

Geschäftszeichen:

LVwG-2018/40/0627-3

Ort, Datum:

Innsbruck, 12.06.2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Mag. Piccolroaz über die Beschwerde der AA, Adresse 1, Z, gegen den Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 23.01.2018, ZI *****, betreffend die Abweisung eines Bauansuchens gemäß § 46 TBO 2011 (nunmehr inhaltsgleich: § 53 TBO 2018), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung,

zu Recht:

1. Die Beschwerde wird als **unbegründet abgewiesen**.
2. Die **ordentliche Revision** ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG **nicht zulässig**.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang und Sachverhalt:

Mit Eingabe vom 26.06.2017 beantragte die nunmehrige Beschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung für den Umbau des Restaurants zu einem Büro sowie die Errichtung eines Zubaus als Ausstellungsraum als vorübergehenden Bestand auf Gst **1/6 KG Y für die Dauer von 5 Jahren. Sie benötige für die BB KG für die Ausübung des Gewerbes eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten. Durch unerwartete Verzögerung könne eine Liegenschaft voraussichtlich erst in drei Jahren baureif gemacht werden und in weiterer Folge frühestens in zwei weiteren Jahren der Neubau bezogen werden. Es bestehe bei der Bauwerberin der dringende aber nur kurzfristige und nur vorübergehende Bedarf an Büroflächen. Die Liegenschaft Adresse 1 verfüge im Erdgeschoss über derzeit ungenutzte Flächen welche bis 2005 als Gaststuben des Gasthauses CC genutzt worden seien. Die Flächen seien jedoch im derzeitigen Zustand und Größe nicht für die Nutzung als Bürofläche geeignet. Nach Ablauf der Bewilligung bestehe kein weiterer Bedarf an den Büroflächen, auch deswegen, da der

Liegenschaftseigentümer selbst plane, das Bestandsgebäude in den nächsten Jahren abzureißen und einen Neubau zu errichten.

Nach Einholung von Stellungnahmen der Stadtplanung, der Bau- und Feuerpolizei und der Kulturbautechnik wurde mit dem angefochtenen Bescheid das gegenständliche Bauansuchen mangels Vorliegens eines besonderen Verwendungszweckes gemäß § 46 TBO 2011 abgewiesen. Begründend wurde dazu im Wesentlichen zusammengefasst ausgeführt, dass es sich bei der Frage, ob eine bauliche Anlage nur vorübergehenden Bestand habe nicht darauf ankomme, ob sie vorübergehend genutzt werde. Entscheidend sei einzig, ob sie nur vorübergehend bestehen solle. Typische bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes seien Baustelleneinrichtungen, Unterkünfte in Notfällen sowie bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit Sport- und Kulturveranstaltungen errichtet würden. Es könne auch um die vorübergehende Änderung des Verwendungszwecks einer baulichen Anlage angesucht werden. § 46 TBO 2011 sei gemäß der Judikatur äußerst restriktiv auszulegen und insbesondere nur dann anzuwenden, wenn eine Notsituation vorliege. Diese Notsituation liege im gegenständlichen Fall nicht vor.

