

TE Vwgh Erkenntnis 1990/3/6 89/05/0168

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.03.1990

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §129 Abs1;

Betreff

N gegen Bauoberbehörde für Wien vom 15. Juni 1989, Zl. MDR-B III-13/89 betreffend einen baupolizeilichen Auftrag

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. Juni 1989 wurde dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Hauses Wien X-gasse (EZ nnn des Grundbuches über die Kat.Gem. Landstraße), unter Berufung auf § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien der Auftrag erteilt, binnen vier Monaten nach Rechtskraft des Bescheides "die widmungswidrige Benützung der Arbeitsräume im Erdgeschoß an der rechten Grundgrenze als Wohnung aufzulassen".

Nach einer Wiedergabe des Wortlautes des § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien führte die Berufungsbehörde in der Begründung ihres Bescheides aus, daß der Eigentümer eine bewilligungswidrige Benützung von Bestandräumlichkeiten der Behörde gegenüber zu vertreten habe, sofern er nicht das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes im Sinne des zweiten Satzes des § 129 Abs. 1 der Bauordnung geltend machen könne. Ein solcher liege aber nur dann vor, wenn der Benützer (Mieter) von der bewilligten Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden sei. Daß dies im gegenständlichen Falle zutreffe, habe das Ermittlungsverfahren jedoch nicht ergeben. Anlässlich seiner am 29. März 1989 durchgeführten Vernehmung als Zeuge habe der Benützer (Mieter) der in Rede stehenden Bestandräumlichkeiten zu Protokoll gegeben, daß er diese als Wohnung gemietet habe und der dem Akt angeschlossene Mietvertrag diese Wohnung betreffe. Von seiten des Vermieters sei er nie davon in Kenntnis gesetzt worden, daß diese Räumlichkeiten nicht als Wohnung gewidmet seien. Er habe auch mit dem Hauseigentümer im

Laufe der Jahre nie ein Wort über die Widmung der genannten Räumlichkeiten gesprochen, da ihm die Widmung als Wohnung klar erschienen sei und ihm weder der Hauseigentümer noch sein Verwalter jemals Gegenteiliges gesagt hätten. In Erwiderung auf diese Zeugenaussage habe der Beschwerdeführer vorgebracht, daß allein aus der Ausstattung der Bestandräumlichkeiten dem Benützer (Mieter) bekannt und ersichtlich gewesen sei, daß es sich beim Bestandsobjekt um keine Wohnung handle. Der Benützer (Mieter) habe niemals annehmen können, daß die in Rede stehende Bestandräumlichkeit zu Wohnzwecken genützt werden dürfe und könne. Überdies habe der Benützer (Mieter) erklärt, daß er die Räumlichkeiten zu "Atelierzwecken" benötige. Auch aus diesem ergänzenden Vorbringen lasse sich für den Beschwerdeführer keine für ihn günstigere Entscheidung herbeiführen. Zunächst müsse darauf hingewiesen werden, daß der Benützer (Mieter) der Räumlichkeiten seine Aussage als Zeuge und somit unter Wahrheitspflicht und in Kenntnis der strafrechtlichen Folgen einer falschen Zeugenaussage gemacht habe, weshalb seiner Aussage erhöhter Beweiswert zugesprochen werden müsse. Dazu komme, daß der Zeuge anlässlich seiner Vernehmung einen durchaus glaubwürdigen Eindruck vermittelt und die an ihn gerichteten Fragen ohne zu zögern klar und widerspruchsfrei beantwortet habe. Weiters habe der am 28. September 1979 zwischen dem Beschwerdeführer und dem Zeugen abgeschlossene Mietvertrag die Vermietung einer Wohnung zum Gegenstand, was ein weiteres Indiz dafür sei, daß die in Rede stehenden Räumlichkeiten auch als Wohnung vermietet worden seien. Demgegenüber habe der Beschwerdeführer im wesentlichen nur behauptet, daß dem Bestandnehmer die Widmung der Räumlichkeiten auf Grund ihrer Ausstattung hätte klar sein müssen; vom Beschwerdeführer selbst sei jedoch nicht behauptet worden, daß er ihn über die bewilligte Benützungsart ausdrücklich in Kenntnis gesetzt habe. Da es jedoch für die Frage des Überganges der Verantwortlichkeit für die widmungsgemäße Benützung von Räumen vom Eigentümer an den Benützer derselben darauf ankomme, ob der Benützer vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden sei, sei dem Antrag auf zeugenschaftliche Einvernahme der S zu - im vorliegenden Fall rechtlich nicht relevanten - Beweisthemen nicht nachzukommen gewesen. Bei Wertung der ihr vorliegenden Beweismittel sei die Berufungsbehörde somit zu dem Ergebnis gelangt, daß ein Übergang der Verantwortlichkeit im Sinne des § 129 Abs. 1 der Bauordnung vom Eigentümer auf den Benützer der gegenständlichen Räumlichkeiten nicht stattgefunden habe, weshalb der Berufung der Erfolg zu versagen und der erstinstanzliche Bescheid zu bestätigen gewesen sei.

