OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-150358/38/MK/SB

Datum:
Linz, 27. September 2018

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde der x GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. J. P., S x, x M, gegen den Bescheid des Gemeinderats der Gemeinde Lochen am See vom 04.07.2014, GZ: 131/9-006/2010-V, betreffend Untersagung der Verwendung baulicher Anlagen nach der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird insofern stattgegeben, als der Spruch des angefochtenen Bescheids wie folgt zu lauten hat:

*Der Berufung wird insofern stattgegeben, als der Bescheid des Bürgermeisters dahingehend abgeändert wird, dass der x GmbH gemäß § 50 Abs 2 und 4 Oö. BauO 1994 die Benützung der Räumlichkeiten des mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 27.05.1974, GZ: 605/2-22/74, und 06.08.1979, GZ: 605/2-22/1974, bewilligten Nebengebäudes G x auf dem Gst. Nr. x, KG T, als x untersagt wird.*

II. Die Beschwerdeführerin hat innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung eine Kommissionsgebühr in Höhe von 183,60 Euro zu entrichten.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrenschronologie:

I.1.1. Zur Vorgeschichte wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 26.09.2017, Ra 2015/05/0065-6, verwiesen und im Nachfolgenden der wesentliche Verfahrensgang lediglich kurz dargestellt:

I.2.1. Mit Eingabe vom 08.04.2010 beantragte die x GmbH (im Folgenden: Bf) die Verwendungszweckänderung für die unter a) bis d) angeführten [Anm: sh Pkt I.2.1.] baubewilligten Gebäude zum Betrieb „x“. Dem Antrag wurde ein Betriebskonzept und Pläne des bewilligten Bestands mit Anmerkungen zur beabsichtigten Nutzung beigelegt. Dieser Antrag wurde mit Schreiben vom 17.09.2013 dahingehend abgeändert, als die Verwendungszweckänderung nur mehr für das Gebäude c) [Anm: Nebengebäude, baubewilligt mit Bescheid vom 27.05.1974, AZ. 131/9-022/1974 inkl. Einbau einer Kleinwohneinheit im OG, genehmigt mit Bescheid vom 06.08.1979] beantragt wird. Das Gebäude werde im Erdgeschoß auf 162 m² als x genutzt, wobei Katzen und Hunde untergebracht und eine Wasch- und Futterküche sowie ein Futtermittellager vorhanden seien. Angemerkt wurde, dass sich im ersten Stock auf der Fläche der bewilligten Kleinwohneinheit Büroflächen befänden und keine Tierhaltung stattfinde.

I.2.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 09.04.2014 wurde der Bf die Verwendung des Nebengebäudes G x, Grundstück Nr. x, KG T, x L, gemäß § 50 Abs 2 und 4 Oö. BauO 1994 untersagt. Begründend wurde ausgeführt, dass der Bf die Bewilligung zum Betrieb eines x auf der Liegenschaft G x mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn vom 03.04.2007, GZ: Pol01-31-17-2006-W, erteilt worden sei. Das gegenständliche Grundstück sei im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen, wobei der Betrieb eines x jedoch eine entsprechende Sonderausweisung gemäß § 30 Abs 8 Oö. ROG 1994 erfordere und der Betrieb des x somit widmungswidrig sei. Das Objekt G x werde im Erdgeschoß als x verwendet, baugenehmigt sei jedoch ein Remisenraum und ein Laufstall-Jungpferde. Auf Grund der Widmungswidrigkeit der Verwendung sei daher eine unbedingte Untersagung auszusprechen.

I.2.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf Berufung und führte aus, dass sich aus dem Gesetz nicht klar ergebe, dass eine Sonderausweisung erforderlich sei. Diese Frage werde sich aber klären, da ein Antrag auf Sonderausweisung gestellt worden sei und daher beantragt werde, das baubehördliche Auftragsverfahren bis zum Abschluss dieses Verfahrens betreffend Sonderausweisung auszusetzen.

