

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

04.11.2016

Geschäftszahl

Ra 2016/05/0014

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofrätin Dr. Hinterwirth, die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lechner, über die Revision der KM in L, vertreten durch Jaeger Loidl Welzl Schuster Schenk Rechtsanwälte OG in 4020 Linz, Hauptplatz 30, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 17. November 2015, Zl. LVwG-150706/8/RK, betreffend Untersagung der Benützung (belangte Behörde vor dem Landesverwaltungsgericht: Gemeinderat der Stadtgemeinde L; weitere Partei: Oberösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadtgemeinde L hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L vom 7. November 1972 wurde F.S. und C.S. die Baubewilligung für ein Wohnhaus mit Garage sowie ein Schwimmbad auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 715/2, KG R, erteilt.

2 Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L vom 13. August 2007 wurde C.S. die Baubewilligung für einen Zubau und bauliche Änderungen beim bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 715/6 (neu abgeteilt aus Grundstück Nr. 715/2; nunmehrige Eigentümerin ist die Revisionswerberin), KG R, erteilt.

3 Im Akt befindet sich ein Protokoll über eine Besprechung vom 4. September 2014 zur Änderung des Verwendungszweckes auf "Schule", an der unter anderem die Revisionswerberin teilgenommen hat. Im Protokoll wurde auch festgehalten, dass es derzeit sieben Schüler (davon fünf Sprengelschüler aus L) gebe.

4 Im Akt befindet sich weiters ein Aktenvermerk vom 25. September 2014, nach dem bei einem Ortsaugenschein festgestellt worden sei, dass im gegenständlichen Gebäude die S Schule den Schulbetrieb aufgenommen habe. Beim Lokalaugenschein seien mehrere Lehrpersonen sowie neun Kinder anwesend gewesen. Unterschiedliche Räume seien für den Schulbetrieb adaptiert worden, so ein Werkraum (im konsenslosen Wintergarten), diverse WC, ein Musik- und Kopierraum, ein Unterrichtsraum klein, ein Unterrichtsraum groß, ein Gemeinschaftsraum Esszimmer, ein Lehrerzimmer, eine Küche, die als Schulküche verwendet werde, und eine Garderobe im Anschluss an den Eingangsbereich. Eine Schülerliste sei nicht ausgehändigt worden. Weiters sei angegeben worden, dass während des Schulbetriebes ständig zwei Pädagogen anwesend seien. Die Schüleranzahl sei mit neun, davon die Hälfte L Kinder, angegeben worden.

5 Mit Schreiben des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L vom 26. September 2014 wurde der Revisionswerberin als nunmehriger Eigentümerin des gegenständlichen Gebäudes dazu Parteiengehör gewährt.

6 Die Revisionswerberin gab eine Stellungnahme vom 13. Oktober 2014 ab. Darin führte sie unter anderem aus, derzeit gebe es neun Schüler, circa die Hälfte aus L.

7 Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde L vom 30. Oktober 2014 wurde der Revisionswerberin gemäß § 50 Abs. 2 der Oö. Bauordnung 1994 (BO) die Benützung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Nr. 715/6, KG R, zum Zwecke des Schulbetriebes untersagt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, bei dem am 25. September 2014 durchgeführten Lokalaugenschein sei festgestellt worden, dass im gegenständlichen Wohngebäude der Schulbetrieb der S Schule aufgenommen worden sei. Nach den Baubewilligungen vom