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Beschwerde bringt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen zusammengefasst vor, dass die Angaben hinsichtlich der Befristung als auch die hierfür maßgeblichen Umstände (Beginn des Verkaufes zweier Projekte Ende 2017) zwangsläufig mit der Errichtung des Anbaus verbunden seien. Es sei offensichtlich, dass sich die geplante Verkaufstätigkeit eben um die hierfür notwendigen Fristen und Verzögerungen verzögern werde. Den Bescheid zu verzögern und dann der Beschwerdeführerin vorzuwerfen, sie habe nicht den eigenen Angaben gemäß mit dem Verkauf begonnen sei widersinnig. Ebenso seien die Vorwürfe hinsichtlich des noch nicht erfolgten Baubeginns des Projektes Adresse 4 nicht nachvollziehbar. Die Verkaufstätigkeit stehe in keinem Zusammenhang mit dem Baubeginn. Was die Feststellungen der Behörde hinsichtlich des Projektes Adresse 2 angehe so dürfe hier eingewendet werden, dass die Baubewilligung durch bloßen Zeitablauf erloschen sei. Die Beschwerdeführerin reiche am 26.02.2018 erneut dasselbe Projekt ein. Auch unter Berücksichtigung der gegenständlichen Beschwerde und bei Obsiegen verzögere sich das Errichten des Anbaus ebenfalls um einen Zeitraum von wahrscheinlich 6-8 Monaten. Somit würden auch in diesem Fall Baubewilligung des Projekts Adresse 2 und frühestmögliche Nutzung des Anbaus nicht aufeinandertreffen. Daraus eine fehlende Notsituation abzuleiten sei jedoch nicht nachvollziehbar und dürfe hierbei auch auf das Verfahren zu LVwG-2014/38/1814-2 verwiesen werden. Auch dieser Unternehmer sei bis zur Genehmigung verhindert gewesen, die Notsituation zu beseitigen. Auch hinsichtlich des Grundstücksankaufes und die damit verbundenen Verzögerungen, welche Auslöser der Notsituation seien, treffe die Behörde unrichtige Feststellungen. Der Ankauf der Liegenschaft sei unter der berechtigten Annahme erfolgt, dass von der Stadt Z selbst veräußertes Grundstück sei als Bauplatz iSd Tiroler Bauordnung geeignet. Die Beschwerdeführerin habe davon ausgehen können, dass bei einem Ankauf im Jahr 2014 eine Fertigstellung im Jahr 2017 und damit der Bezug der Räumlichkeiten jedenfalls möglich sei. Wie im Schreiben vom 05.09.2017 an die belangte Behörde ausgeführt habe schließlich eine nicht vorhersehbare Schwierigkeit, die nicht in der Sphäre der Beschwerdeführerin gelegen sei die zeitnahe Umsetzung verhindert, wodurch die Notsituation eingetreten sei. Die Schutzbehauptung der Behörde, es stünden auch Bauplätze zur Verfügung, für welche diese rechtlichen Hindernisse

der Bebauung nicht bestünden sei ebenfalls nicht nachvollziehbar. Auch die Anmietung entsprechender Räumlichkeiten sei nicht möglich. Die Beschwerdeführerin habe diese Möglichkeit ins Auge gefasst, habe jedoch keine geeigneten Flächen für die Ausübung des Gewerbes gefunden.