I.2.4. Die Berufung wurde mit dem gegenständlich angefochtenen Bescheid des Gemeinderats der Gemeinde Lochen am See (im Folgenden: belangte Behörde) als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass sich aus der

Tatsache, dass von der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn die Bewilligung des x auf der gegenständlichen Liegenschaft erteilt worden sei, ergebe, dass es sich um keinen herkömmlichen landwirtschaftlichen Betrieb handle. Die Berufung widerspreche sich insoweit, als einerseits angeführt werde, dass sich im Gesetz die Bestimmung „x“ nicht finde, jedoch andererseits ein Antrag auf Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan gestellt worden sei. Zur beantragten Aussetzung hielt die belangte Behörde fest, dass die Untersagung der Verwendung baulicher Anlagen ein baupolizeiliches Verfahren darstellt und damit keine Vorfrage im Sinne des § 38 AVG zu klären sei. Der Gemeinderat habe beschlossen, die EZ x, KG T, in welcher das gegenständliche Grundstück liege, nicht mit einer Sonderausweisung „x“ zu versehen.

I.2.5. Gegen diesen Bescheid richtete sich die nunmehr gegenständliche Beschwerde vom 05.08.2014. In dieser wurde zunächst auf zwei weitere anhängige Verfahren betreffend Untersagung der Verwendung von zwei baulichen Anlagen auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück hingewiesen. Das Verfahren über den Antrag auf Verwendungszweckänderung vom 08.04.2010 sei noch bei der Baubehörde erster Instanz anhängig. Es sei unbestritten, dass für das gegenständliche Objekt G x ein baurechtlicher Konsens vorliege. Die Baubehörde führe aber zum konkreten Inhalt der Baubewilligung und zu allfälligen Auflagen und Bedingungen nichts aus und treffe dazu keine Feststellung, weshalb die Beischaffung des Baubewilligungsaktes beantragt werde, um festzustellen, ob und inwieweit dieser 40 Jahre alte baurechtliche Konsens die nunmehrige Verwendung des Objekts G x decke oder dieser entgegenstehe. Inhaltlich rechtswidrig seien die Bescheide vom 09.04 und 04.07.2014 aber schon deshalb, weil darin „die Verwendung“ der baulichen Anlage Nebengebäude G x, L, untersagt werde, was einerseits mit der Baubewilligung aus dem Jahr 1974 und andererseits mit der Gesetzeslage nicht in Einklang zu bringen sei. Es sei festzustellen gewesen, wie die konkrete Nutzung des gegenständlichen Objekts tatsächlich aussehe; eine gänzliche Nutzungsuntersagung sei rechtswidrig.
Die Baubehörde übersehe, dass § 30 Abs 3 Oö. ROG 1994 die Art der Verwendung des Grünlandes beschreibe, welche demnach nicht Land- und Forstwirtschaft seien und welche – nur nach Erfordernis – u.a. als Sport- bzw Erholungsflächen, Dauerkleingärten, Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe sowie Grünzüge oder Trenngrün auszuweisen seien. Es ergebe sich aus § 30 Abs 2 Oö. ROG 1994 nicht, dass ein x gesondert auszuweisen sei. Aus der Baugenehmigung für einen Remisenraum und einen Laufstall für Jungpferde ergebe sich, dass es sich um ein landwirtschaftliches Gebäude handle. Da die Verwendung eines derartigen Gebäudes sogar für Klein- und Mittelbetriebe zulässig sei, die die Umgebung nicht wesentlich stören, gelte dies jedenfalls auch für ein x auf einer gut 5 ha großen Fläche, welche abgeschieden, kilometerweit vom Ortszentrum L entfernt gelegen sei, sich Nachbargebäude ebenfalls nur in erheblicher Entfernung befänden und das Areal des x schwer einsehbar sei. Die belangte Behörde behaupte zu Unrecht, dass die Voraussetzungen des § 30 Abs 6 Oö. ROG 1994 nicht vorliegen. Es handle sich bei

dem x um einen Betrieb vergleichbar mit einem Klein- und Mittelbetrieb, der die Umgebung nicht wesentlich störe, wobei das Gebäude erhaltungswürdig sei und eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufweise. Darüber hinaus würden keine Maßnahmen vorgenommen werden, welche das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verändern bzw das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, weswegen die Verwendung dieses Objekts als Teil des x nach § 30 Abs 6 Oö. ROG 1994 zulässig sei. Es wurde u.a. die Durchführung einer mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle beantragt.