7. November 1972 und vom 13. August 2007 sei das Gebäude als Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten bewilligt. Von der Revisionswerberin als Grundeigentümerin und der Obfrau des Vereins S Schule, Frau B, sei mit Schreiben vom 21. Juni 2014 eine Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht worden, die vom Gemeinderat abschlägig behandelt worden sei. Das gegenständliche Grundstück sei im Flächenwidmungsplan F 5 als "Grünland, bestehendes Wohngebäude im Grünland (Sternchensignatur)" ausgewiesen. Die Sternchensignatur umfasse eine von Grünland umgebene Baulandfläche mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude. Für die vorliegende Flächenwidmung ergebe sich die Anwendbarkeit eines fiktiven Dorfgebietes. Es handle sich nicht um ein bestehendes land- und forstwirtschaftliches Gebäude, sondern um ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten. Der Schulbetrieb entspreche nicht der Widmung, eine Änderung der Flächenwidmung wäre erforderlich. Eine allfällige Änderung des Verwendungszweckes wäre in einem eigenen Verfahren zu prüfen. Es sei daher eine Bauanzeige über die Änderung des Verwendungszweckes einzubringen. Die Einvernahme von Zeugen sei nicht erforderlich, da sie nichts am Fehlen der Widmungskonformität änderte. Eine behördliche Genehmigung bzw. eine Bauanzeige für die Verwendungszweckänderung liege nicht vor.

8 Gegen diesen Bescheid erhob die Revisionswerberin Berufung. 9 Mit dem in der Sitzung am 26. Februar 2015 beschlossenen

Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde L vom 10. März 2015 (ausgefertigt vom Bürgermeister) wurde die Berufung der Revisionswerberin abgewiesen (Spruchpunkt 1.; mit Spruchpunkt 2. wurde der Eventualantrag der Revisionswerberin auf Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides und Zurückverweisung an die erstinstanzliche Behörde abgewiesen; mit Spruchpunkt 3. wurde der Antrag auf Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung abgewiesen).

10 Begründend wurde ausgeführt, bei der S Schule handle es sich um eine Schule mit überregionalem Charakter, da sich das Einzugsgebiet der Schüler nicht auf das unmittelbare Umfeld beschränke. Einer Schule mit überregionalem Charakter sei es jedoch immanent, dass schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem durch einen höheren Lärmpegel, als dieser im Wohngebiet zu erwarten wäre, sowie durch einen zu erwartenden Zubringer- und Abholverkehr gegeben seien. Eine genauere Beurteilung wäre in einem Verfahren nach § 24 Abs. 1 Z 3 BO durchzuführen. Einer Genehmigung in einem solchen Verfahren stünde allerdings entgegen, dass in der bestehenden Flächenwidmung eine Schule mit überregionalem Charakter nicht zulässig sei. Eine Änderung der Flächenwidmung in eine "Sonderausweisung" wäre zweifelsfrei erforderlich. Eine diesbezügliche Anregung der Revisionswerberin sei vom Gemeinderat aber bereits abschlägig behandelt worden. Im Ergebnis wäre zu Erlangung eines baurechtlichen Konsenses die Änderung des Verwendungszweckes von "Wohnen" in "Schule" erforderlich. Solange ein solcher baurechtlicher Konsens nicht bestehe, dürfe das Gebäude nicht über den bewilligten Zweck hinaus verwendet werden.

11 Gegen diesen Bescheid erhob die Revisionswerberin Beschwerde vor dem Landesverwaltungsgericht. In der Beschwerde wurde im Wesentlichen ausgeführt, in einem Teil des Gebäudes sei bis 12. April 2015 von einem Trägerverein die S Schule als Privatschule mit Öffentlichkeitsrecht betrieben worden. Der Schulbetrieb sei inzwischen seitens des Vereins eingestellt worden. Es habe drei Pädagogen und eine Lernbegleitung gegeben. Gleichzeitig seien jeweils nur zwei Erwachsene anwesend gewesen. Es seien neun Schüler unterrichtet worden, davon etwa die Hälfte aus L. Es habe dem Wesen und Prinzip des Vereines und der Privatschule entsprochen, dass die Schüler nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln angereist seien. Es sei nicht vorgesehen gewesen und habe auch dem System nicht entsprochen, dass Eltern ihre Kinder "quasi vor die Haustür" brächten. Der Schulweg sei zu Fuß zu absolvieren gewesen. Auch alle Pädagogen mit Ausnahme des Leiters seien zu Fuß zur Schule gekommen. Die entsprechende Bewilligung der Schulbehörde sei vorhanden gewesen. Als Beweis wurden die Einvernahme der B, Obfrau des Vereins S Schule, sowie ein Lokalausweis angeführt. Die Schule sei nach der Flächenwidmung entgegen der Auffassung der Gemeindebehörden zulässig (wurde näher ausgeführt). Außerdem seien Schulen auch dann im reinen Wohngebiet zulässig, wenn sie dem Gebietscharakter widersprächen (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1995, Zl. 95/06/0020). Dies müsse umso mehr für das Dorfgebiet gelten. Die Nutzung als Schule entspreche somit der Flächenwidmung. Selbst im Grünland wäre eine Nutzung für Schulungs- und Seminarzwecke zulässig. Eine Änderung der Flächenwidmung sei daher nicht erforderlich. Der angefochtene Bescheid treffe keine Sachverhaltsfeststellungen hinsichtlich des Umfangs der Benützung des Gebäudes, sondern führe lediglich aus, dass in der bestehenden Flächenwidmung eine Schule mit überregionalem Charakter nicht zulässig sei. Es werde nicht ausgeführt, aus welchen konkreten Umständen sich die rechtliche Schlussfolgerung einer widmungswidrigen Benützung ableite. Ebenso lasse der angefochtene Bescheid konkrete Umstände vermissen, die zur Annahme einer bewilligungspflichtigen Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 24 Abs. 2 Z 3 BO führten. Die belangte Behörde stütze sich hier offenbar nur auf Vermutungen. Auf Grund der geringen Anzahl der betreuten Kinder und der wenigen Pädagogen sei kein anderer Sachverhalt verwirklicht als bei einem Privatunterricht zu Hause. Das gegenständliche Projekt überschreite nicht den Rahmen einer Nutzung als Wohngebäude. Die Ausführungen der Revisionswerberin, dass es dem Wesen und dem Prinzip des Vereins und der Privatschule entspreche, dass Schüler nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen sowie dass der Schulweg zu Fuß zu absolvieren sei, sei von den Gemeindebehörden vollständig außer Acht gelassen worden. Eine Beweiswürdigung ergebe sich aus dem angefochtenen Bescheid nicht. Es sei nicht ersichtlich, woraus die Gemeindebehörden die Sachverhaltsfeststellungen abgeleitet hätten.

Schließlich stellte die Revisionswerberin den Antrag auf Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung.

12 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die Beschwerde der Revisionswerberin als unbegründet abgewiesen.

13 Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, es handle sich laut Anhang zum Flächenwidmungsplan Nr. 5 um ein bestehendes Wohngebäude im Grünland "+ 30" ("Sternchenbau"). Das Gebäude sei mit Bescheid vom 7. November 1972 als Wohnhaus mit Garage sowie Schwimmbad baubehördlich genehmigt worden. Mit Bescheid vom 13. August 2007 sei für das gegenständliche Wohnhaus die baubehördliche Bewilligung für einen Zubau im Ausmaß von ca. 27,48 m² und für diverse bauliche Änderungen erteilt worden. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes T vom 17. Dezember 2007 sei die Teilung des (ursprünglichen) Grundstückes Nr. 715/2 in dieses und das Grundstück Nr. 715/6 bewilligt worden. Das beschwerdegegenständliche Grundstück sei sodann als Grundstück Nr. 715/6 bezeichnet und so verbüchert worden. Der Trägersverein sei mit 2. November 2015 aufgelöst worden und sei rechtlich nicht mehr existent.

14 Auf Grundlage der Ermittlungsergebnisse habe die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 24 VwGGV entfallen können, da keine weitere Klärung des Sachverhaltes angesichts des erschöpfenden Ermittlungsstandes zu erwarten gewesen sei.