Über die gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist.

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die von der belangten Behörde vertretene Auffassung, die von ihm beantragte Einvernahme der S betreffe ein nicht relevantes Beweisthema, und meint, er habe bereits in seiner Berufung vorgebracht, der Bestandnehmer habe ausdrücklich zur Kenntnis genommen, daß eine Benützung der in Rede stehenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ausgeschlossen sei. Das Unterbleiben der Einvernahme der erwähnten Zeugin bedeute eine Außerachtlassung von Verfahrensvorschriften, bei deren Einhaltung die belangte Behörde zu einem anderen Bescheid hätte kommen können.

Dieser Auffassung des Beschwerdeführers kann sich der Gerichtshof nicht anschließen.

Der Beschwerdeführer hat in der Berufung vorgebracht, "im Rahmen einer erschöpfenden Erörterung auf Basis der zeugenschaftlichen Vernehmung der seinerzeit den Mietvertrag abschließenden Gebäudeverwaltung A hätte sich ergeben, daß in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten noch die 'Gas-/Dunstabzugshauben' aus der Zeit der widmungsgemäßen Verwendung dieser Räumlichkeiten zu Laborzwecken zum Zeitpunkt der Vermietung vorhanden waren und der derzeitige Benützer/Mieter diese offenbar eigenmächtig entfernt hat".

Selbst wenn die genannte Zeugin bestätigt hätte, daß sich zur Zeit der Vermietung der in Rede stehenden Räume noch die erwähnten "Gas-/Dunstabzugshauben" aus der Zeit der widmungsgemäßen Verwendung der Räumlichkeiten zu Laborzwecken darin befunden haben, wäre daraus nicht abzuleiten gewesen, daß der Mieter vom Beschwerdeführer als Hauseigentümer davon in Kenntnis gesetzt worden ist, daß diese Räume als Arbeitsräume gewidmet sind, zumal für die - hier maßgebliche - rechtliche Qualifikation eines Raumes die baubehördliche Widmung und nicht die tatsächliche

Verwendung entscheidend ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 1962, Zl. 1128/62), also im Beschwerdefall maßgebend ist, daß diese Räume entsprechend der Baubewilligung vom 3. März 1961 "in Arbeitsräume umgewidmet" worden sind. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür und wurde vom Beschwerdeführer auch gar nicht behauptet, daß die dieser Bewilligung entsprechende Benützung der Räumlichkeiten nicht durch eine Benützungsbewilligung gedeckt wäre (vgl. in diesem Zusammenhang das hg. Erkenntnis vom 6. April 1962, Slg. N. F. Nr. 5769/A).

Die belangte Behörde hat daher mit Recht die Auffassung vertreten, daß dem Antrag auf Einvernahme der erwähnten Zeugin - zu dem in der Berufung des Beschwerdeführers umschriebenen Beweisthema - mangels Erheblichkeit nicht zu entsprechen war, weshalb auch im Unterbleiben dieser Einvernahme kein im Sinne des § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wesentlicher, also zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führender Verfahrensmangel erblickt werden kann.

Angesichts der vorliegenden Ausfertigung des die in Rede stehenden Räumlichkeiten betreffenden, am 28. September 1979 abgeschlossenen, also aus der Zeit nach der Erteilung der zitierten Baubewilligung stammenden Mietvertrages, in welchem ausdrücklich von der Vermietung der "Wohnung" die Rede ist, in Verbindung mit der schon wiedergegebenen Zeugenaussage des Mieters vom 29. März 1989 durfte die belangte Behörde ohne Verletzung von Verfahrensvorschriften davon ausgehen, daß der Mieter vom Beschwerdeführer über die (baubehördlich) bewilligte Benützungsart nicht in Kenntnis gesetzt worden ist und daher auch nicht der Mieter, sondern der Beschwerdeführer für die bewilligungswidrige Benützung der Räume verantwortlich ist, weshalb dem Beschwerdeführer zu Recht der Auftrag zur Auffassung der widmungswidrigen Benützung der Räume erteilt worden ist.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 Z. 1 und 2 VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1989050168.X00

Im RIS seit

06.03.1990

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at