

TE Vwgh Erkenntnis 1997/2/18 97/05/0021

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.02.1997

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Kärnten;

L82000 Bauordnung;

L82002 Bauordnung Kärnten;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

22/01 Jurisdiktionsnorm;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §59 Abs1;

AVG §8;

BauO Krnt 1992 §32 Abs1;

BauO Krnt 1992 §4 litc;

BauO Krnt 1992 §5;

BauRallg;

B-VG Art94;

JN §1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatpräsident 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 der G in M, vertreten durch Dr. J, Rechtsanwalt in K, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 4. Dezember 1996, Zl. 8 B-BRM-240/1/1996 (mitbeteiligte Partei:

Landeshauptstadt Klagenfurt, vertreten durch den Bürgermeister), betreffend eine Bauangelegenheit, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerde und dem angefochtenen Bescheid ist folgender Sachverhalt zu entnehmen:

Der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid vom 16. Juli 1970 die baubehördliche Bewilligung für den Ausbau eines Geschäftspavillons in Klagenfurt, B-Straße 49, erteilt. Die bewilligten Räumlichkeiten wiesen als Verwendungszweck

"Geschäftslokal, Lagerraum und Büro" auf. Die im Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin stehenden Räumlichkeiten wurden von dieser mit Bestandsvertrag vom 30. Juni 1994 vermietet. Der Mieter nutzt diese Räumlichkeiten als Vereinslokal mit Küche und Garderobe.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 27. September 1995 wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 32 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1992 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 64/1992 aufgetragen, entweder binnen zwei Wochen um nachträgliche Erteilung der Baubewilligung anzusuchen oder binnen vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Räumlichkeiten in Klagenfurt im Objekt B-Straße 49, Grundstück Nr. .n1, KG. X, ordnungsgemäß zu verwenden (insbesondere die mit Bescheid vom 16. Juli 1970 als Geschäftslokal, Lagerraum und Büro bewilligten Räumlichkeiten).

Der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerin wurde vom Stadtsenat der Landeshauptstadt Klagenfurt mit Bescheid vom 30. Juli 1996 keine Folge gegeben, der Spruch des bekämpften Bescheides jedoch wie folgt abgeändert:

"Gemäß § 32 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1992, LGBl. Nr. 64, wird gegenüber Frau G, wohnhaft in M, die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes in der Form verfügt, daß entweder binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des Bescheides nachträglich um die Abänderung der Baubewilligung anzusuchen oder die von der Baubewilligung abweichende Verwendung der als Geschäft, Lagerraum und Büro baubehördlich genehmigten Räumlichkeiten des verfahrensgegenständlichen Objektes in 9020 Klagenfurt, B-Straße 49, Grundstück .n1, KG. X, als Vereinslokal, Küche und Garderobe einzustellen ist."

Auf Grund des mit Bewilligungsbescheid vom 16. Juli 1970 als genehmigt anzusehenden Bauplanes vom April 1970 stehe fest, daß die verfahrengegenständlichen Räumlichkeiten als Geschäftslokal, Lagerraum und Büro gewidmet seien. Die Verwendung dieser Räumlichkeiten sei in Vereinslokal, Küche und Garderobe abgeändert worden. Die Änderung der Verwendung von Gebäuden und Gebäudeteilen bedürfe einer Bewilligung gemäß § 4 lit. c der Kärntner Bauordnung 1992, dies unabhängig davon, ob gleichzeitig Änderungen an der Bausubstanz vorgenommen würden, wobei gemäß § 5 der Kärntner Bauordnung 1992 unter den dort genannten Voraussetzungen ein Vorhaben nach § 4 lit. c leg. cit. auch anzeigepflichtig sein könne. Die Beschwerdeführerin habe eine Bauanzeige nicht erstattet. Dies bedürfe jedoch keiner weiteren Erörterung, da im derzeitigen Verfahrensstadium eine baubehördliche Endüberprüfung gemäß § 36 der Kärntner Bauordnung 1992 noch nicht erfolgt sei, und daher nur ein Antrag gemäß § 20 der Kärntner Bauordnung 1992 auf Änderung der Baubewilligung vom 16. Juli 1970 in Frage käme. In Ermangelung der erteilten Benützungsbewilligung dürften die Räumlichkeiten gar nicht verwendet werden.

Mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 4. Dezember 1996 wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Außer Streit stehe, daß die der Beschwerdeführerin angelastete Verwendungsänderung vorgenommen worden sei. Aus § 5 der Kärntner Bauordnung 1992 lasse sich eindeutig erkennen, daß für das Vorliegen der Bewilligungspflicht im Sinne des § 4 lit. c leg. cit. bereits der Umstand genüge, daß eine Beeinträchtigung der dort angeführten Interessen möglich sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin komme es nicht darauf an, ob die in § 5 leg. cit. angeführten öffentlichen Interessen tatsächlich verletzt würden. Es bedürfe keiner besonderen Erörterung, daß bei der Änderung (der Verwendung) eines Raumes von einem Geschäftslokal, insbesondere von einem Lagerraum oder einem Büroraum, in eine Küche, höhere Anforderungen an die öffentlichen Interessen, insbesondere der Gesundheit und Feuersicherheit zu stellen seien, als bei der bisherigen Verwendung. Zudem sei nicht auszuschließen, daß durch die Umwandlung eines Geschäftslokales in ein Vereinslokal die Schaffung einer größeren Anzahl von Stellplätzen erforderlich sein könnte, zumal bei einer Veranstaltung eines Vereines jedenfalls auf einmal eine größere Anzahl von Besuchern zu erwarten sei als bei einem Geschäftslokal. Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage könne es daher auch dahingestellt bleiben, ob seitens der Beschwerdeführerin eine Anzeige betreffend die Verwendungsänderung erfolgt sei oder nicht, da nach § 32 leg. cit. jedenfalls dann vorzugehen sei, wenn eine vom Baubewilligungsbescheid abweichende bewilligungspflichtige Verwendung vorgenommen werde, und selbst bei einer Kenntnisnahme einer Bauanzeige mangels Bescheidqualität auch kein der Rechtskraft fähiger Abspruch über die Qualifikation als bloß anzeigepflichtig vorliegen könne. Für die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides sei auch nicht wesentlich, ob die Verwendungsänderung dem Flächenwidmungsplan entspreche, weil die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Flächenwidmung im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sei. § 32 Kärntner Bauordnung 1992 ordne eindeutig an, daß bei einer von der Baubewilligung abweichenden Verwendung der Auftrag an den Inhaber der Baubewilligung zu richten sei. Rechtlich unerheblich sei, ob es der Beschwerdeführerin

privatrechtlich möglich sei, eine Verwendung einzustellen, weil die angeführte Bestimmung eine Berücksichtigung privatrechtlicher Belange nicht vorsehe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht "auf Ausübung der Verwaltung ausschließlich auf Grund geltender Gesetze, sowie in ihrem subjektiven öffentlichen Recht auf Ausführung von bewilligungsfreien Bauvorhaben ohne Baubewilligung, schließlich ihrem Recht auf ein faires Verfahren unter Beachtung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auch im Verwaltungsverfahren verletzt". Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes führt die Beschwerdeführerin aus, im Hinblick auf die Übergangsbestimmungen zur Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62 (Wiederverlautbarung), sei auf den vorliegenden Beschwerdefall bereits deren § 6 anzuwenden. Demnach unterläge die Änderung der Verwendung der hier zu beurteilenden Räumlichkeiten nicht mehr der Baubewilligungspflicht.

Mit diesem Vorbringen vermag die Beschwerdeführerin jedoch schon deshalb keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, da im Abs. 2 des Art. II der Anlage II der Kundmachung LGBl. Nr. 1996/62, als "Übergangsrecht" angeordnet ist, daß im "Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen sind, sofern in Abs. 3 bis 8 nicht anderes angeordnet ist". Der von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang herangezogene Abs. 3 der vorgenannten Übergangsbestimmungen findet schon deshalb keine Anwendung, da diese Sonderregelung auf die §§ 35 bis 38 der Kärntner Bauordnung 1992 (BO) anzuwenden ist, dem vorliegenden Beschwerdefall jedoch ein Verfahren nach § 32 BO zugrundeliegt. Die "verbindende Kraft des wiederverlautbarten Textes der Kärntner Bauordnung 1996" hat im übrigen am 2. September 1996 begonnen (siehe Art. IX der Kundmachung der Landesregierung vom 2. Juli 1996, mit der die Kärntner Bauordnung 1992 wiederverlautbart wird, LGBl. Nr. 62).

§ 32 Abs. 1 BO 1992 hat folgenden Wortlaut:

"Wiederherstellung

(1) Werden Vorhaben ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt, vollendet oder verwendet, so hat die Behörde - unbeschadet der Bestimmungen des § 30 - dem Inhaber der Baubewilligung - bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer - mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist um die Baubewilligung anzusuchen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand wieder herzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich um die Baubewilligung anzusuchen, darf nicht eingeräumt werden, wenn der Flächenwidmungsplan oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht."

§ 4 leg. cit. unterstellt der Baubewilligungspflicht u.a.

"c) die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen."

Die Baubewilligungspflicht wurde mit der Novelle LGBl. Nr. 26/1992 durch anzeigepflichtige Vorhaben eingeschränkt. Die diesbezüglich maßgebliche Gesetzesstelle hat folgenden Wortlaut:

"§ 5

Anzeigepflicht

Vorhaben nach § 4 lit. b bis f sowie § 4 lit. a, soweit er sich nicht auf Gebäude bezieht, durch die weder Interessen der Sicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit und die Brandsicherheit, der Gesundheit, der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes noch sonstige öffentliche Interessen oder öffentlich-rechtliche Interessen der Anrainer beeinträchtigt werden können, sind anzeigepflichtig."