15 Es sei von der Widmung Bauland-Dorfgebiet auszugehen. Die gegenständliche Verwendungsänderung sei daher an § 22 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (ROG) zu messen. Die Argumentation der Gemeindebehörden hinsichtlich eines "potenziellen Sonderausweisungserfordernisses" sei daher nicht von Bedeutung. Der Gemeinderat führe als Rechtsgrundlage § 50 Abs. 1, 2 und 4 BO an. Er lege dar, dass es einer Schule mit überregionalem Charakter immanent sei, dass schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem verursacht durch einen höheren Lärmpegel als im Wohngebiet üblich sowie durch einen zu erwartenden Zubringer- und Abholverkehr, zu erwarten wären, wozu aber genauere Untersuchungen bisher nicht durchgeführt worden seien. Gerade wegen des Unterlassens weiterer Ermittlungsschritte habe sich der Gemeinderat aber einer "rechtsrichtigen" Anwendung von § 24 Abs. 1 Z 3 BO in Verbindung mit § 50 Abs. 4 BO begeben. § 22 Abs. 2 ROG lasse auch Bauten und Anlagen zu, die im Wohngebiet errichtet werden dürften, wobei als Wohngebäude nur Kleinhausbauten und nur insoweit zulässig seien, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt sei. Im Ergebnis sei es daher Voraussetzung, dass die Nutzung wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bewohner diene und keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringe. Im gesamten Verfahren sei es der Revisionswerberin nicht gelungen aufzuzeigen, dass das gegenständliche Gebäude zum Zweck des Schulbetriebes ein solches sei, das wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner diene. Im Verfahren seien unterschiedliche Angaben sowohl zur Anzahl der Schüler als auch zum "räumlichen Naheverhältnis" der Schüler zum umliegenden räumlichen Bereich von der Revisionswerberin gemacht worden. Bei einer Besprechung am 4. September 2014 habe die Revisionswerberin angegeben, dass derzeit sieben Schüler (davon fünf Sprengelschüler aus L) an der Schule unterrichtet würden. Im Zuge des Lokalaugenscheines vom 25. September 2014 sei von neun Schülern die Rede gewesen, der Hälfte davon L Kinder. In der schriftlichen Stellungnahme der Revisionswerberin vom 13. Oktober 2014 sei angegeben worden, es würden neun von maximal achtzehn Schülern unterrichtet, wobei ca. die Hälfte der Schüler aus L stamme. Das Organisationsstatut der S Schule sehe keinerlei Beschränkungen des Zuganges zur Schule in räumlich-geografischer Hinsicht vor. Auch die diesbezüglichen Angaben der Revisionswerberin ließen keinen anderen Schluss zu. Angesichts des so hervorgekommenen, im räumlichen Sinne durchaus größeren Einzugsbereiches der Schule und des Umstandes, dass sich die S Schule selbst nicht im Wohngebiet befinde, sei nicht erkennbar, inwieweit die Einrichtung den (schulischen) Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner diene. Es wäre an der Revisionswerberin gelegen, zu diesem Umstand, über den sie mehrfach befragt worden sei, das Ihre beizutragen, die Behörden unmissverständlich über die Herkunft der Schüler zu unterrichten und sich nicht auf Cirkaangaben zu beschränken, was aber die Beweiswürdigung des Gemeinderates nicht fehlerhaft mache. Gerade einer Sonderform einer Schule möge durchaus ein überregionaler Charakter, wie dies der Gemeinderat festgestellt habe, anhaften. Der Umstand, dass zumindest die Hälfte der Schüler offenbar nicht aus dem näheren Umgebungsbereich stamme, ergebe, dass auch die bloße Behauptung, die Schüler würden nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen sowie den Schulweg zu Fuß absolvieren, "zumindest fraglich" sei. Umso mehr wäre es an der Revisionswerberin gelegen, die für sie günstigen Sachverhaltselemente konkret darzutun. Das von der Revisionswerberin zitierte hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1995, Zl. 95/06/0020, betreffe das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974 und sei hier nicht schlagend. Ungeachtet des Umstandes, dass § 22 Abs. 1 BO (gemeint offenbar: ROG) anders formuliert sei, bestehe nach den obigen Ausführungen ein Widerspruch zu "baurechtlichen" (hier im Sinne von "raumordnungsrechtlichen") Vorschriften, weshalb sich die Benützungsunteragung auf § 50 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BO zu stützen habe. Es sei nicht ersichtlich, dass die Gemeindebehörden durch die geringfügig anders zu wählende Bescheidebegründung tatsächlich zu einem anderen Spruch gelangt wären. Wesentlichkeit der entsprechenden Begründungsmängel liege daher nicht vor. Der Umstand eines Betriebes einer Schule für bis zu achtzehn Schüler samt Lehrpersonal sei unbestritten geblieben, weshalb auch zutreffend nicht mehr von einer Nutzung für Wohnzwecke auszugehen sei, und es sei nicht aufgezeigt worden, dass durch andere Ermittlungsschritte und darauf aufbauende Begründungen konkret die Annahme der Widmungskonformität der schulischen Nutzung hätte hervorkommen können. Der

