenständlichen Wohnungen der Unterbringung von Gästen des im Standort ansässigen Fremdenverkehrsbetriebes bzw. dessen Personal dienen. Die im Ermittlungsverfahren festgestellten Nutzungen der verfahrensgegenständlichen Wohnungen stellten demnach außerhalb eines Fremdenverkehrsbetriebes gelegene - herkömmliche - Wohnnutzungen dar, wobei es bei der bewilligten Zweckwidmung ohne Bedeutung sei, ob diese Nutzungen dauernd (als Hauptwohnsitz) oder lediglich zeitweise (als Nebenwohnsitz bzw. zu Freizeitzwecken) erfolgen würden. Für die Berufungsbehörde stehe fest, daß die

in Rede stehenden Wohnungen - mit Ausnahme der Wohneinheiten Top 17 und 18, bei denen eine Wohnnutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststellbar gewesen sei - entgegen der im Baubewilligungsbescheid vom 23. November 1994 festgestellten Zweckwidmung konsenswidrig für Wohnzwecke verwendet würden. Die Wohnungen würden auch nicht entsprechend der baurechtlichen Vorschrift "Flächenwidmungsplan" genützt. Jede über die bewilligte Zweckwidmung hinausgehende Verwendung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken stelle sich als eine konsenswidrige Benützung dar. Im Hinblick auf das Gebot einer ausreichenden Konkretisierung von baupolizeilichen Aufträgen sei der Erstbescheid in diesem Sinn zu konkretisieren gewesen. Der baupolizeiliche Auftrag sei nicht nur an jene Wohnungseigentümer zu richten, in deren Wohnung die konsenslose Nutzung vorgenommen werde, sondern vielmehr an alle Miteigentümer des Objektes.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 4. November 1997 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführer mit der Feststellung keine Folge gegeben, daß die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt werden. Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke wiesen eine unspezifische Grünlandwidmung sowie Grünland-Sonderwidmung "Ausfluggasthaus, Fremdenverkehrsbetrieb" auf. In Entsprechung dieser widmungsrechtlichen Vorgaben sehe der mit den Bescheiden des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 10. September 1992 bzw. 23. November 1994 erteilte baubehördliche Konsens für sämtliche der in der bekämpften baupolizeilichen Verfügung betreffenden Wohnungen ausdrücklich die Zweckwidmung "Fremdenbeherbergung" vor. Die Berufungsbehörde sei in diesem Zusammenhang zu Recht von der Überlegung ausgegangen, daß für die Ermittlung des konsentierten Verwendungszweckes dieser Räumlichkeiten nur die entsprechenden Baubeschreibungen und die mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Baupläne, die nach allgemeiner Ansicht einen wesentlichen Bestandteil der Bewilligung darstellten und in denen die Zweckwidmung der streitgegenständlichen Wohnungen eindeutig festgestellt sei, maßgeblich sein könnten. Im Spruch der Bewilligungsbescheide sei ausdrücklich auf den genauen Verwendungszweck der Wohneinheiten Bezug genommen worden. Eine dem Begriff der Fremdenbeherbergung zugeordnete Tätigkeit setze voraus, daß gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Daß die vom bekämpften baupolizeilichen Auftrag betroffenen Wohnungen im Rahmen des im Standort Maderleithnerweg 39 befindlichen Gastgewerbebetriebes der Dreizehntbeschwerdeführerin der Beherbergung von Fremden dienten, hätten die Beschwerdeführer gar nicht behauptet. Eine solche Nutzung erscheine aber auch insoweit denkunmöglich, als - abgesehen vom unbestrittenen Umstand, daß die Dreizehntbeschwerdeführerin zur Beherbergung von Gästen gewerberechtlich nicht befugt sei - die Gewerbeinhaberin weder Wohnungseigentümerin noch Nutzungsberechtigte jener Wohnungen sei, sodaß ihr jegliche zivilrechtliche Disposition über diese Räumlichkeiten entzogen sei. Die Beschwerdeführer seien auch in der Vorstellung den von den Gemeindebehörden getroffenen Feststellungen, wonach die verfahrensgegenständlichen Wohnungen - ohne jeglichen Zusammenhang mit einem Fremdenverkehrsbetrieb - als "herkömmliche" Wohnungen genützt würden, in keiner Weise entgegengetreten. Es sei im Hinblick auf die bestehende Rechtslage zu prüfen, ob die Verwendung der fraglichen Räumlichkeiten zu "reinen" Wohnzwecken mit der maßgebenden Grünland- bzw. Grünland-Sonderwidmung vereinbar sei. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Bauvorhaben zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Grünland- bzw. Grünland-Sonderwidmung notwendig sei, habe die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes einen strengen Maßstab angelegt. Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes würden die streitgegenständlichen Räumlichkeiten, für die eine auf die Sonderwidmung "Ausfluggasthaus, Fremdenbeherbergung" abgestellte Baubewilligung erteilt worden seien, entgegen dieser Widmung benützt, weshalb die den Gegenstand der Vorstellung bildende bauliche Anlage nicht entsprechend der Bestimmung des § 50 Abs. 1 erster Satz O.Ö. Bauordnung 1994 benützt werde (§ 50 Abs. 3 leg. cit.). Aufgrund der mit dem Berufungsbescheid verfügten Änderung des Spruches des Erstbescheides seien die Beschwerdeführer nunmehr dazu verpflichtet, die betreffenden Wohnungen innerhalb einer bestimmten Frist "nicht mehr für der genehmigten Zweckwidmung widersprechende Wohnzwecke zu benützen". Die belangte Behörde könne nicht finden, daß dieser Auftrag nicht dem vom Gesetz geforderten Konkretisierungsgebot entspreche. Mit dieser Anordnung soll nur auf die den Gegenstand dieses Verfahrens bildende widmungswidrige Benützung einzelner Wohnungen abgestellt werden. Eine weitergehende Verpflichtung der Beschwerdeführer, nämlich die Räumlichkeiten in einer bestimmten Weise zu benützen, was eine stärkere Beeinträchtigung der Verfügungsrechte der Beschwerdeführer über ihre Räumlichkeiten mit sich bringen würde, sei damit nicht verbunden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in ihren "gesetzlich gewährleisteten Rechten auf Benützung baulicher Anlagen entsprechend den für sie geltenden baulichen Vorschriften und Durchführung eines mängelfreien Verfahrens verletzt". Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Rahmen der Sachverhaltsdarstellung tragen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde vor, daß sie die dem Auftragsverfahren vorgelagerten Baubewilligungsverfahren selbst nicht geführt hätten und die das Gebäude bzw. die jeweilige Wohnung betreffende Baubewilligung "übernommen" hätten, sie daher auf nichts anderes als den von der Erstbehörde bei der Erlassung der verschiedenen Bescheide gesetzten Anschein und den objektiven Inhalt der Bewilligung haben vertrauen können.