I.2.6. Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 23.03.2015, GZ: LVwG-150358/2/MK/EG, wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

I.2.7. Der Verwaltungsgerichtshof behob dieses auf Grund der Revision der Bf mit Erkenntnis vom 26.09.2017, Ra 2015/05/0065 (eingelangt beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 19.10.2017). Begründend wurde ausgeführt [auszugsweise wiedergegeben]:

„20 Wie sich aus § 50 Abs. 4 BO klar ergibt, hat die Baubehörde dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 - somit die der Baubewilligung sowie den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung - widersprechende Benützung zu untersagen.

21 Zwar lassen sich dem angefochtenen Erkenntnis - was die Revisionswerberin zu Recht bemängelt - keine Feststellungen entnehmen, das Verwaltungsgericht ging aber erkennbar davon aus, dass für das gegenständliche Nebengebäude ein Konsens für die Nutzung als landwirtschaftliches Gebäude vorliegt. Zudem befindet sich im vorgelegten Verwaltungsakt ein Bauplan, der einem - im Akt nicht enthaltenen - Baubewilligungsbescheid vom 27. Mai 1974 zugrunde liegt und aus dem ersichtlich ist, dass das betreffende Nebengebäude als ‚Remise und Laufstall für Jungpferde' bewilligt wurde. Davon ausgehend hätte der Revisionswerberin - bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen - nur die vom bestehenden Konsens für das Nebengebäude abweichende und nicht, wie im Revisionsfall erfolgt, jegliche Verwendung des Nebengebäudes untersagt werden dürfen.

22 Die vom Verwaltungsgericht bestätigte gänzliche Untersagung der Verwendung des gegenständlichen Nebengebäudes erweist sich daher als rechtswidrig.

23 Dazu kommt, dass das Verwaltungsgericht im Hinblick darauf, dass im Revisionsfall die Zulässigkeit des x in widmungsrechtlicher Hinsicht ebenso wie der Sachverhalt in Bezug auf den Inhalt der Baubewilligung und der von der Revisionswerberin ausgeübten Tätigkeit sowie in Bezug auf das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes, wozu in der Beschwerde verschiedene Beweise angeboten wurden, umstritten waren, eine mündliche Verhandlung durchzuführen gehabt hätte (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 4. November 2016, Ra 2016/05/0014, mwN).

[...]

25 Für das fortzusetzende Verfahren wird bemerkt, dass, wie die Revisionswerberin zutreffend aufzeigt, detaillierte Feststellungen zum bestehenden Konsens betreffend das Nebengebäude sowie dazu erforderlich sind, ob durch die seitens der Revisionswerberin erfolgende Verwendung des Nebengebäudes tatsächlich eine Änderung des (bewilligten) Verwendungszweckes erfolgt. In der Folge wäre zu prüfen, ob diese Änderung des Verwendungszweckes einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 BO bedarf (vgl. § 50 Abs. 4 letzter Satz BO). Die Frage, ob der Betrieb eines x mit der Widmung ‚Grünland' vereinbar

ist, ist dieser Prüfung nachgeschaltet (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2015, Zl. 2013/05/0056). Darüber hinaus wird in Bezug auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtes zu § 30 Abs. 6 ROG auf das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, Zl. 2008/05/0265, hingewiesen."

I.3.1. Mit Schreiben vom 03.05.2018, GZ: LVwG-150358/25/MK/SB, wurden die Parteien zur Urkundenvorlage, insbesondere der gegenständlich relevanten Baubewilligungsbescheide, und Stellungnahme aufgefordert.

