

§ 53 Abs 1 BauO erkennt grundsätzlich allen Bescheiden nach diesem LG dingliche Wirkung zu; aus einem Bescheid erwachsende Rechte und Pflichten gehen demnach auf den Rechtsnachfolger des Grundeigentümers, in casu die G-GmbH über; ob dies im Kaufvertrag explizit vereinbart wurde, ist irrelevant..... (4)...

gem § 50 Abs 2 BauO dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend der für sie erteilten Baubewilligung benützt werden; für den Fall von Verstößen gegen diese Bestimmung trägt Abs 4 leg cit der Baubehörde auf, dem Eigentümer der baulichen Anlage die bewilligungswidrige Benützung bescheidmäßig zu untersagen (2)...

Letzteres gilt jedoch ausschließlich für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs 1 Z 3 BauO bedürfen..... (2)...

für eine „Änderung des Verwendungszwecks“ iS dieser Bestimmung bedarf es zwar nicht notwendigerweise eines Eingriffs in die Bausubstanz; die Bewilligungspflicht wird allerdings nur dann schlagend, wenn durch den neuen Verwendungszweck eine „Beeinträchtigung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist, oder wenn hiedurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind“ (3)...

als „schädliche Umwelteinwirkungen“ gelten gem § 2 Z 36 BauTG „Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im besonderen für die Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen“ (2)...

weder die Malarbeiten noch die Modifikationen am Mobiliar kommen als Quelle für zusätzliche Einwirkungen dieser Art in Betracht; dass das Haus nunmehr von zahlenden (externen) Gästen anstelle von Mitarbeiter/inne/n des Gebäudeeigentümers frequentiert wird, führt ebenfalls zu keinen derart nachteiligen Folgen (3)...

die vorgenommenen Änderungen waren demnach wirklich nicht bewilligungspflichtig und rechtfertigen daher auch kein Benützungsverbot iSd § 50 Abs 4 BauO..... (2)...

der Bescheid des Bgm vom August 2009 steht diesem Befund – worauf die G-GmbH zutreffend hinweist – schon deshalb nicht entgegen, weil er sich auf eine völlig andere Vw-Sache bezieht als jene, die den Gegenstand des laufenden Verfahrens bildet; das zur Genehmigung eingereichte Projekt weicht nicht nur marginal, sondern in wesentlichen, entscheidungsrelevanten Punkten vom bloßen Fortbetrieb des Gästehauses ab; zu erwähnen sind insb der geplante Restaurant- und Kaffeehausbetrieb sowie die partielle Öffnung des Grundstücks für Tagesbadegäste, die beide zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsfrequenz und damit zu einem Anwachsen der Lärm- und Schadstoffbelastung führen könnten (3)...

außerdem wurde im Bescheid des Bgm vom August 2009 – selbst im Hinblick auf das größer dimensionierte Gesamtprojekt – über die Bewilligungspflichtigkeit bestenfalls (in der Bescheidbegründung) als Vorfrage, nicht aber (im Spruch des Bescheides) als Hauptfrage abgesprochen; auch insoweit scheint eine Bindung ausgeschlossen (2)...

dass den Nachbarn der baulichen Anlage im Verfahren nach § 50 Abs 4 BauO keine Parteistellung zukommt, stünde der Annahme einer Bindungswirkung dagegen nicht im Weg; es genügt, dass die am „gebundenen“ Verfahren beteiligten Personen (wie in casu die G-GmbH) im Ausgangsverfahren Parteistellung besaßen und daher den dort ergangenen Bescheid gegen sich gelten lassen müssen (3)...

entgegen der Annahme der G-GmbH haben nach § 64 Abs 1 AVG expressis verbis nur „rechtzeitig eingebrachte Berufungen“ aufschiebende Wirkung; geht man nicht von einer weiterreichenden, den Eintritt der Rechtskraft nicht erfordernden Bindung der Behörde an ihre eigenen Bescheide aus, könnte die Einhaltung der Rechtsmittelfrist daher im gegebenen Zusammenhang an sich relevant sein (siehe allerdings die vorstehenden Argumente gegen eine Bindungswirkung im vorliegenden Fall)..... (3)...

ins Leere gehen in dieser Hinsicht freilich die von der G-GmbH ins Treffen geführten Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Zustellverfügung des Bescheids vom 23.10.09; nach hM kann die Behörde bei juristischen Personen wählen, ob sie die juristische Person selbst (mit der Rechtsfolge des § 13 Abs 3 ZustG) oder eines ihrer Organe als formellen Empfänger bestimmt; im letzteren Fall kommt natürlich auch die Wohnung des Organwalters als Abgabestelle iSd § 2 Z 4 ZustG in Betracht (3)...

jedenfalls korrekt war im Übrigen auch die Nichtvornahme einer Ersatzzustellung; die Frau des F wäre zwar eine taugliche Ersatzempfängerin iSd § 16 Abs 2 ZustG gewesen; bei RSA-Schreiben schließt jedoch § 21 leg cit die Zustellung an einen Ersatzempfänger dezidiert aus (3)...

allerdings hatte der Postbote angesichts der ihm zur Kenntnis gebrachten dreiwöchigen Abwesenheit des F keinen Grund zur Annahme, dass sich der Empfänger regelmäßig an der Abgabestelle aufhält; gem § 17 Abs 1 ZustG hätte er die gegenständliche Sendung daher nicht hinterlegen dürfen (3)...

geht man davon aus, dass dieser Mangel die Anwendbarkeit von § 17 Abs 3 ZustG ausschließt, erweist sich die Annahme der G-GmbH als zutreffend; die Zustellung gilt nach § 7 leg cit diesfalls erst im Zeitpunkt des tatsächlichen Zukommens, dh am Sa, dem 29.8.09, als bewirkt (3)...

die zweiwöchige Berufungsfrist endete daher (unter Bedachtnahme auf § 33 Abs 2 AVG, der Fristen, deren Ende auf einen Sa fällt, bis zum Ablauf des nächsten Werktags verlängert) erst am Mo, dem 14.9.09; die Berufung war rechtzeitig (3)...

folgt man jenen Judikaten, in denen § 17 Abs 3 ZustG auf Fälle unzulässig erfolgter Hinterlegungen angewendet wird, wäre die Zustellung allerdings schon an dem der Rückkehr des F an die Abgabestelle folgenden Tag innerhalb der Abholfrist – dh am Mo, dem 24.8.09 – wirksam geworden; die Berufung wäre demnach verspätet erfolgt und hätte keine aufschiebende Wirkung entfaltet (3)...

im Ergebnis ändert dies freilich nichts an der (schon zuvor erwiesenen) fehlenden Bindungswirkung und damit an der Rechtswidrigkeit des Bgm-Bescheids..... (1)...

GESAMTEINDRUCK..... (2)...

GESAMT..... (50)...

NAME: