

Sachverhalt:

Als Teil eines durch die Finanz- und Wirtschaftskrise notwendig gewordenen bank-internen Sparpakets verkaufte die B-Bank AG im Februar 2009 das von ihr im Jahr 1976 auf einem Seegrundstück in der öö Gemeinde St. Georgen errichtete und seit damals ohne Unterbrechung betriebene „Gästehaus“ für Erholung suchende Mitarbeiter/innen an die G-GmbH, die dessen Umwandlung in ein Hotel samt angeschlossenen Restaurant- und Kaffeehausbetrieb beabsichtigt. Ein Teil des (relativ großen) Grundstücks soll nach den Plänen der G-GmbH außerdem für zahlende Tagesbadegäste geöffnet und mit der entsprechenden Infrastruktur (wie Umkleidekabinen, Sanitäranlagen, Imbissläden, Bootsverleih, etc) versehen werden.

Der in der Folge von der G-GmbH gestellte Antrag auf baubehördliche Bewilligung der von ihr geplanten Änderungen wurde im August 2009 vom Bürgermeister von St. Georgen abgewiesen. Das Projekt sei in seiner eingereichten Form – wie sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten über die zu erwartende Frequenz der Gäste (vor allem der Tagesbadegäste) und das damit verbundene Verkehrsaufkommen erschließen lasse – mit der Widmung der betroffenen Liegenschaft als „Wohngebiet“ nicht vereinbar. Die von der G-GmbH gegen diese Entscheidung erhobene Berufung ist bis dato noch unerledigt.

Anfang September 2009 erhielt die Baubehörde durch eine Anzeige der Julia J, die in der Nähe des Gebäudes der G-GmbH eine Pension betreibt, Kenntnis davon, dass

von der G-GmbH offenbar – ungeachtet des vorderhand negativen Ausgangs ihres Baubewilligungsverfahrens – mit dem Hotelbetrieb begonnen wurde. Eine Recherche im Internet bestätigte diesen Verdacht, und auf entsprechenden Vorhalt wurde von Friedrich F, dem (handelsrechtlichen) Geschäftsführer der G-GmbH, sogar freimütig eingeräumt, dass die Hoteleröffnung bereits Anfang Mai 2009 stattgefunden habe. Die (damals wie heute) fehlende Baubewilligung bilde seiner Ansicht nach kein Problem, da an der übernommenen Bausubstanz nicht das geringste Detail verändert wurde; die Zimmer seien lediglich neu ausgemalt und zum Teil neu möbliert worden. Auf den geplanten Restaurant- und Kaffeehausbetrieb sowie die partielle Öffnung des Grundstücks für Tagesbadegäste habe man bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet.

Trotz dieser Rechtfertigung des F erteilte der Bürgermeister von St. Georgen der G-GmbH mit Bescheid vom 23.10.2009 den auf § 50 Abs 4 Oö BauO 1994 gestützten Auftrag, die konsenswidrige Benützung der gegenständlichen baulichen Anlage ab sofort zu unterlassen. Die Errichtung des in Rede stehenden Gebäudes sei im Jahr 1976 als „Gästehaus“ der damals antragstellenden B-AG bewilligt worden. Selbst wenn man von der (nicht unbestreitbaren) Annahme ausgehe, dass Gegenstand ihres Kaufvertrages mit der B-AG neben dem Gebäude auch die dazugehörige Baubewilligung gewesen sei, habe die G-GmbH mit der Umwandlung in ein Hotel den seinerzeitigen Baukonsens augenscheinlich verlassen. Die dafür nötige Baubewilligung sei zwar beantragt, bis jetzt allerdings nicht rechtskräftig erteilt worden. Ja, mehr noch: Mit ihrem Bescheid vom August 2009 habe die Baubehörde rechtskräftig und damit für das nunmehr laufende Verfahren verbindlich entschieden, dass die von der G-GmbH geplante Nutzung bewilligungspflichtig, jedoch nicht bewilligungsfähig sei. Über die dagegen erhobene Berufung sei zwar bis heute noch nicht entschieden worden; wegen Fristversäumnis müsse diese jedoch zurückgewiesen werden.