Aus der in § 5 gewählten Formulierung "beeinträchtigt werden können" ist klar zu erkennen, daß bereits die Möglichkeit der Beeinträchtigung der in dieser Norm genannten Interessen die Baubewilligungspflicht des Vorhabens nach sich zieht und eine Anzeige desselben nicht ausreicht. Die Änderung der Verwendung von Gebäudeteilen von Geschäftslokal, Lagerraum und Büro in Vereinslokal, Küche und Garderobe vermag sowohl Interessen der Sicherheit (z.B. Brandsicherheit, Gesundheit) als auch sonstige öffentliche und öffentlich-rechtliche Interessen der Anrainer (z.B.

Emissionsbelastung) im oben dargestellten Sinn zu beeinträchtigen. Der Verwaltungsgerichtshof vermag daher in der Annahme der belangten Behörde, die Änderung des Verwendungszweckes der hier gegenständlichen Räumlichkeiten im festgestellten Ausmaß stelle ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben im Sinne des § 4 lit. c BO 1992 dar, keine Rechtswidrigkeit zu erblicken. Ob die von den Baubehörden festgestellte (bewilligte) Widmung - im Spruch des Bescheides - nicht ausdrücklich erfolgte, ist in diesem Zusammenhang nicht maßgeblich, geht doch die Beschwerdeführerin bei Darstellung des Sachverhaltes selbst davon aus, daß im mit der Bewilligung genehmigten Bauplan die Räumlichkeiten mit "Geschäftslokal, Lagerraum und Büro" bezeichnet worden sind.

Der Hinweis in der Beschwerde auf die nunmehrige Regelung des § 36 Kärntner Bauordnung 1996, wonach nur mehr das Ausführen oder Vollenden eines Vorhabens, abweichend von der Baubewilligung, nicht aber die Änderung der Verwendung des Vorhabens die Anordnung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zulasse, läßt - wie oben näher ausgeführt - wiederum außer Acht, daß auf den vorliegenden Beschwerdefall § 32 BO 1992 anzuwenden ist. Ein Auftrag nach § 32 Abs. 1 leg. cit. ist aber entweder dem Inhaber der Baubewilligung oder bei Bauführungen ohne Baubewilligung, dem Grundeigentümer mit Bescheid aufzutragen. Dies ist im Beschwerdefall jedenfalls die Beschwerdeführerin als Inhaberin der Baubewilligung. Für einen Auftrag an den Mieter fehlt die gesetzliche Grundlage. Es bedarf auch keiner näheren Erörterung, ob aus der Gesamtrechtsordnung zwangsläufig geschlossen werden könne, daß die "jeweiligen Rechtsbesitzer Bescheidadressaten sein können", ergibt sich doch aus § 32 Abs. 1 BO 1992 ohne Zweifel, daß der Grundeigentümer bei Bauführungen ohne Baubewilligung jedenfalls Bescheidadressat des Wiederherstellungsauftrages ist. Dem Bestandnehmer kommt in einem solchen Verfahren keine Parteistellung zu. Die Verantwortlichkeit des Eigentümers gegenüber der Behörde besteht unabhängig davon, ob er vom Zustand Kenntnis hatte oder nicht. Allfällige Rückgriffsrechte gegenüber Dritten sind hiebei nicht zu berücksichtigen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. August 1995, Zl. 95/05/0179). Gleiches gilt für die im Bestandvertrag von der Beschwerdeführerin überbundenen vertraglichen Verpflichtungen und eingeräumten Rechte. Die vom hier zu beurteilenden Auftrag betroffenen Räumlichkeiten stehen im Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin. Ob dieser Auftrag auch an die übrigen Wohnungseigentümer und Grundmieteigentümer zu richten gewesen wäre, bedarf keiner näheren Erörterung, da ein Rechtsanspruch darauf, daß der an einen Eigentümer gerichtete Auftrag auch an alle Grundeigentümer gerichtet wird, nicht besteht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. September 1991, Zl. 91/05/0104).

Mit ihren Ausführungen unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vermag die Beschwerdeführerin auch keinen Verfahrensmangel aufzuzeigen. Welche Feststellungen von der belangten Behörde zu treffen gewesen wären, wird in der Beschwerde nicht näher ausgeführt. Im Sachverhaltsvorbringen der Beschwerde trägt die Beschwerdeführerin zu der im vorliegenden Fall wesentlichen Frage des Verwendungszweckes der hier zu beurteilenden Räumlichkeiten selbst vor, daß für diese eine Baubewilligung als "Geschäftslokal, Lagerraum und Büro" vorliegt, der Mieter diese jedoch nunmehr als Vereinslokal mit einer Kochgelegenheit benützt.

Ob die Beschwerdeführerin derzeit "noch Inhaberin der Baubewilligung" vom 16. Juli 1970 ist, bedarf ebenfalls keiner näheren Feststellung, weil die Beschwerdeführerin selbst davon ausgeht, daß jedenfalls keine Baubewilligung für die Verwendung der hier zu beurteilenden Räumlichkeiten als Vereinslokal und Küche vorliegt.

Da somit schon der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die von der Beschwerdeführerin behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Schlagworte

Baurecht Baubefehl Polizeibefehl baupolizeilicher Auftrag Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger Baurecht Mieter Bestandnehmer Gewerbebetrieb Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Inhalt des Spruches Anführung des Bescheidadressaten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1997050021.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at