

Ort, Datum:

Salzburg, 22.11.2019

Zahl:

405-3/620/1/2-2019

Betreff:

AB, ...; Übertretung gem. Salzburger Baupolizeigesetz-
Beschwerde

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch den Richter Mag. Thomas Thaller über die Beschwerde von Herrn AB ,... , vertreten durch die K. Rechtsanwälte & Co KG, ... , gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pg. vom 26.8.2019, Zahl ... ,

zu R e c h t:

Der Beschwerde wird stattgegeben und das angefochtene Straferkenntnis aufgehoben. Das gegen den Beschwerdeführer eingeleitete Verwaltungsstrafverfahren wegen Übertretung des § 23 Abs 1 Z 24 Salzburger Baupolizeigesetz (BauPolG) iVm dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pg. vom 25.1.2019, Zahl ... , wird gemäß § 45 Abs 1 Z 1 Verwaltungsstrafgesetz (VStG) eingestellt.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) die Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Straferkenntnis vom 26.8.2019 (zugestellt am 27.9.2019) legte die Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pg. (belangte Behörde) dem Beschwerdeführer zur Last, er sei als handelsrechtlicher Geschäftsführer der X. GmbH mit Sitz in ... , die Eigentümerin der baulichen Anlage „gastgewerbliche Betriebsanlage Hotel A. - bestehend aus einem Hauptgebäude und 17 Einzelobjekten“ auf Gst. Nr. ../1 KG Y. in Z. dafür verantwortlich, dass entgegen dem Bescheid vom 25.1.2019, Zahl ... , zu näher angeführten Tatzeiträumen zwischen dem 23.12.2018 und dem 9.3.2019 die Benutzung der Chalets Nr. 8, 9, 12, 14, 15 und 16 aufgenommen worden sei, obzwar die Benutzung der baulichen Anlage

(der angeführten Chalets) untersagt worden sei, bis ein Beherbergungsgroßbetrieb mit zumindest 120 Gästezimmern fertiggestellt sei. Es liege eine Übertretung gemäß § 23 Abs 1 Z 24 iVm § 19 Abs 2 Z 2 Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG) sowie gegen den angeführten Bescheid vor.

Die belangte Behörde verhängte deshalb über den Beschwerdeführer gemäß § 23 Abs 1 Z 2. Strafraumen BauPolG eine Geldstrafe von € 2.000 und eine Ersatzfreiheitsstrafe von 160 Stunden.

Der Beschwerdeführer erhob gegen dieses Straferkenntnis mit Schriftsatz seiner Rechtsvertretung vom 24.10.2019 eine fristgerechte Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: Verwaltungsgericht), worin er die ersatzlose Aufhebung und die Einstellung des Verfahrens beantragte. Zusammengefasst führte er aus, für die vorgeworfene Übertretung verwaltungsstrafrechtlich nicht verantwortlich zu sein. Die Z. GmbH sei im Hinblick auf einen Teil der baulichen Anlage (die Chalets Nr. 9, 12, 14, 15 und 16) nicht mehr zur Gänze Eigentümerin und jedenfalls nicht mehr Verfügungsberechtigt. Abgesehen von den Chalets 15 und 16 (Einzelchalets) befänden sich in den jeweiligen Chalets mehrere Wohnungen, welche letztlich an verschiedene Eigentümer im Rahmen des Wohnungseigentums gem. WEG übertragen würden. Die erwähnten Chalets bzw. die von einer etwaigen Vermietung betroffenen Wohnungen seien im Dezember 2018 übergeben und sei somit die Verfügungsberechtigung der X. GmbH an die nunmehrigen Eigentümer übertragen worden. Den Verfügungsberechtigten bzw. Eigentümern seien sämtliche Bewilligungsbescheide bekannt und sei diesen überdies ausdrücklich mitgeteilt worden, dass eine Vermietung an Feriengäste erst nach vollständiger Fertigstellung im Dezember 2019 möglich sei. Die Z. GmbH habe somit alles in ihrer Macht Stehende getan, um die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten. Chalet Nr. 8 sei erst im Oktober 2019 übergeben und im vorgeworfenen Tatzeitraum weder genutzt noch zur Nutzung freigegeben worden.

Das Verwaltungsgericht hat erwogen:

Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer ist handelsrechtlicher Geschäftsführer der X. GmbH mit Sitz in ... Der X. GmbH wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 19.12.2016 die baupolizeiliche Bewilligung für die Errichtung einer gastgewerblichen Betriebsanlage, bestehend aus einem Hauptgebäude und 17 Einzelobjekten (Chalets) auf Grundstück Nr. ../1, KG Y., erteilt. Dieses Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Z. als Bauland in der Kategorie „Beherbergungsgroßbetrieb“ (BG) ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 10.12.2018 teilte die X. GmbH der belangten Behörde mit, dass das mit Bescheid vom 19.12.2016 bewilligte Bauvorhaben zum Teil (betreffend die Einzelobjekte 8, 9, 12, 14, 15 und 16) fertiggestellt worden sei.