Insoweit die Beschwerdeführer aus diesem Umstand für die Lösung des Beschwerdefalles rechtserhebliche Umstände aufzeigen wollen, ist darauf zu verweisen, daß gemäß § 64 der O.Ö. Bauordnung 1976 (nunmehr § 53 der O.Ö. Bauordnung 1994) allen Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen Strafbescheide - insofern eine dingliche Wirkung zukommt, als daraus erwachsende Rechte auch vom Rechtsnachfolger des Bauberechtigten oder des Eigentümers des Baugrundes oder Bauwerkes geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch von diesem Rechtsnachfolger zu erfüllen sind. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichlichen Unterlagen auszuhändigen. Die aus den hier zu beurteilenden Baubewilligungsbescheiden abzuleitenden Rechte und Pflichten sind also mit der Sache, auf die sich beziehen, derart verbunden, daß es auf in der Person des Berechtigten bzw. Verpflichteten gelegene Umstände nicht ankommt, sie treffen also den jeweiligen Inhaber der Sachherrschaftsbefugnis (vgl. hiezu Raschauer, Allgemeines Verwaltungsrecht, S. 562, Rz 1164, und S. 566, Rz 1172). Beim dinglichen Bescheid tritt der Rechtsnachfolger in die Rechtsstellung seines Rechtsvorgängers (des Bewilligungswerbers bzw. des Bescheidadressaten) ein (sog. in-rem-Wirkung des Bescheides; siehe auch die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 327, referierte hg. Rechtsprechung).