Am 30.05.2018 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol statt, in welcher die Beschwerdeführerin persönlich einvernommen wurde. Die Beschwerdeführerin brachte weiters vor, dass es für sie keine andere Möglichkeit gebe, einen entsprechenden Ausstellungsraum zu errichten. Es sei besonders wichtig für das aktuelle und zukünftige Unternehmen sich entsprechend darzustellen. Es handle sich um Bauträgerprojekte. Der gegenständliche Ausstellungsraum solle vor allem dazu dienen, die entsprechenden Modelle für derzeitige und zukünftige Bauträgerprojekte auszustellen und den Kunden zu präsentieren. Es sei unmöglich, eine andere Liegenschaft mit diesen Eigenschaften zu finden. Sie sei in der Standortwahl eingeschränkt, da im Endeffekt nur Liegenschaften oder Objekte im Nahraum ihres Büros möglich seien, welches sich im Adresse 3 befinde. Da der Verkauf im Zusammenhang mit dem Beratungsleistungen des DD notwendig sei und DD nicht bereit sei, für so kurze Zeit ein anderes Objekt anzumieten. Die Beschwerdeführerin selbst habe keine weiteren Mitarbeiter, die einzige Hilfe die sie habe sei DD, diese in bautechnischen und technischen Angelegenheiten. Sie brauche ihn für den Verkauf mit den Kunden. Sie sei quasi abhängig von DD auf der W. Ansonsten gebe es keine weiteren Geschäftsbeziehungen in der Nähe des in Rede stehenden Objektes. Die Firma sei im Jahr 2005 eingetragen worden, das erste Bauträgerprojekt sei bereits im Jahr 1990 gewesen und auch dieses Projekt habe sie bereits mit Unterstützung von DD umgesetzt. Seit 2006 seien keine neuen Bauträgerprojekte umgesetzt worden und die Arbeit der Beschwerdeführerin beschränke sie auf die Verwaltung der in Rede stehenden Liegenschaften. Deswegen seien auch aus dem Umzug aus dem früheren Büro keine weiteren Räumlichkeiten notwendig gewesen. Der Bedarf habe sich erst durch den notwendigen Verkauf der beiden Bauträgerprojekte Adresse 2 und Adresse 4 ergeben. Der Bedarf sei bereits im Jahr 2014 absehbar gewesen, weswegen auch die entsprechende Liegenschaft angekauft werden sollte. Im Jahr 2016 sei es dann soweit gewesen, dass die Verzögerungen auch seitens der Stadt Z bestätigt worden seien und es war dann klar, dass nicht innerhalb der Zeit in der sie beginnen müssten, die neuen Büroräumlichkeiten auf dem neuen Grundstück auch wirklich umgesetzt werden könnten. Die Gewerbeberechtigungen der Beschwerdeführerin wurden wegen der Versicherungspflicht zurückgelegt. Die beiden Bauträgerprojekte befinden sich derzeit noch im Planungsstadium. Die Projekte wären präsentationsreif, sobald die entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung stünden. Die Beschwerdeführerin werde erst dann in den Geschäftsverkehr eintreten und öffentlich diese Projekte bewerben, wenn sie natürlich auch die Möglichkeiten habe, sie zu präsentieren.

Mit ergänzendem Vorbringen vom 01.06.2018 brachte die Beschwerdeführerin weiters vor, dass sie für die Wiederanmeldung des Gewerbes den benötigten Mitarbeiterstamm erst einstellen könne, wenn die hierfür erforderlichen Büroräumlichkeiten bezugsfertig seien. Bei Wiederaufnahme der Gewerbetätigkeit benötige sie zwei Angestellte (einmal Sekretariat und einmal Immobilienkaufmann/-frau).

Die Liegenschaft Adresse 1 werde in den nächsten 3-5 Jahren ebenfalls einem Bauträgerprojekt zugeführt, was zur Folge haben werde, dass das Bestandsgebäude einem Neubau weiche. Folglich sei auch der Bestand der beantragten zeitlich befristeten baulichen Anlage dadurch zwangsweise begrenzt und bestehe weder der Wunsch noch die Möglichkeit, die beantragten zeitlich befristeten baulichen Anlagen über den Zeitraum von 5 Jahren hinaus weiter aufrecht zu erhalten, auch deswegen da weiterhin die Zusammenlegung und Übersiedlung der beiden Büros (ihres als auch des DD) oberste Priorität genieße. Nach derzeitigem Stand sei eine Übersiedlung der Büros nach X in ca 3 Jahren absehbar, sodass nach der Übersiedlung für das Büro auf der W kein Bedarf mehr bestehe und das Gebäude Adresse 1 vorzeitig wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden werde. Die beantragte befristete bauliche Anlage werde nur für die Abwicklung der beiden Projekte der Adresse 4 und Adresse 2 dringend benötigt, welche jedenfalls vor Ablauf von 5 Jahren fertiggestellt und übergeben sein werden. Allfällige spätere gewerbliche Tätigkeiten würden in X ausgeübt.

II. Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen in den übermittelten Bauakt der belangten Behörde sowie aufgrund der durchgeführten Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol. Daraus hat sich der vorhin wiedergegebene Sachverhalt zweifelsfrei ergeben.

III. Rechtslage:

Die maßgebliche Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2018-TBO 2018, LGBl Nr 28 lautet:

„§ 53

Bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes

(1) Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihres besonderen Verwendungszweckes nur für einen vorübergehenden Bestand bestimmt sind, kann anstelle eines Bauansuchens nach § 29 oder einer Bauanzeige nach § 30 um die Erteilung einer befristeten Bewilligung angesucht werden.