Mit baupolizeilichem Auftragsbescheid vom 25.1.2019 untersagte die belangte Behörde der X. GmbH als Eigentümerin gemäß §§ 20 Abs 7 und 19 Abs 2 BauPolG iVm §§ 30 Abs 1 Z 11 und 33 Abs 1 Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) die Benutzung der baulichen Anlage, bis ein Beherbergungsgroßbetrieb mit zumindest 120 Gästezimmern fertiggestellt sei.

Die von der X. GmbH dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Erkenntnis vom 22.5.2019 (zugestellt am 27.5.2019) als unbegründet ab. Die X. GmbH erhob gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts vom 22.5.2019 eine außerordentliche Revision, die beim Verwaltungsgerichtshof (VwGH) behängt.

Für die gegenständlichen Einzelobjekte (Chalets) bzw in diesen Einzelobjekten parifizierte Wohnungen wurde jeweils Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) begründet und teilweise (betreffend die Chalets Nr. 9, 12 und 14) schon an unterschiedliche aus Deutschland und dem Vereinigten Königreich stammende Wohnungseigentümer grundbücherlich übertragen. Für die weiteren Einzelobjekte bzw. die darin parifizierten Wohnungen besteht derzeit noch Wohnungseigentum der X. GmbH, es ist aber jeweils gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum für unterschiedliche Wohnungseigentumsbewerber im Grundbuch angemerkt.

Die A. GmbH, Z., ..., erstattete für den Gastgewerbebetrieb „Hotel A.“ - den einzelnen Chalets bzw. Wohnungen nicht zuordenbare - Gästemeldungen an die Gemeinde Z. für 11 näher angeführte Zeiträume zwischen 23.12.2018 und 9.3.2019 (für insgesamt 99 Personen mit Aufenthaltsdauer zwischen 3 und 12 Tagen).

Beweiswürdigung

Die Sachverhaltsfeststellungen stützen sich auf den vorgelegten Verwaltungsstrafakt der belangten Behörde (insbesondere die darin aufliegende Liste der Gästemeldungen an die Gemeinde Z.), den beim Verwaltungsgericht aufliegenden Vorakt zum baupolizeilichen Auftragsverfahren, sowie Einsicht in Firmenbuch, Grundbuch und den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Z.. Die Angaben der Gemeinde Z. zu den Gästenächtigungen (Liste „Meldescheine mit Abgrenzung“) werden vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt. Allerdings lässt sich weder aus der aufliegenden Liste der Gemeinde noch aus der Anzeige der belangten Behörde (Gruppe Gewerbe und Baurecht) an die Strafsachbearbeiterin entnehmen, welchen der angeführten Einzelobjekte (Chalets bzw. parifizierten Wohnungen in den Chalets) die angezeigten Nutzungen (Gästenächtigungen) konkret zuzuordnen sind.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 23 Abs 1 Z 24 BauPolG begeht eine – gemäß Abs 1 zweiter Strafrahmen mit Geldstrafe bis zu 4.000 € zu ahndende - Verwaltungsübertretung, wer den in den auf-

grund dieses Gesetzes ergangenen Verordnungen, Bescheiden oder baupolizeilichen Anordnungen enthaltenen Geboten oder Verboten zuwiderhandelt.

Es handelt sich um eine sogenannte Blankettstrafvorschrift, welche selbst keinen Tatbestand enthält, sondern auf andere Vorschriften, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden, verweist.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Straftatbestand aus dem mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichts vom 22.5.2019 vollinhaltlich bestätigten baupolizeilichen Auftragsbescheid der belangten Behörde vom 25.1.2019, mit dem der Z. GmbH als Eigentümerin zu den näher angeführten bereits fertiggestellten Einzelobjekten (Chalets) ein Nutzungsverbot auferlegt wurde.

Der Beschwerdeführer vertritt die Rechtsansicht, dass er für die von der belangten Behörde vorgeworfene bescheidwidrige Nutzung der näher bezeichneten Chalets verwaltungsstrafrechtlich nicht mehr verantwortlich sei. Er beruft sich dabei auf eine bereits vor dem vorgeworfenen Tatzeitraum erfolgte Übertragung von Wohnungseigentum nach dem WEG 2002 bzw. die erfolgte Übergabe der Wohnungen aufgrund abgeschlossener Wohnungseigentumsverträge an andere Wohnungseigentümer.

Seine Rechtsansicht wird durch die zur Strafbestimmung des § 23 Abs 1 Z 25 BauPolG ergangene Judikatur des VwGH gestützt, wonach bei Begründung von Wohnungseigentum nach dem WEG 2002 jeder Miteigentümer nur für die Nutzung jener Teile der Liegenschaft (baurechtlich) verantwortlich ist, über die er (mit)verfügungsberechtigt ist (VwGH 30.1.2019, Ra 2018/06/0228).