Mit dem Hinweis in der Beschwerde, die Baubehörde erster Instanz habe den beschwerdegegenständlichen Bauauftrag anders begründet als die Berufungsbehörde, zeigen die Beschwerdeführer keine der belangten Behörde unterlaufene Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. In ständiger Rechtsprechung führt der Verwaltungsgerichtshof aus, daß nur der Spruch, nicht aber auch die Entscheidungsgründe eines Bescheides in Rechtskraft erwachsen können und Begründungselemente des Bescheides einen normativ verbindlichen Abspruch, wie er vermittels des Spruches eines Bescheides zu treffen ist, nicht zu ersetzen vermögen. Eine unrichtige Begründung vermag die Rechtswidrigkeit eines dem Gesetz entsprechenden Bescheidspruches nicht zu bewirken. Die Begründung kann zur Auslegung eines unklaren Spruches herangezogen werden. Wenn der Spruch eines Bescheides für sich allein beurteilt jedoch keine Zweifel an seinem Inhalt offen läßt, dann kann die beigegebene Begründung nicht als Auslegungsbehelf für den Inhalt des Spruches herangezogen werden (vgl. hiezu die bei Hauer-Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens,

5. Auflage, S 445, wiedergegebene hg. Judikatur). Abgesehen davon war auch die Begründung der Behörde erster Instanz, die sich neben den in den Baubewilligungen vorgeschriebenen Verwendungszwecken für die Wohnungen auch auf den Widerspruch zur bestehenden Flächenwidmung berufen hat, zutreffend.

Zutreffend führt die mitbeteiligte Partei in ihrer Gegenschrift zum Beschwerdevorbringen, die Beschwerdeführer hätten keine Möglichkeit gehabt, zu den Begründungsdarlegungen der Berufungsbehörde im Berufungsbescheid Stellung zu nehmen, aus, daß Gegenstand des Parteiengehörs ausschließlich Tatsachenfragen sind. Aus der Pflicht, den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben, folgt nicht die Pflicht der Behörde, ihre rechtliche Beurteilung des festgestellten Sachverhaltes der Partei schon vor Erlassung des Bescheides mitzuteilen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. April 1992, Zl. 92/06/0011, mit weiteren Nachweisen). Der belangten Behörde ist also keine Rechtswidrigkeit unterlaufen, wenn sie davon ausgegangen ist, daß den Beschwerdeführern im Auftragsverfahren hinreichend Parteiengehör gewährt worden ist.

Ob in einem Gutachten eines Sachverständigen die hier zu beurteilende Wohnhausanlage von Anfang an für den

Fremdenbeherbergungsbetrieb als nicht geeignet beurteilt worden ist, kann an der Beurteilung der hier allein maßgeblichen Rechtsfrage, ob die Beschwerdeführer die bauliche Anlage dem im Bewilligungsbescheid festgelegten Verwendungszweck (nicht) entsprechend benützen, nichts ändern.

Gemäß § 50 Abs. 1 der hier anzuwendenden O.Ö. Bauordnung 1994 (BO) dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend den Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung benützt werden.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen (Abs. 3 des § 50 BO).