I.3.2. Die Bf äußerte sich nicht zu diesem Scheiben. Mit Schreiben vom 25.05.2018 übermittelte die Baubehörde folgende Bescheide:

„• Bescheid vom 10.09.1968, GZ: 131/9-024/1968
• Bescheid vom 23.04.1971, GZ: 131/9-017/1971
• Bescheid vom 27.05.1974, GZ: 131/9-022/1974
• Bescheid vom 25.05.1977, GZ: 131/9-052/1976"

Darüber hinaus wurde bekanntgegeben, dass bezüglich der Änderung der Liegenschaft im Flächenwidmungsplan als Sonderausweisung „x" seit dem letzten Antrag der x vom 09.12.2014 kein Antrag mehr eingebracht worden sei. Dieser Antrag sei vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.03.2015 abgelehnt worden. Daher bestehe die gegenständliche Liegenschaft im Grünland und habe keine Sonderausweisung „x" erhalten. Über den Antrag auf Verwendungszweckänderung zum gegenständlichen Gebäude „G x" vom 08.04.2010 sei vom Verwaltungsgerichtshof am 26.09.2017 entschieden worden. Das gegenständliche Objekt „G x" werde derzeit weiterhin als x benutzt.

I.3.3. Vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurde für 09.07.2018 eine öffentliche mündliche Verhandlung anberaumt, welche auf 23.08.2018 verschoben wurde und an diesem Tag im Beisein der Vertreter der Bf und der belangten Behörde in der Gemeinde L durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser mündlichen Verhandlung wurde zunächst das Gemeinderatsprotokoll über die Beschlussfassung des angefochtenen Bescheids vorgelegt und der Baubewilligungsbescheid vom 06.08.1979, GZ: 605/2-22/1974, welche als Anlagen zur Niederschrift genommen wurden.

Nach Durchführung eines Lokalaugenscheins beim und im Objekt G x erstatte der bautechnische Amtssachverständige nachstehenden Befund und Gutachten:

„Mit Bescheid vom 27.05.1974 wurde durch die Gemeinde Lochen die Baubewilligung für die Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Gst.Nr. x der KG T erteilt. Bei diesem Gebäude handelt es sich um das nunmehr zu beurteilende Nebengebäude mit der Anschrift G x. Als Grundlage für die Baubewilligung diente ein Einreichplan, aus dem hervorgeht, dass das Gebäude als eingeschoßiger Baukörper mit einer Länge von 16 m und einer Breite von 9 m errichtet werden soll. Im Gebäude sind die Unterbringung einer Remise und eines Laufstalles für Jungpferde vorgesehen. Sämtliche Umfassungsbauteile (Boden, Wände und Decke über EG) sowie die Zwischenwand sind in Massivbauweise dargestellt. Zur Abdeckung des Baukörpers ist ein 30 Grad geneigtes Satteldach, welches auf eine ca 1 m hohe Übermauerung aufgesetzt wird, vorgesehen.

Im Zuge eines Kollaudierungslokalaugenscheins am 19.07.1979 wurde festgestellt, dass das Nebengebäude größer ausgeführt wurde und im Obergeschoß eine Kleinwohneinheit eingebaut wurde. Die Benützungsbewilligung für dieses Gebäude wurde mit Bescheid vom 06.08.1979 durch die Gemeinde Lochen erteilt. Planliche Darstellungen zu den vorangeführten Änderungen liegen nicht vor.
Mit 08.04.2010 wurde durch die x ein Antrag auf Bewilligung der Verwendungszweckänderung von verschiedenen Gebäuden auf der Liegenschaft G x und x beim Gemeindeamt Lochen vorgelegt. Unter Punkt c) ist das Gebäude G x angeführt. Es wurden Grundrisspläne vom Erd- und Obergeschoß vorgelegt. Daraus ist ersichtlich, dass die ursprünglich bewilligte Gebäudelänge (lt Baubescheid) nicht 16 m, sondern 18,30 m und die Breite nicht 9 m, sondern 9,30 m beträgt. Als weitere Änderung gegenüber der Bewilligung wurden zwei tragende Zwischenwände errichtet und dadurch drei annähernd gleich große Räume im Erdgeschoß des Gebäudes geschaffen.

Im Zuge des heutigen Lokalaugenscheins wurde festgestellt, dass die räumliche Aufteilung der Darstellung im vorliegenden Grundrissplan Erdgeschoß (Anlage 3) entspricht. Im Obergeschoß sind gegenüber dem Grundrissplan (Anlage 4) Abweichungen vorhanden. Die Außenstiegenanlage schließt im Bereich der Teeküche direkt an und erfolgt von der Küche aus die Erschließung der obergeschoßigen Räumlichkeiten. Links von der Teeküche befindet sich – wie im Plan dargestellt – das Büro und ein WC. Die Vorraum- bzw Empfangsabtrennung ist nicht vorhanden. Die Trennwand zwischen der Teeküche und dem dargestellten Archiv ist erst im Anschluss an die Treppenanlage von der Teeküche in den ursprünglichen Besprechungsraum. Bezüglich der Nutzung des Besprechungsraumes und des Archivs wurde heute festgestellt, dass darin Katzen gehalten werden. Eine anderweitige Nutzung als Besprechungsraum und Archiv erfolgt nicht.“

Die Vertreter der belangten Behörde führten abschließend aus, dass eine gänzliche Untersagung erfolgte, weil sowohl die Räumlichkeiten im Erdgeschoß als auch jene im Obergeschoß als Teil des x zu betrachten seien und dem Betrieb desselben dienten. Der Vertreter der Bf führte aus, dass nach aktuellem Raumordnungsrecht Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, im Grünland zulässig seien, worunter nicht nur Gewerbetriebe sondern auch Betriebe wie solche eines x zu verstehen seien.

## II. Sachverhalt, Beweise, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, der Übermittlung von Unterlagen durch die belangte Behörde und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 23.08.2018 samt Lokalaugenschein, bei welcher insbesondere die derzeitige Nutzung anhand der vorgelegten Pläne gemeinsam mit dem bautechnischen Amtssachverständigen erörtert wurde.

II.2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht vom nachstehenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn vom 03.04.2007, GZ: Pol01-31-17-2006-W, wurde der Bf die Bewilligung zum Betrieb eines x nach dem Tierschutzgesetz 2004 erteilt (sh Beilage zur Beschwerde vom 05.08.2014).

Verfahrensgegenständlich ist nur das Objekt G x (Nebengebäude), welches mit Bescheid vom 27.05.1974, GZ: 131/9-022/1974, auf dem GSt. Nr. x (nunmehr: Gst. Nr. x), KG T, bewilligt wurde (sh die Vorlage der belangten Behörde [ON 28] sowie die Niederschrift vom 23.08.2018 [ON 37]). Aus dem zugrundeliegenden Einreichplan geht hervor, dass für das Gebäude als Verwendungszweck eine „Remise“ und ein „Laufstall für Jungpferde“ vorgesehen war. Die Abänderung des Bauvorhabens durch die beim Lokalaugenschein am 19.07.1979 im Obergeschoß festgestellte Kleinwohnung wurde in der Benützungsbewilligung vom 06.08.1979, GZ: 605/2-22/1974, gemäß §§ 48 und 53 Abs 2 der Oö. Bauordnung 1976 zur Kenntnis genommen (sh Anlage 2 zur Niederschrift vom 23.08.2018 [ON 37]).

Beim Lokalaugenschein am 23.08.2018 wurde eine Nutzung des gegenständlichen Objekts entsprechend den dem Ansuchen um Verwendungszweckänderung beigelegten Plänen festgestellt (sh Anlage 3 und 4 zur Niederschrift vom 23.08.2018 [ON 37]). Im Detail stellt sich die aktuelle Nutzung wie folgt dar:
Im Erdgeschoß befindet sich die Quarantänestation, wobei sich im linken Teil des Gebäudes sechs „Katzenquartierplätze“ und im rechten Teil des Gebäudes drei Hundezimmer befinden. Lt Bf bietet dies Platz für bis zu 30 Katzen und 6 Hunde. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoß noch ein Medikamentenlager, ein Raum „Putzmittel“ sowie ein Abstellraum, ein Lager, ein WC und eine Umkleide (sh Anlage 3 zur Niederschrift vom 23.08.2018 [ON 37]).
Im Obergeschoß befindet sich lt Plan im mittleren Raum eine Teeküche sowie dahinter ein Archiv; links davon ist lt Plan ein Büro und ein WC, rechts davon ein Besprechungsraum vorgesehen. Beim Lokalaugenschein wurde jedoch festgestellt, dass im Besprechungsraum und im Archiv ebenfalls Katzen gehalten wurden; eine (zusätzliche) Nutzung als Besprechungsraum und Archiv erfolgte nicht (sh die Niederschrift sowie Anlage 4 dieser Niederschrift vom 23.08.2018 [ON 37]).