(2) Um die Erteilung der Bewilligung nach Abs. 1 ist bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Im Ansuchen sind der vorgesehene Verwendungszweck und die Dauer, für die die betreffende bauliche Anlage errichtet werden soll, anzugeben. Dem Ansuchen sind weiters die im § 29 Abs. 2 genannten Unterlagen und eine technische Beschreibung des Bauvorhabens, erforderlichenfalls ergänzt durch entsprechende planliche Darstellungen, in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

(3) Bei der Erteilung der Bewilligung nach Abs. 1 kann die Behörde unter Bedachtnahme insbesondere auf die Lage und den Verwendungszweck der betreffenden baulichen Anlage von der Einhaltung bestimmter bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften absehen, wenn sichergestellt ist, dass

- a) den maßgebenden bautechnischen Erfordernissen und
- b) den durch diese Vorschriften geschützten Interessen, insbesondere dem Schutz des Lebens und der Gesundheit von Menschen und der Sicherheit von Sachen,

durch anderweitige Vorkehrungen hinreichend entsprochen wird. Zu diesem Zweck kann die Bewilligung weiters mit Auflagen oder unter Bedingungen erteilt werden, soweit das Bauvorhaben dadurch nicht in seinem Wesen verändert wird. Im Übrigen gilt § 34 Abs. 7 zweiter Satz und 8 bis 14 sinngemäß.

(4) Die Bewilligung ist befristet auf einen Zeitraum, der dem voraussichtlichen Bedarf an der betreffenden baulichen Anlage entspricht, längstens jedoch auf die Dauer von fünf Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung zu erteilen. Auf Antrag des Inhabers der Bewilligung kann diese einmal um höchstens zwei Jahre erstreckt werden, wenn die betreffende bauliche Anlage weiter benötigt wird und die Voraussetzungen nach Abs. 3 weiterhin vorliegen. Um die Erstreckung der Bewilligung ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung der Behörde gehemmt.

(5) Parteien im Verfahren um die Erteilung einer Bewilligung nach Abs. 1 sind der Antragsteller, die Nachbarn im Sinn des § 33 Abs. 2 und 6 sowie der Straßenverwalter. Die Nachbarn und der Straßenverwalter sind berechtigt, das Fehlen der Voraussetzung nach Abs. 1 geltend zu machen. § 33 Abs. 8 und 9 gilt sinngemäß.

(6) Im Übrigen gelten für bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes § 38 Abs. 1 und 6, § 39, § 40, § 41, § 42 Abs. 1, 2, 3 und 5, § 43, § 44 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 6, § 47 und § 48 sinngemäß.

(7) Nach dem Ablauf der Bewilligung hat deren Inhaber die bauliche Anlage zu beseitigen und den Bauplatz wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen. § 51 Abs. 2, 3 und 4 gilt sinngemäß. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so hat ihm die Behörde mit Bescheid die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen aufzutragen.

(8) Die Behörde kann dem Inhaber der Bewilligung weiters die Bestellung eines für die Durchführung der Maßnahmen nach Abs. 7 erster Satz Verantwortlichen auftragen, wenn dies zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen oder der Sicherheit von Sachen oder zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen der Nachbarn, insbesondere durch Lärm und Staub, notwendig ist. Der Auftrag kann sich auf alle Maßnahmen oder auf bestimmte Arbeiten im Zug dieser Maßnahmen beziehen. Er kann in der Bewilligung nach Abs. 1 oder, wenn sich die Notwendigkeit dazu erst zu einem späteren Zeitpunkt ergibt, mit gesondertem schriftlichem Bescheid ergehen. Im Übrigen gelten § 39 Abs. 2 bis 5 und § 42 Abs. 2 sinngemäß.

(9) Die erfolgte Durchführung der Maßnahmen nach Abs. 7 erster Satz ist der Behörde schriftlich anzuzeigen. Für die vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken zur Durchführung dieser Maßnahmen gilt § 43 sinngemäß."