Schulbetrieb sei mittlerweile eingestellt und der Verein S rechtlich nicht mehr existent. Es sei aber vom Landesverwaltungsgericht zu prüfen, ob der Gemeinderat die Voraussetzungen für eine Untersagung des Schulbetriebes zu Recht als gegeben angesehen habe, was wegen des zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung vorliegenden, zweifelsfreien Sachverhaltes zutreffend angenommen worden sei (Verweis auf die hg. Erkenntnisse vom 30. August 1994, Zl. 94/05/0067, und vom 20. Mai 2003, Zl. 2001/05/0144; Anmerkung:

vgl. dazu auch das im genannten hg. Erkenntnis vom 30. August 1994 zitierte, auf dem Beschluss eines verstärkten Senates beruhende hg. Erkenntnis vom 16. April 1956, Zl. 936/53, Slg. Nr. 4040/A, sowie nunmehr das hg. Erkenntnis vom 26. November 2015, Zl. Ra 2015/07/0118).

16 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag, es wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

17 Die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde hat eine Revisionsbeantwortung erstattet.

18 Das Landesverwaltungsgericht legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

19 § 24 der Oö. Bauordnung 1994, LGBL. Nr. 66 (BO), in der Fassung LGBL. Nr. 34/2013 lautet auszugsweise:

"§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

...

3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden

(Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;

..."

20 § 25 BO idF LGBL. Nr. 34/2013 lautet auszugsweise:

"§ 25

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:

...

2b. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden

(Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs. 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;

..."

21 § 50 BO idF LGBL. Nr. 34/2013 lautet auszugsweise:

"§ 50

Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und daß Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nicht für Änderungen, die keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 bedürfen.

22 § 22 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994, LGBL. Nr. 114/1993

(ROG), idF LGBL. Nr. 115/2005 lautet auszugsweise:

"§ 22

Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. ...

(2) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Kleinhausbauten und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß.

..."

23 Punkt 1.3.14 der Anlage 1 der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, LGBL. Nr. 46/2008, lautet:

"1.3.14

Bestehendes Wohngebäude im Grünland

+23

Farbgebung entsprechend der Grünlandwidmung

Signatur: + Sternchensignatur mit Angabe der fortlaufenden

Nummer des Verzeichnisses

Begrenzung der Baulandfläche 0,4 mm stark

In einem Anhang hat die Begrenzung der zugehörigen Baulandfläche in geeignetem Maßstab zu erfolgen. In der Legende des Plans ist folgende Definition aufzunehmen: Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche, die im nachfolgenden Verzeichnis fortlaufend mit der jeweiligen Grundstücksnummer, der Hausnummer und dem Flächenausmaß angeführt ist, wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt."

24 Eine entsprechende Definition findet sich in der Legende zum Flächenwidmungsplan F 5.

25 § 24 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes, BGBl. I Nr. 33/2013 (VwGVG), lautet:

"Verhandlung

§ 24.