Das gegenständliche Nebengebäude G x auf dem GSt. Nr. x, KG T, wird als x genutzt.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung. Die derzeitige Nutzung des Erdgeschoßes sowie Teilen des Obergeschoßes des verfahrensgegenständlichen Objekts G x als x ist unstrittig und ergab sich aus den Aussagen der Bf, den Feststellungen der belangten Behörde und insbesondere aus dem bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23.08.2018 durchgeführten Lokalaugenschein. Der bestehende Konsens ergab sich aus den im Akt befindlichen

Bewilligungsbescheiden der Gemeinde Lochen am See und den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 50 Abs 2 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO), LGBl Nr. 66/1994 idF LGBl Nr. 95/2017 dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend § 50 Abs 2 Oö. BauO 1994 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs 2 widersprechende Benützung gemäß Abs 4 leg.cit. zu untersagen. Dies gilt nicht für Änderungen, die keiner Bewilligung nach § 24 Abs 1 Z 3 Oö. BauO 1994 bedürfen.

Gemäß § 24 Abs 1 Z 3 Oö. BauO 1994 bedarf die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, einer Bewilligung der Baubehörde.

Gemäß § 2 Z 22 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013), LBGl Nr. 35/2013 idF LGBl Nr. 32/2018, sind schädliche Umwelteinwirkungen Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benützerinnen und Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen; dazu zählen nicht Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnlichen Anlagen.

III.2. Vorweg kann festgehalten werden, dass es sich bei dem beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich anhängigen Verfahren (ausschließlich) um ein baupolizeiliches Verfahren gemäß § 50 Oö. BauO 1994 und um kein Verfahren zur Erlangung einer (nachträglichen) Baubewilligung oder ein Anzeigeverfahren handelt. Ein Abspruch über den Antrag auf Änderung des Verwendungszwecks vom 08.04.2010 ist nicht Gegenstand dieses anhängigen Verfahrens, sondern ist von der zuständigen Baubehörde in einem gesonderten Verfahren vorzunehmen (sh zur „Sache“ zB VwGH 17.12.2014, Ra 2014/03/0049; 09.09.2015, Ro 2015/03/0032 mwN).

III.3.1. Das gegenständliche Objekt wurde mit den Bescheiden der Gemeinde Lochen am See vom 27.05.1974 und 06.08.1979 baubehördlich bewilligt. Mit diesen Bescheiden wurde eine Nutzung des Objektes G x im Erdgeschoß als

„Remise“ und „Laufstall für Jungpferde“ sowie im Obergeschoß als „Kleinwohneinheit“ bewilligt. Eine Änderung dieser baurechtlichen Bewilligungen ist bis dato nicht erfolgt, weshalb diese Verwendung der baulichen Anlagen den bestehenden Konsens darstellt.
Die tierschutzrechtliche Bewilligung vom 03.04.2007, welcher die von der Bf vorgelegten Pläne mit der neuen Verwendung der Räumlichkeiten zugrunde lagen, vermag diese nicht zu ersetzen, sondern ist zusätzlich erforderlich.

Die nunmehrige Nutzung als x mit „Quarantänebereich“, „Katzenquartierplätzen“ und „Hundezimmern“ sowie den Räumlichkeiten im Obergeschoß als Katzenräume weicht von diesem bewilligten Verwendungszweck der Räumlichkeiten ab.