IV. Erwägungen:

Gemäß § 53 Abs 1 TBO 2018 (vormals inhaltsgleich: § 46 Abs 1 TBO 2011) kann für bauliche Anlagen, die aufgrund ihres besonderen Verwendungszweckes nur für einen vorübergehenden Bestand bestimmt sind, anstelle eines Bauansuchens nach § 29 leg cit oder einer Bauanzeige nach § 30 leg cit um die Erteilung einer befristeten Bewilligung angesucht werden.

Im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen ist seitens des Landesverwaltungsgerichtes Tirol zu prüfen, ob die verfahrensgegenständliche bauliche Anlage unter den Anwendungsbereich des § 53 Abs 1 TBO 2018 subsumiert werden kann oder nicht.

In diesem Zusammenhang ist zunächst grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass-wie auch der VwGH bereits zu § 46 TBO 2011 expliziert ausführte-Ausnahmebestimmungen grundsätzlich eng auszulegen sind (vgl VwGH 26.06.2014, Ro 2014/06/0042 ua).

Aufgrund der derzeit geltenden Rechtslage, in der keine konkreten baulichen Anlagen angeführt sind, für die das Verfahren nach § 53 TBO 2018 anzuwenden ist, hat eine Auslegung der Bestimmung zu erfolgen.

Aus der klaren Wortwahl des § 53 Abs 1 TBO 2018 ergibt sich zunächst eindeutig, dass sich der vorübergehende Bestand einer konkret zu beurteilenden baulichen Anlage aus deren „besonderem Verwendungszweck“ ergeben muss.

Kein taugliches Indiz für einen vorübergehenden Bestand ist daher die technische Ausführung der baulichen Anlage. So führte der VwGH in seiner Entscheidung zur diesbezüglich inhaltsgleichen Vorgängerbestimmung (§ 33 Abs 1 TBO 1978) aus, dass dieser Bestimmung keineswegs auf die technische Ausführung sondern auf bauliche Anlagen Bezug nimmt, deren Zustand dem Wesen dieser Baulichkeit nach nicht auf Dauer gerichtet ist (vgl VwGH 28.04.1988, 84/06/0105; Weber/Rath-Kathrein, Kommentar zur Tiroler Bauordnung, § 46 Z1).

Zur weiteren Auslegung der Wortfolge „besonderer Verwendungszweck“ iSd § 53 Abs 1 TBO 2018 (vormals inhaltsgleich: § 46 Abs 1 TBO 2011) sind weiters die Materialien heranzuziehen sowie die historische Entwicklung dieses baurechtlichen Sonderregimes zu betrachten.

Mit 01.01.1975; LGBL Nr 42/1974, trat erstmals eine baurechtliche Sonderbestimmung für bauliche Anlagen, die nur für einen vorübergehenden Zweck bestimmt sind, in Kraft und lautete § 33 Abs 1 TBO 1975 damals wie folgt:

„Die Bewilligung für bauliche Anlagen, die nur für einen vorübergehenden Bestand bestimmt sind, wie Baustelleneinrichtungen, Unterkünfte in Notfällen, Veranstaltungszelte udgl, darf nur für die voraussichtliche Dauer dieses Bestandes befristet, höchstens aber für die Dauer von fünf Jahren erteilt werden (...).“

In den Erläuternden Bemerkungen ist dazu ua Folgendes ausgeführt: „Bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes sind zum Beispiel Zelte für Veranstaltungen und Ausstellungen, Notstandsbauten, Tribünen, Abschlagtafeln und dergleichen. (...) Als Beispiel kann angeführt werden, daß eine Baustelleneinrichtung für einen Kraftwerksbau nach dieser Bestimmung auch im Freiland bewilligt werden kann, wenn die allgemeinen Voraussetzungen (...) zutreffen.“

Aus sämtlichen beispielhaft angeführten baulichen Anlagen der damaligen gesetzlichen Bestimmung samt Materialien ergibt sich sohin ganz eindeutig eine zeitliche Begrenztheit, die auf eine konkrete Veranstaltung, Notstandssituation oder Dauer einer Baustelle abzielt und damit zeitlich begrenzt wird.