(1) Das Verwaltungsgericht hat auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

(2) Die Verhandlung kann entfallen, wenn

1. der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende

Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt oder die angefochtene Weisung für rechtswidrig zu erklären ist oder

2. die Säumnisbeschwerde zurückzuweisen oder abzuweisen ist.

(3) Der Beschwerdeführer hat die Durchführung einer Verhandlung in der Beschwerde oder im Vorlageantrag zu beantragen. Den sonstigen Parteien ist Gelegenheit zu geben, binnen angemessener, zwei Wochen nicht übersteigender Frist einen Antrag auf Durchführung einer Verhandlung zu stellen. Ein

Antrag auf Durchführung einer Verhandlung kann nur mit Zustimmung der anderen Parteien zurückgezogen werden.

(4) Soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen.

(5) Das Verwaltungsgericht kann von der Durchführung (Fortsetzung) einer Verhandlung absehen, wenn die Parteien ausdrücklich darauf verzichten. Ein solcher Verzicht kann bis zum Beginn der (fortgesetzten) Verhandlung erklärt werden."

26 Die Revision ist in Anbetracht der Frage der Rechtmäßigkeit der Unterlassung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht zulässig und auch begründet.

27 In der Revision wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Nutzung des Objektes zum Zweck des Schulbetriebes widmungsrechtlich zulässig sei. Nach dem hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1995, Zl. 95/06/0020, sei eine solche Verwendung sogar im reinen Wohngebiet rechtmäßig. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes sei daher nicht erforderlich. Eine Schule diene den Bedürfnissen der Bewohner. Die Einrichtung sei an sich dafür geeignet, die Bedürfnisse vorwiegend der Bewohner zu decken. Die Schule diene keinem überörtlichen Zweck und stelle keinen Anziehungspunkt für die weitere Umgebung dar. Eine erhebliche Belästigung oder Beeinträchtigung der Bewohner gebe es nicht. Verfassungskonform müsse die Regelung des zweiten Satzes des § 22 Abs. 2 ROG unabhängig davon gelten, ob es sich um ein bestehendes Wohngebäude oder ein land- und forstwirtschaftliches Gebäude handle. § 22 Abs. 2 zweiter Satz ROG verweise auf § 30 Abs. 6 ROG, wonach selbst im Grünland die Nutzung bestehender Gebäude und Gebäudeteile unter anderem für Schulungs- und Seminarzwecke zulässig sei, wenn die Umgebung nicht wesentlich gestört werde. Eine wesentliche Störung der Umgebung sei nicht festgestellt worden. Da die Nutzung des Objektes widmungskonform sei, sei eine Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 BO nicht gegeben. Die Nutzung zum Schulbetrieb liege im Rahmen der zulässigen Verwendung nach der vorhandenen Baubewilligung. Die Schülerzahlen einer neu gegründeten Schule schwankten, außerdem wäre es ein Leichtes gewesen, die vom Landesverwaltungsgericht monierte Unklarheit zu beseitigen. Eben zu diesem Thema seien Zeugenbeweise angeboten worden, die jedoch übergangen worden seien. Mit dem Angebot des Zeugenbeweises habe die Revisionswerberin ihrer Mitwirkungspflicht entsprochen. Bei der Durchführung des Zeugenbeweises wäre festzustellen gewesen, dass lediglich neun Kinder unterrichtet würden, von denen die Hälfte aus L stamme, womit kein überregionaler Charakter der Schule gegeben sei. Sachverhaltsfeststellungen dazu, dass Schüler nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen sowie der Schulweg zu Fuß zu absolvieren sei, fehlten. Die Ausführungen des Landesverwaltungsgerichtes stützten sich nur auf Vermutungen. Sachverhaltsfeststellungen zur Absolvierung des Schulweges, insbesondere inwieweit ein Verkehrsaufkommen stattfinde, seien entscheidungswesentlich, da sonst nicht beurteilt werden könne, ob auf Grund des Schulbetriebes erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner entstünden. Auch der angebotene Beweis eines Lokalaugenscheines sei nicht aufgegriffen worden, was hier, ebenso wie die Unterlassung der Aufnahme des Zeugenbeweises, besonders gerügt werde. Es wäre festzustellen gewesen, dass alle Schüler nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen oder den Schulweg zu Fuß absolvierten. Auch das Unterlassen der mündlichen Verhandlung stelle einen wesentlichen Verfahrensfehler dar.