Dies ist daher als eine Änderung des Verwendungszweckes anzusehen, weshalb im Rahmen der Beurteilung der Voraussetzungen für eine Untersagung der Benützung gemäß § 50 Abs 4 Oö. BauO 1994 zu prüfen ist, ob diese Änderung einer Bewilligung gemäß § 24 Abs 1 Z 3 leg.cit. bedarf.

III.3.2. Eine Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 24 Abs 1 Z 3 Oö. BauO 1994 ist bereits dann bewilligungspflichtig, wenn die in dieser Gesetzesbestimmung angeführten Beeinträchtigungen lediglich zu „erwarten" sind und somit die abstrakte Möglichkeit einer Beeinträchtigung besteht. Für die Verwirklichung dieser Tatbestandsvoraussetzung genügt, dass die abstrakte Möglichkeit einer Beeinträchtigung besteht; es ist nicht erforderlich, dass die Verwendungszweckänderung tatsächlich eine Beeinträchtigung im vorgenannten Sinn bewirkt (vgl. VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039; 30.01.2014, 2011/05/0157).

Auch wenn eine „Remise“ und ein „Laufstall für Jungpferde“ bereits eine Geräuschkulisse innehaben, so ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung ein Anstieg des Lärmpegels durch die Nutzung als x denkbar (zB durch Hundegebell, vermehrtes Verkehrsaufkommen), womit zumindest die abstrakte Möglichkeit einer Beeinträchtigung besteht.

Da wie dargelegt eine Änderung des Verwendungszwecks gemäß § 24 Abs 1 Z 3 Oö. BauO 1994 bereits dann bewilligungspflichtig ist, wenn die abstrakte Möglichkeit von in dieser Gesetzesbestimmung angeführten Beeinträchtigungen oder Umwelteinwirkungen besteht, unterliegt die mit der Nutzung als x verbundene Änderung des Verwendungszweckes der Bewilligungspflicht nach § 24 Abs 1 Z 3 Oö. BauO 1994.

Unter Zugrundelegung der von der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn erteilten Bewilligung für den Betrieb eines x im Jahr 2007 ist davon auszugehen, dass die Verwendungszweckänderung bereits im Zeitpunkt ihrer Durchführung bewilligungspflichtig war.

Mangels einer baubehördlichen Bewilligung für diese geänderte Nutzung sind die Tatbestandsvoraussetzungen des § 50 Abs 2 und 4 BauO 1994 erfüllt (vgl. VwGH 23.06.2015, 2013/05/0056).

III.3.3. Entsprechend dem im Verfahren ergangenen Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.09.2017, Ra 2015/05/0065, war jedoch eine Einschränkung der durch die belangte Behörde vorgenommenen Untersagung vorzunehmen, da für das gegenständliche Objekt – wie oben ausgeführt wurde – ein baurechtlicher Konsens besteht. Die Nutzung des Objektes entsprechend der aufrechten baurechtlichen Bewilligung – nämlich als Remise, Laufstall für Jungpferde (jeweils im Erdgeschoß) und Kleinwohneinheit (im Obergeschoß) – ist zulässig, weshalb die konsenswidrige aktuelle Nutzung als x zu untersagen und dementsprechend der Spruch dahingehend zu konkretisieren war.

III.4. Eine Prüfung, ob der Betrieb eines x mit der vorliegenden Widmung „Grünland“ vereinbar ist, ist somit gegenständlich nicht mehr vorzunehmen, da bereits auf Grund der Verwendung als x abweichend vom bestehenden Konsens die Untersagung auf Grund der Bestimmungen des § 50 Abs 2 und 4 Oö. BauO 1994 zu erfolgen hatte. Wie der Verwaltungsgerichtshof im verfahrensgegenständlichen Erkenntnis ausführte, ist die Frage der Widmungskonformität eines x mit der Widmung „Grünland“ der Prüfung, ob eine bewilligungspflichtige Änderung vorliegt, nachgeschalten (VwGH 26.09.2017, Ra 2015/05/0065, Rn 25 unter Hinweis auf 23.06.2015, 2013/05/0056). Ob die Verwendung als x in der vorliegenden Widmung zulässig ist, wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens über die Änderung des Verwendungszwecks zu beurteilen sein (sh dazu VwGH 16.10.2017, Ra 2017/05/0112 mwN). Des Weiteren sind die am gegenständlichen Gebäude vorgenommenen baulichen Änderungen (sh dazu die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung) im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf Grund des eingeschränkten Prüfungsumfangs nicht aufzugreifen (vgl. VwGH 17.12.2014, Ra 2014/03/0049; 09.09.2015, Ro 2015/03/0032 mwN).