Mit der Tiroler Bauordnung 1998, LGBl Nr 15/1998, ist dann am 01.03.1998 eine Änderung dieser Bestimmung in Kraft getreten und lautete die maßgebliche Bestimmung in § 44 Abs 1 TBO 1998, LGBl Nr 15/1998, dann wie folgt:

„Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihres besonderen Verwendungszweckes nur für einen vorübergehenden Bestand bestimmt sind, kann anstelle eines Bauansuchens nach § 21 oder einer Bauanzeige nach § 22 um die Erteilung einer befristeten Bewilligung angesucht werden.“

Bis auf die Zitatverweise in Bezug auf das Bauansuchen und die Bauanzeige entspricht diese Regelung sohin der geltenden Rechtslage.

In den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung ist Folgendes ausgeführt:

„(...) Praktische Bedeutung kommt den baulichen Anlagen vorübergehenden Bestandes vor allem im Zusammenhang mit Baustelleneinrichtungen für Kraftwerksbauten und Schutzbauten der Wildbach- und Lawinverbauung, darüberhinaus aber auch im Zusammenhang mit größeren Sport- und Kulturveranstaltungen zu.“

Auch wenn im Gesetzestext selbst zwischenzeitlich keine beispielhafte Anführung von bestimmten baulichen Anlagen bzw Verwendungsarten mehr erfolgt, so ergibt sich aus den Erläuternden Bemerkungen doch, dass aufgrund der dort angeführten Beispiele, jedenfalls keine Ausweitung des Anwendungsbereiches dieses Sonderregimes vom Gesetzgeber beabsichtigt war.

Als weiteres Indiz, dass durch die im Jahr 1998 erfolgte Neuregelung keine Ausdehnung des Anwendungsbereiches erfolgte, kann auch angesehen werden, dass in der ursprünglichen Bestimmung des § 33 Abs 1 TBO 1975 „Unterkünfte in Notfällen“ ausdrücklich im Gesetz genannt wurden.

Mit der Änderung der TBO 2011 im Jahr 2015, LGBl Nr 103/2015, wurden in § 46a TBO 2011 Sonderbestimmungen für vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung und in § 46b TBO 2011 Sonderbestimmungen für die vorübergehende Bereitstellung von Wohnraum infolge von Katastrophen neu geschaffen.

Der Gesetzgeber hat sohin – unbeschadet allenfalls weiterer Überlegungen und sonstiger Notwendigkeiten – offenbar die Ansicht vertreten, dass diese baulichen Anlagen mit

vorübergehendem Verwendungszweck nicht unter den bereits bestehenden Tatbestand des § 46 TBO 2011 (nunmehr inhaltsgleich: § 53 TBO 2018) subsumiert werden konnten, sohin eine Ausweitung des Anwendungsbereiches des bestehenden Sonderregimes für bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes auf die in der Vorgängerbestimmung (§ 33 Abs 1 TBO 1975) vormals ausdrücklich im Gesetz angeführten beispielhaften Anführung „Unterkünfte in Notfällen“ nicht in Betracht gekommen ist.

Im gegenständlichen Fall ergibt sich sohin, dass - wie bereits vorstehend ausgeführt - in den Erläuternden Bemerkungen zur geltenden Rechtslage nur Baustelleneinrichtungen für Kraftwerksbauten und Schutzbauten der Wildbach- und Lawinenerverbauung sowie größere Sport- und Kulturveranstaltungen beispielhaft angeführt sind.

Zur Beurteilung, ob gegenständlich ein „besonderer Verwendungszweck“ iSd § 46 Abs 1 TBO 2011 (nunmehr inhaltsgleich: § 53 Abs 1 TBO 2018) vorliegt wurde der Beschwerdeführerin und der belangten Behörde insbesondere auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol Gelegenheit gegeben weitere Angaben zu machen.