Dieser Rechtssatz zur baurechtlichen Verantwortlichkeit des jeweiligen Wohnungseigentümers ist aufgrund der Gleichartigkeit auch auf die Fälle zu übertragen, in denen sich die (bau- bzw. raumordnungsrechtlich) unzulässige Nutzung nicht direkt aus dem Gesetz (wie bei § 9 Abs 1 Z 1 BauPolG iVm dem ROG 2009), sondern aus in baubehördlichen Auftragsbescheiden enthaltenen Geboten oder Verboten, wie im vorliegenden Sachverhalt, ableitet (Strafbestimmung des § 23 Abs 1 Z 24 BauPolG).

Im Hinblick auf die baurechtliche Verantwortlichkeit der jeweiligen Wohnungseigentümer nur für die Nutzung der Eigentumsanteile, für die sie (mit)verfügungsberechtigt sind (parifizierte Wohnungen) entspricht der Tatvorwurf des angefochtenen Bescheides nicht dem Konkretisierungserfordernis gemäß § 44a Z 1 VStG, da darin keine Zuordnung der näher angeführten bescheidwidrigen Nutzungen auf die einzelnen – laut Grundbuchsstand teilweise schon an andere Wohnungseigentümer übertragene – Wohnungseigentumseinheiten erfolgt ist.

Unbeschadet davon kann der baupolizeiliche Auftragsbescheid vom 25.1.2019 schon deshalb nicht als Tatbestand herangezogen werden, da dieser die X. GmbH im vorgeworfenen Tatzeitraum (28.12.2018 bis 9.3.2019) mangels Erlassung (für die Tatzeiträume

bis zur Zustellung) bzw. fehlender Rechtskraft (für die Tatzeiträume nach der Zustellung) nicht verpflichten konnte. Die Rechtskraft dieses Bescheides trat erst mit der Zustellung der abweisenden Rechtsmittelentscheidung des Verwaltungsgerichts vom 22.5.2019 an die X. GmbH am 27.5.2019 ein. Da im vorliegenden Auftragsbescheid vom 25.1.2019 die aufschiebende Wirkung gemäß § 13 Abs 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) nicht ausgeschlossen wurde, konnte dieser Bescheid aufgrund der rechtzeitig erhobenen Beschwerde im vorgeworfenen Tatzeitraum noch keine Rechtswirkungen für die X. GmbH bzw. den Beschwerdeführer als deren verantwortlichen handelsrechtlichen Geschäftsführer entfalten.

Schon aus diesem – vom Beschwerdeführer im Übrigen nicht aufgegriffenen – Grund ist der Beschwerde im Ergebnis stattzugeben, das angefochtene Straferkenntnis aufzuheben und das gegen den Beschwerdeführer wegen § 23 Abs 1 Z 24 BauPolG iVm dem Bescheid vom 25.1.2019 eingeleitete Verwaltungsstrafverfahren einzustellen.

In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass nach Aktenlage und Beschwerdevorbringen der Verdacht einer mit den raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen nicht übereinstimmenden Nutzung gemäß § 23 Abs 1 Z 25 BauPolG durch die jeweiligen Wohnungseigentümer vorliegt, da die Aufteilung der Verfügungsberechtigung (und damit der verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortung für die Nutzung) auf die einzelnen Wohnungseigentümer das Vorliegen der für einen Beherbergungsgroßbetrieb gemäß § 33 Abs 1 ROG 2009 erforderlichen „funktionalen oder wirtschaftlichen Einheit“ der in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden Einzelbauten (Chalets) stark bezweifeln lässt (vgl. dazu *Schmidjell/Ginzinger*, Salzburger Raumordnungsgesetz 2018, 160). Mit anderen Worten, durch die Begründung von Wohnungseigentum mit Aufteilung der „Gästezimmer“ auf unterschiedliche Miteigentümer in ihrer alleinigen Verfügungsberechtigung verlieren die gegenständlichen Einzelbauten ihre Eigenschaft als Beherbergungsgroßbetrieb iSd § 33 Abs 1 ROG 2009 und wird dadurch ihre Nutzung in einem gemäß § 30 Abs 1 Z 11 ROG 2009 ausgewiesenen Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe flächenwidmungswidrig. Die Nutzung der gegenständlichen Chalets (mit mehreren Wohneinheiten) zur Beherbergung von Gästen würde raumordnungsrechtlich eine Baulandwidmung mit Kennzeichnung als Fläche für Apartmenthäuser iSd § 39 Abs 2 ROG 2009 erfordern.

Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Aufhebung des angefochtenen Straferkenntnisses stützt sich eine eindeutige Rechtslage (vgl. Ro 2014/07/0053, Ra 2016/06/0137 mwN).