Als die für die beschwerdegegenständliche Anlage geltenden baurechtlichen Vorschriften im Sinne des § 50 Abs. 1 Satz 1 BO sind zunächst die Baubewilligungsbescheide und der Benützungsbewilligungsbescheid heranzuziehen. Die hier maßgeblichen Baubewilligungsbescheide führen unter Hinweis auf die Baupläne den Verwendungszweck der jeweiligen von der Baubewilligung erfaßten Wohnungen ausdrücklich an. Auch der Benützungsbewilligungsbescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 10. August 1995, welcher ausdrücklich auf die Baubewilligungsbescheide vom 10. September 1992 und 23. November 1994 verweist, enthält im Spruch ausdrücklich den bewilligten Verwendungszweck.

Die Beschwerdeführer bekämpfen nicht die von den Baubehörden getroffenen Feststellungen bezüglich der derzeitigen Verwendung der vom Auftrag betroffenen Wohnungen. Unter dem Gesichtspunkt einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit tragen sie jedoch vor, daß eine andere Auslegung der Baubewilligungsbescheide bezüglich des darin verwendeten Begriffes "Fremdenbeherbergung" geboten sei, als diese von den Behörden vorgenommen worden sei.

Da der Bescheid eine neue Rechtsgrundlage für Rechte und Pflichten bildet und Normqualität hat, geht der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung davon aus, daß Bescheide Gesetzen (im materiellen Sinn) viel näher als privatrechtlichen Verträgen stehen, sodaß es angebracht ist, bei Auslegung von Bescheiden nach den Grundsätzen des § 6 und § 7 ABGB vorzugehen (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 10. November 1992, Zl. 90/05/0033, vom 20. Oktober 1983, Zl. 82/06/0076, vom 17. Juni 1980, Slg. Nr. 10.163/A, u.v.a.). Der Begriff der "Fremdenbeherbergung (Beherbergung von Fremden)", welcher in dem im Flächenwidmungsplan verwendeten Begriff "Fremdenverkehrsbetrieb" enthalten ist, wird in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes im Zusammenhang mit der Gewerbeberechtigung für Gastgewerbe in der Betriebsform gemäß § 142 Abs. 1 Z. 1 GewO 1994 ("Beherbergung von Gästen"; so auch schon § 189 Abs. 1 Z. 1 GewO 1973) für das bewilligungspflichtige gebundene Gastgewerbe in eben dieser Betriebsform und der damit verbundenen Abgrenzung zur als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübten Privatzimmervermietung verwendet (siehe hiezu Mache-Kinscher, Gewerbeordnung, 5. Auflage, S. 492 ff). Auch der im § 30 Abs. 8 des O.Ö. Raumordnungsgesetzes 1994 verwendete Begriff "Beherbergung von Fremden" bezieht sich auf die häusliche Nebenbeschäftigung nach dem O.Ö. Privatzimmervermietungsgesetz 1975. Dem im Zusammenhang mit einer für bestimmte Gebäude(-teile) in einem Baubewilligungsbescheid gemäß § 44 Abs. 1 lit. c O.Ö. Bauordnung 1976 (nunmehr § 29 Abs. 1 Z. 3 O.Ö. Bauordnung 1994) für die Umschreibung der Zweckwidmung verwendeten Begriff der "Fremdenbeherbergung" ist daher im Hinblick auf den gegebenen Sach- und Rechtszusammenhang kein anderer Inhalt beizumessen wie er in der Rechtsprechung zum Begriff der "Beherbergung von Gästen" bzw. "Beherbergung von Fremden" im Zusammenhang mit der Beurteilung eines Gastgewerbes nach der Gewerbeordnung bzw. der Privatzimmervermietung im Sinne des Art. III der B-VG-Novelle 1974, BGBl. 444, und in der Folge in den Privatzimmervermietungsgesetzen der Länder entwickelt worden ist. Es kann daher der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie im Anschluß an die schon von der Berufungsbehörde vertretene Rechtsansicht zum Ergebnis gekommen ist, daß der in den Baubewilligungsbescheiden verwendete Begriff der Fremdenbeherbergung dahingehend zu verstehen ist, daß es sich hierbei um eine Tätigkeit handeln muß, bei der gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich ergebende Erscheinungsbild muß ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lassen, das, wenn auch in beschränkter Form, eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät (vgl.

