

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

07.09.2017

Geschäftszahl

Ra 2017/06/0145

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Köhler und die Hofrätinnen Dr. Bayjones und Mag.a Merl als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Schreiber, über die Revision des C R, vertreten durch die ANWALTGMBH Rinner Teuchtmann in 4040 Linz, Hauptstraße 33, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 5. Dezember 2016, 405-3/75/1/45-2016, betreffend Nutzungsverbot (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Gemeindevertretung der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm; weitere Partei: Salzburger Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

2 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

3 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.

4 Mit dem im innergemeindlichen Instanzenzug ergangenen Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde S vom 20. April 2016 wurde dem Revisionswerber aufgetragen, die Nutzung der Kellerräume in einem näher genannten Objekt in S (Wohnungseigentumseinheit "G 2") als Wohn-, Aufenthalts- oder Schlafräume zu unterlassen bzw. nicht mehr zuzulassen.

5 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg (LVwG) die dagegen eingebrachte Beschwerde als unbegründet ab und erklärte eine ordentliche Revision für nicht zulässig.

Begründend führte das LVwG zusammengefasst aus, die verfahrensgegenständlichen Räume befänden sich im Keller des Gebäudes; deren Verwendungszweck werde in den der Baugenehmigung vom 28. April 1977 zugrunde liegenden Einreichplänen mit "Magazin", "Öltankraum für Backofen", "Keller", "Waschkü." sowie "Vorraum" festgelegt. Eine Änderung des Verwendungszweckes auf "Wohnräume" liege dem LVwG trotz umfangreicher Nachforschungen nicht vor. Mit Schreiben vom 22. Juni 1978 habe der Bürgermeister der Gemeinde S lediglich bestätigt, dass im näher genannten Wohnobjekt "im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes eine selbständige Wohnung gegeben" sei. Auch aus den Bescheiden des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 28. April 1977 (betreffend die baubehördliche und die gewerbebehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und den Betrieb eines Bäckergewerbes im Keller- und Erdgeschoß) und vom 16. November 1978 (betreffend die baubehördliche Überprüfung des Wohn- und Geschäftshauses mit Bäckerei) könne keine Verwendungszweckänderung abgeleitet werden. Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 24. März 1994 beziehe sich ausdrücklich lediglich auf das Erdgeschoß

des Objektes. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass für die verfahrensgegenständlichen Räume keine Änderung des Verwendungszweckes auf Wohnzwecke bewilligt worden sei. Damit ließen sich auch der Beschluss des Bezirksgerichtes Z vom 1. März 1995 bzw. die diesem zugrunde liegende Nutzwertermittlung und die Beschreibung des Kaufgegenstandes im Kaufvertrag vom 27. März 2014, mit dem der Revisionswerber die Räume im Keller erworben habe, in Übereinstimmung bringen. Da somit die Räume verwendungszweckwidrig zu Wohnzwecken genutzt worden seien, hätten die Baubehörden zu Recht die Verfügung gemäß § 20 Abs. 7 Baupolizeigesetz (BauPolG) erlassen. Die Anträge zur Einholung diverser Gutachten betreffend die Hochwassergefahr seien mangels Relevanz für das Beschwerdeverfahren abzuweisen gewesen.

Abschließend führte das LVwG aus, dass für ein Benützungsverbot die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides maßgeblich sei und die Herstellung des Zustandes, der einem behördlichen Auftrag entspreche, keine zu beachtende Veränderung des maßgeblichen Sachverhaltes darstelle (Hinweis u.a. auf das hg. Erkenntnis vom 26. November 2015, Ra 2015/07/0118). Dass der Revisionswerber derzeit den behördlichen Auftrag erfülle, sei daher keine vom LVwG zu beachtende Änderung des maßgeblichen Sachverhaltes.