Die G-GmbH erhob gegen diesen Bescheid fristgerecht Berufung und brachte darin folgende Argumente vor:

1. Dass Gegenstand des Kaufvertrages mit der B-AG auch deren Baubewilligung aus dem Jahr 1976 war, kann nicht ernsthaft bezweifelt werden.
2. Der gegenwärtig entfaltete Hotelbetrieb ist durch diesen seinerzeitigen Baukonsens vollinhaltlich gedeckt. Wie gesagt, wurden bis jetzt keine baulichen Veränderungen, sondern lediglich Malarbeiten durchgeführt und gewisse Modifikationen am Mobiliar vorgenommen. Auch die Zahl der Betten wurde gegenüber dem bisherigen Betrieb als „Gästehaus“ nicht erhöht, und die Art der Verköstigung (Verabreichung eines Frühstücks) ist ebenfalls dieselbe geblieben. Für die Annahme, dass die Aufnahme des Hotelbetriebes einer Baubewilligung bedurft hätte, deren Nichtvorliegen ein Benützungsverbot nach § 50 Abs 4 Oö BauO 1994 rechtfertigen könnte, fehlt vor diesem Hintergrund jeglicher Anhaltspunkt.
3. Die Annahme einer in diesem Punkt bestehenden Bindung des Bürgermeisters von St. Georgen an seinen eigenen Bescheid vom August 2009 scheidet schon daran, dass die beiden Verfahren inhaltlich nichts miteinander zu tun haben und selbst die erforderliche Identität der Verfahrensparteien nicht gegeben ist (im Baubewilligungsverfahren haben ja auch die Nachbarn Parteistellung!).
4. Außerdem entfaltet der Bescheid des Bürgermeisters vom August 2009 wegen der dagegen erhobenen Berufung bis dato keine rechtlichen Wirkungen. Die Behauptung, dass die Berufung verspätet erhoben wurde, vermag an ihrem Suspensiv-effekt nichts zu ändern und ist, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, überdies verfehlt.

Die Behörde geht offenbar davon aus, dass die Zustellung des gegenständlichen Bescheides (per RSA-Schreiben) mit jenem Tag als bewirkt gilt, an dem er nach seiner Hinterlegung beim zuständigen Postamt (gemäß der in den Briefkasten eingelegten Verständigung) erstmals behoben werden konnte, das war am Freitag, dem 14.8.2009. Diese Sicht der Dinge setzt allerdings voraus, dass die Hinterlegung rechtmäßig erfolgt ist, was im vorliegenden Fall aus zwei Gründen nicht zutrifft:

Zum einen wurde in der Zustellverfügung des in Rede stehenden Bescheides zu Unrecht nicht die (im Kopf des Schreibens als Bescheidadressat angeführte) G-GmbH als formelle Empfängerin bezeichnet, sondern ihr handelsrechtlicher Geschäftsführer F, und als Abgabestelle demzufolge zu Unrecht nicht – wie in § 2 Z 4 ZustG vorgeschrieben – der Sitz der juristischen Person, sondern die Wohnung des F bestimmt.

Zum anderen wurde dem Postboten bei seinem Zustellversuch am 14.8.2009 von der Frau des F mitgeteilt, dass sich dieser für die nächsten drei Wochen dienstlich im Ausland aufhält. Dass F in Wahrheit schon gut eine Woche später – nämlich am Samstag, dem 22.8.2009 – nach Hause zurückkehren würde, war zu diesem Zeitpunkt nicht vorhersehbar.

Die Berufungsfrist konnte daher erst zu laufen beginnen, als F am Samstag, dem 29.8.2009, das Schreiben beim Postamt tatsächlich behob. Den Berufungsschriftsatz am Montag, dem 14.9.2009, per Post an das Gemeindeamt zu senden, war demnach ausreichend, um die gesetzlich eingeräumte Rechtsmittelfrist zu wahren.

Prüfungsaufgabe:

Beurteilen Sie mit möglichst umfassender Begründung die Stichhaltigkeit der Argumente der G-GmbH!