Die Beschwerdeführerin brachte dazu im Wesentlichen vor, dass die in Rede stehenden Büroräumlichkeiten und der Ausstellungsraum für zwei Bauträgerprojekte aufgrund einer besonderen Notsituation dringend benötigt würden. Insbesondere die Nähe zum technischen Planungsbüro des DD lasse keine andere Alternative zu. Aufgrund des herrschenden Zeitdruckes gebe es keine andere Möglichkeit, als das bestehende Objekt einer anderen Nutzung zuzuführen und einen Anbau zu errichten.

Damit kann jedoch seitens der Beschwerdeführerin nicht entsprechend dargetan werden, worin der besondere Verwendungszweck der gegenständlichen baulichen Anlage besteht, aus der sich zwingend nur ein vorübergehender Bestand ergibt.

Vielmehr hat nicht nur das Ermittlungsverfahren der belangten Behörde sondern auch das ergänzend durchgeführte Ermittlungsverfahren des Landesverwaltungsgerichts ergeben, dass es sich bei dem in Rede stehenden Projekt um Büroräumlichkeiten und einen Ausstellungsraum für die gewerbliche Tätigkeit eines Bauträgergewerbes handelt. Die Beschwerdeführerin selbst sowie die antragstellende juristische Person verfügen jedoch weder über entsprechende Gewerbeberechtigungen noch über einen Mitarbeiterstamm. Die Beschwerdeführerin sowie DD sind die einzigen „Mitarbeiter“. Eine aufrechte gewerbliche Tätigkeit kann sohin seitens der Beschwerdeführerin bereits aufgrund der fehlenden Gewerbeberechtigung nicht plausibel dargelegt werden. Im Übrigen unterscheidet sich das von der Beschwerdeführerin eingereichte Projekt nicht von anderen Planungsbüros bzw Bauträgern, sodass ein besonderer Verwendungszweck nicht erkannt werden kann.

Selbst wenn die Beschwerdeführerin angibt, dass das gegenständliche Projekt lediglich für die Präsentation bzw Umsetzung von zwei Bauträgerprojekten dienen soll und die weitere in Aussicht genommenen gewerbliche Tätigkeit dann an einem konkret bestimmten Standort in X (EE) in ca 3 Jahren ausgeübt werden soll konnte damit jedoch kein besonderer Verwendungszweck iSd § 53 Abs 1 TBO 2018 dargetan werden. Dies gilt auch für die aus wirtschaftlichen Überlegungen angestrebte vorübergehende Nutzung bis zur

Zusammenlegung und Übersiedlung der beiden Büros sowohl jenes der Beschwerdeführerin als auch das des DD.

Soweit die Beschwerdeführerin eine „Notsituation“ ins Treffen führt ist festzuhalten, dass auch dies zu keiner gegenteiligen Beurteilung führen kann, da lediglich eine vorübergehende Nutzung der konkreten baulichen Anlage für sich allein betrachtet nicht als besonderer Verwendungszweck iSd § 53 Abs 1 TBO 2018 zu qualifizieren ist. In diesem Zusammenhang kann insbesondere auch auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung verwiesen werden (vgl VwGH 21.12.1989, ZI 87/06/0049).

Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass auch im allgemeinen Baubewilligungsverfahren nach der TBO 2018 eine zeitliche Befristung der baurechtlichen Bewilligung gemäß § 34 Abs 7 TBO 2018 grundsätzlich möglich wäre.

Zusammenfassend ergibt sich daher, dass hinsichtlich der konkreten verfahrensgegenständlichen baulichen Anlage kein besonderer Verwendungszweck gegeben ist, aufgrund dessen diese nur für einen vorübergehenden Bestand bestimmt ist. Es konnte diese konkrete bauliche Anlage sohin auch nicht unter den Anwendungsbereich des § 53 TBO 2018 (vormals inhaltsgleich: § 46 TBO 2011) subsumiert werden und wurde daher das gegenständliche bauliche Ansuchen zu Recht abgewiesen. Dementsprechend war der Beschwerde keine Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Mag. Piccolroaz
(Richter)