hiesu das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 1992, Zl. 91/04/0216, und die dort zitierte weitere hg. Rechtsprechung). Im Zusammenhang mit den in den vorzitierten Bescheiden verwendeten Bezeichnungen des Verwendungszweckes als "Personalwohnungen" und Wohnungen für den "Eigenbedarf" für die anderen, nicht vom Auftrag umfaßten Wohnungen ergibt sich im Beschwerdefall sohin zweifelsfrei, daß die baurechtliche Bewilligung zur Verwendung der betroffenen Räumlichkeiten im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes in der Form der "Beherbergung von Gästen" erteilt worden ist. Mit ihren Ausführungen in der Beschwerde können die Beschwerdeführer nicht einsichtig machen, warum der Begriff "Fremdenbeherbergung" nicht in dem oben wiedergegebenen Sinn zu verstehen ist. Warum das bewilligte Bauvorhaben eine Fremdenbeherbergung nicht zulassen soll, ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar und wurde im Baubewilligungsverfahren von den damaligen Bewilligungswerbern auch nicht behauptet, vielmehr ausdrücklich dieser Verwendungszweck angegeben. Selbst wenn eine Fremdenbeherbergung nicht möglich wäre, ist damit für die Beschwerdeführer nichts gewonnen, weil eine Bewilligung für eine andere als in den Baubewilligungsbescheiden festgelegte Verwendung der baulichen Anlage nicht erteilt worden ist. Aus diesem Grunde ist es nicht weiter entscheidungserheblich, warum eine Nutzwertfestsetzung nach dem Wohnungseigentumsgesetz mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 3. Mai 1995 erfolgt ist. Welche baulichen Anlagen aufgrund des Flächenwidmungsplanes bewilligt werden dürfen, ist im Beschwerdefall nicht weiter zu untersuchen, weil es allein darauf ankommt, ob die vom Bauauftrag erfaßten Wohnungen entsprechend den geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Da diese Wohnungen aber entgegen dem in den Baubewilligungsbescheiden ausdrücklich angeführten Verwendungszweck benützt werden, verstoßen die Beschwerdeführer gegen § 50 Abs. 1 erster Satz O.Ö. Bauordnung 1994 und hatten die Baubehörden daher gemäß Abs. 3 dieser Gesetzesstelle einen baupolizeilichen Auftrag zu erlassen. Eine baurechtliche Bewilligung, diese Wohnung als Privatwohnungen nutzen zu dürfen, liegt nicht vor.

Warum der baupolizeiliche Auftrag nicht vollstreckbar sein soll, wird in der Beschwerde nicht näher ausgeführt. Bezüglich des Verwendungszweckes der einzelnen Wohnungen lassen auch die Baubewilligungsbescheide keine Zweifel aufkommen. Gemäß § 50 Abs. 3 BO ist von der Behörde mit Bescheid "eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung" aufzutragen. Dem hat die Berufungsbehörde im Bescheid vom 16. September 1997 dahingehend Rechnung getragen, daß der erstinstanzliche Bauauftrag dahin abgeändert worden ist, daß die dort näher bezeichneten Wohnungen "nicht mehr für der genehmigten Zweckwidmung widersprechende Wohnzwecke" benützt werden dürfen. Ihr Auftrag ist damit hinreichend konkretisiert.

Aus diesen Gründen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Im Hinblick auf die Erledigung des Beschwerdeverfahrens erübrigt sich eine Entscheidung über den Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Wien, am 27. Oktober 1998

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Maßgebende Rechtslage maßgebender SachverhaltSpruch und BegründungBaubewilligung BauRallg6Rechtskraft Besondere Rechtsprobleme Person des Bescheidadressaten dingliche WirkungIndividuelle Normen und Parteienrechte Auslegung von Bescheiden und von Parteierklärungen VwRallg9/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997050331.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at