28 Bei sachverhaltsbezogenem Vorbringen der revisionswerbenden Parteien ist vom Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durchzuführen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. März 2015, Zl. Ra 2014/06/0033). Ebenso ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen, um eine strittige Rechtsfrage zwischen den Parteien und dem Gericht zu klären, und ferner ist auch eine ergänzende Beweismwürdigung durch das Verwaltungsgericht regelmäßig erst nach einer mündlichen Verhandlung rechtmäßig (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. September 2015, Ra 2015/06/0007, mwN).

29 Ist eine Verhandlung nach Art. 6 EMRK geboten, dann ist eine Prüfung der Relevanz des Verfahrensmangels der Unterlassung einer solchen Verhandlung nicht durchzuführen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. April 2016, Zl. Ra 2015/06/0089).

30 Geht es um Beschränkungen des Gebrauches des Eigentumes des Revisionswerbers, liegt eine Angelegenheit eines civil rights im Sinne des Art. 6 EMRK vor (vgl. das Urteil des EGMR vom 27. November 1991, Nr. 12.565/86, Oerlemans gegen Niederlande).

31 Im vorliegenden Fall war einerseits die Zulässigkeit der Schule in widmungsrechtlicher Hinsicht umstritten, im Übrigen auch der Sachverhalt in Bezug auf das Einzugsgebiet der Schule sowie die Zahl und die Anreise der Schüler. Dazu war in der Beschwerde auch ein Zeugenbeweis angeboten worden. Das Landesverwaltungsgericht hat im angefochtenen Erkenntnis ausgeführt, dass es der Revisionswerberin nicht gelungen sei aufzuzeigen, dass die Verwendung des gegenständlichen Gebäudes zum Zweck des Schulbetriebes wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner diene. Im Verfahren habe es unterschiedliche Angaben sowohl zur Anzahl der Schüler als auch zum räumlichen Naheverhältnis der Schüler zum umliegenden räumlichen Bereich gegeben. Unter Würdigung der Angaben der Revisionswerberin im

Verwaltungsverfahren und des Organisationsstatutes der S Schule kam das Landesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Einrichtung nicht den Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner diene. Es wäre laut Auffassung des Landesverwaltungsgerichtes an der Revisionswerberin gelegen, zu diesem Umstand das Ihre beizutragen und die Behörden unmissverständlich über die Herkunft der Schüler zu unterrichten und sich nicht auf Cirkaangaben zu beschränken. Die bloße Behauptung, die Schüler würden nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen bzw. den Schulweg zu Fuß absolvieren sei zumindest fraglich. Es wäre an der Revisionswerberin gelegen, die für sie günstigen Sachverhaltselemente konkret darzutun.

32 Bereits diese Ausführungen des Landesverwaltungsgerichtes lassen eindeutig erkennen, dass im Sinne der oben zitierten hg. Rechtsprechung eine mündliche Verhandlung geboten gewesen wäre.

33 Dadurch, dass das Landesverwaltungsgericht von einer solchen mündlichen Verhandlung Abstand genommen hat, hat es sein Erkenntnis mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet, weshalb dieses gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war.

34 Für das weitere Verfahren wird bemerkt, dass im Hinblick auf die Regelungen des Flächenwidmungsplanes widmungsrechtlich ausschließlich die Frage von Relevanz ist, ob die gegenständliche Verwendung dem § 22 Abs. 2 ROG entspricht. Aus dem zur Rechtslage in der Steiermark ergangenen hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1995, Zl. 95/06/0020, ist deshalb für die Revisionswerberin nichts zu gewinnen.

35 Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 4 VwGG Abstand genommen werden.

36 Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014.

Wien, am 4. November 2016