IV. Zu den Kosten:

IV.1. Gemäß § 17 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), BGBl I 33/2013 idF BGBl I 57/2018, sind die §§ 75 ff Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl 51/1991 idF BGBl I 58/2018, sinngemäß anzuwenden.

Gemäß § 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013 (Oö. LKommGebV 2013), LGBl 82/2013 idF LGBl 48/2017, werden die Kommissionsgebühren, die gemäß § 77 AVG von den Beteiligten für die von den Behörden des Landes und

der Gemeinden außerhalb des Amtes vorgenommenen Amtshandlungen zu entrichten sind, in Pauschalbeträgen nach den Tarifen des § 3 festgesetzt. Diese sind den Beteiligten im Spruch des in der Sache ergehenden Bescheides oder in Ermangelung eines solchen mittels Gebührenbescheides gemäß § 57 AVG aufzuerlegen.

Gemäß § 3 Abs 1 Oö. LKommGebV 2013 beträgt der Tarif der Kommissionsgebühren für Amtshandlungen des Amtes der Landesregierung, einer Bezirkshauptmannschaft oder des Magistrates einer Stadt mit eigenem Statut, einer sonstigen Gemeindebehörde oder des Landesverwaltungsgerichts für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan der Behörde außerhalb der Amtsräume 20,40 Euro.

IV.2. Gemäß § 76 Abs 2 2. Satz AVG belasten den Beteiligten die Auslagen bei amtswegig angeordneten Amtshandlungen dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind. Verschulden liegt vor, wenn der Beteiligte einen konsenslosen Zustand hergestellt hat (vgl. *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 76 Rz 51 [Stand 1.4.2009, rdb.at]). Nachdem die Bf durch die Benützung der gegenständlichen baulichen Anlage entgegen der Baubewilligung einen konsenslosen Zustand verwirklicht hat, sind entsprechend § 3 Abs 1 Oö. LKommGebV 2013 Kommissionsgebühren vorzuschreiben.

Ein Ortsaugenschein und die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung wurden von der Bf beantragt und erachtete das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur eingehenden Erörterung der Sachlage, insbesondere der fachlichen Beurteilung durch den ASV, deren Durchführung auch als erforderlich (siehe dazu *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 77 Rz 8 [Stand 1.4.2009, rdb.at]). An der Verhandlung am 23.08.2018 nahmen 3 Amtsorgane (Richter, Schriftführerin, 1 Amtssachverständiger) von 13.30 Uhr bis 14.45 Uhr teil (siehe Niederschrift vom 23.08.2018, GZ: LVwG-150358/37/MK/SB). Daraus ergibt sich gemäß § 3 Abs 1 Oö. LKommGebV 2013 der Betrag von 183,60 Euro (3 halbe Stunden x 20,40 Euro x 3 Amtsorgane).

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Zu der Prüfung nach § 50 Oö. BauO 1994 und dem Erfordernis der Konkretisierung der Untersagung existiert insbesondere die zu dem gegenständlichen Sachverhalt ergangene Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 26.09.2017, Ra 2015/05/0065, sowie darüber hinaus eine umfangreiche und als einheitlich zu beurteilende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe die oben zitierte Judikatur). Die Anwendung

dieser Grundsätze auf den konkreten Sachverhalt warf keine über den betreffenden Einzelfall hinausgehenden Fragen auf.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben 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 kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

## H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.
Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kitzberger