6 Die Revision bringt in ihrer Zulässigkeitsbegründung vor, das LVwG missachte den Grundbuchstand, wonach die gegenständlichen Liegenschaftsanteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an "G2" selbständige Wohnungen darstellten. Darüber hinaus ergebe sich aus den rechtskräftigen Bescheiden, dass aufgrund der Uferschutzmauer die gefahrlose Nutzung des Hauses seit 1978 möglich sei. Die Gemeinde S habe bereits im Jahr 1978 bestätigt, "dass hier selbständiges Wohnen bei den gegenständlichen Räumlichkeiten vorliegen." Dies sei die Grundlage für die Eintragung von "G2" im Grundbuch gewesen. Das LVwG verstoße "gegen die materielle Rechtslage und in mehrfacher Hinsicht gegen die einfach gesetzlich gewährleisteten Rechte des Revisionswerbers", missachte die Pflicht zur Erforschung der materiellen Wahrheit und unterlasse die Feststellung des "sich aufgrund der öffentlichen Urkunden und vorliegenden rechtskräftigen bindenden Bescheide ergebenden" Sachverhaltes. Im Detail werde auf die Ausführungen in der Begründung der Revision verwiesen.

7 Zunächst ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Verfahren zu beurteilen ist, welche Verwendung für die Räume im Keller des Gebäudes baurechtlich genehmigt wurde und nicht, ob allenfalls eine Änderung des Verwendungszweckes bewilligt werden könnte. Der Hinweis auf die gefahrlose Nutzung des Hauses aufgrund der Uferschutzmauer geht somit ins Leere. Erkennbar damit in Zusammenhang steht die Verfahrensrüge betreffend die Erforschung der materiellen Wahrheit und die Feststellung des Sachverhaltes, die somit schon deshalb nicht geeignet ist, eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufzuzeigen, weil sie fallbezogen nicht entscheidungsrelevant ist.

Wenn die Revision dem LVwG eine Missachtung rechtskräftiger Bescheide vorwirft, wendet sie sich erkennbar gegen die vom LVwG durchgeführte Beweiswürdigung, wonach weder aus den Bescheiden des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 28. April 1977, vom 16. November 1978 noch vom 24. März 1994 - und im Übrigen auch nicht aus dem Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 22. Juni 1978 - eine Verwendungszweckänderung für die Kellerräume abgeleitet werden könne. Die genannten Bescheide enthalten jedoch keine Aussprüche bezüglich der baurechtlichen Zulässigkeit der angestrebten Verwendung der hier in Rede stehenden Räumlichkeiten. Die vom Revisionswerber ins Treffen geführte Bescheinigung des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde für Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum vermag als bloße Beurkundung nach dem WEG ebenfalls keine baurechtlichen Wirkungen zu entfalten (vgl. § 12 Abs. 2 Z 2 WEG 1975, BGBl. Nr. 417/1975, und das hg. Erkenntnis vom 17. April 1986, VwSlg. 12.111 A/1986, mit Hinweis auf OGH EvBl 1982/139).

Im Grundbuch der KG S ist für die verfahrensgegenständlichen Räume im Keller "Wohnungseigentum an G 2" zu Gunsten des Revisionswerbers eingetragen. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass - wie der Revisionswerber offenbar meint - die Räume baurechtlich zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Gemäß § 2 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann Wohnungseigentum nämlich außer an Wohnungen auch an sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstauglichen Objekten) begründet werden. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 dritter Satz WEG ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage (vgl. dazu die Ausführungen bei *Würth in Rummel3*, § 2 WEG Rz 9 mwN). Aus dem Hinweis auf den Grundbuchstand ist für den Revisionswerber schon deshalb nichts zu gewinnen.

Soweit der Revisionswerber auf die Ausführungen in der Begründung der Revision verweist, ist festzuhalten, dass die Gründe für die Revisionszulässigkeit gesondert anzuführen sind und ein Verweis auf die sonstigen Revisionsausführungen nicht genügt (vgl. z.B. den hg. Beschluss vom 22. Jänner 2015, Ra 2014/06/0054, mwN).

8 In der Revision wird somit keine Rechtsfrage aufgeworfen, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme; sie war daher zurückzuweisen.

9 Angesichts dessen war über den Antrag, der Revision aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, nicht mehr abzusprechen. Wien, am 7. September 2017