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-152029/16/JS/BK – 152030/2

Datum: Linz, 22. Juni 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde 1. des M S und 2. der U S, beide vertreten durch Rechtsanwalt x vom 4.12.2018 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 6.11.2018, GZ: 131/9- 18/1994-Kr, betreffend Untersagung der Benützung einer baulichen Anlage nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat:
„Den Beschwerdeführern M S und U S wird gemäß § 44 Abs. 2 Z3 Oö. Bauordnung 1994 die Benützung des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x T, dessen Situierung im Lageplan der DI S C, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, vom 1.4.2019, GZ: 1003/18 (Beilage ./A), rot gestrichelt dargestellt ist, untersagt. Die Beilage ./A bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Entscheidung.“

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 6.11.2018 untersagte der Bürgermeister der Gemeinde Lochen am See (in der Folge: belangte Behörde) die Benützung des Gebäudes der Beschwerdeführer auf dem Baugrundstück Nr. x, Grundbuch x T, gemäß § 44 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) wie folgt:

„[...]

S p r u c h

Gemäß § 44 Abs.2 Z 1 OÖ. BauO 1994 idgF. wird Herrn M[redacted] S[redacted] und Frau U[redacted] S[redacted] beide wh. in [redacted] die Benützung des im beiliegendem Lageplan rot eingezeichneten Baues (Neubau eines landwirtschaftlichen Objektes und Neubau eines Wohnhauses) auf Grundstück Nr. [redacted] KG. T[redacted], EZ. 69, **ab vier Wochen** nach Rechtskraft dieses Bescheides untersagt.
Der Lageplan bildet einen Bestandteil des Spruches

[...]“

Die belangte Behörde begründete die Benützungsuntersagung (zusammengefasst) damit, dass am 14.7.1994 die Baubewilligung für das Gebäude erteilt worden sei. Die Baufertigstellung sei am 25.9.2012 eingereicht worden. Beim Lokalaugenschein vom 18.4.2018 sei im Beisein des Bausachverständigen festgestellt worden, dass das Gebäude eine Lageänderung von ca. 3,70 m zum genehmigten Einreichplan aufweise. Gemäß § 44 Abs. 2 Z 1 Oö. BauO 1994 sei das Benützungsverbot auch dann auszusprechen, wenn, wie im gegenständlichen Fall, eine bauliche Anlage ohne Baukonsens benützt werde.

1.2. In der dagegen erhobenen verfahrensgegenständlichen Beschwerde brachten die Beschwerdeführer (zusammengefasst) vor, dass die Interpretation des § 44 Abs. 2 Z 1 Oö. BauO 1994 durch die belangte Behörde weder durch den Gesetzestext noch durch die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung gedeckt sei. Sie sei eine unzulässige vom Gesetzgeber nicht bezweckte Ausdehnung des Regelungsumfanges des § 44 Oö. BauO 1994 auf Baufertigstellungsanzeigen von konsenslosen baulichen Anlagen. Die Baufertigstellungsanzeige sei bereits am 25.9.2012 bei der Baubehörde eingebracht worden, weshalb die achtwöchige Untersagungsfrist mit 23.10.2012 endete. Die nunmehrige bescheidmäßige Untersagung der Benützung sei daher jedenfalls verspätet und verfristet. Da auch keine der Baubewilligung bzw. den baurechtlichen Vorschriften widersprechende Benützung erfolgt sei, sei die Benützungsbewilligung als erteilt anzusehen.

Darüber hinaus brachten die Beschwerdeführer im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Ermittlungsverfahrens noch ergänzend vor, die belangte Behörde hätte bereits vor Baubeginn im Rahmen der Überprüfung der Baufluchtlinien die bemängelte Abweichung urgieren müssen. In den Jahren ab der Errichtung im Jahr 1994 seien laufend andere (Bau-) Bewilligungen, die das Gebäude betreffen, rechtskräftig erteilt worden. Es seien weder die Ausführung, die Situierung oder die Art der Benützung des Gebäudes noch die Baufertigstellungsanzeigen von der belangten Behörde beanstandet worden,

obwohl die belangte Behörde im Rahmen von Lokalaugenscheinen vor Ort zugegen war. Auch dem Einreichplan des Bauvorhabens aus dem Jahr 2012 sei die tatsächliche Situierung des Gebäudes zu entnehmen gewesen.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Mit Ansuchen vom 10.2.1994 beantragten die Beschwerdeführer die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau eines landwirtschaftlichen Objektes + Neubau eines Wohnhauses“ auf dem Baugrundstück. Diesem Ansuchen lag der Einreichplan der Ing. P T Baumeister Ges.m.b.H. & Co. KG vom 12.1.1994 zugrunde. Im Rahmen der von der belangten Behörde durchgeführten Bauverhandlung vom 16.6.1994 führte der bautechnische Amtssachverständige in seinem Befund zum Bauvorhaben u.a. aus, es sei die Errichtung eines neuen landwirtschaftlichen Wohnhauses mit angebautem Stallgebäude beabsichtigt, wobei im Stallbereich sechs Pferdeboxen vorgesehen seien. Mit Bescheid vom 14.7.1994 erteilte die belangte Behörde in der Folge die Baubewilligung für das Bauvorhaben.

2.2. Mit Eingabe vom 24.6.2004 zeigten die Beschwerdeführer als Bauherr bzw. Bauherrin die Baufertigstellung des mit Bescheid vom 14.7.1994 bewilligten Bauvorhabens „Neubau eines Wohnhauses und eines landwirtschaftlichen Objektes“ auf dem Baugrundstück gemäß § 42 Oö. BauO 1994 mit dem Hinweis an, dass keine Heizungs- und Wasserleitungsinstallation vorhanden sei und auch noch der Estrich fehle.

2.3. Mit Ansuchen vom 8.2.2012 beantragten die Beschwerdeführer die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Dachbodenausbau u. Errichtung einer Hackgutheizung“ auf dem Baugrundstück. Dem Ansuchen lag der Einreichplan der H Zimmerei GmbH vom selben Tag zugrunde. Im Rahmen der von der belangten Behörde durchgeführten Bauverhandlung vom 13.3.2012 führte der beigezogene bautechnische Amtssachverständige in seinem Befund zum Bauvorhaben u.a. aus, es sei die nachträgliche Bewilligung einer bereits eingebauten Wohneinheit im Wirtschaftsgebäude [Stallgebäude] an der Ostseite im bestehenden Dachgeschoss sowie die Errichtung eines unterkellerten Hackgutlagergebäudes auf dem Baugrundstück geplant. Der Zugang zur Wohneinheit erfolge durch eine Außenstiegenanlage. Mit Bescheid vom 2.8.2012 erteilte die belangte Behörde in der Folge die Baubewilligung für das Bauvorhaben.

2.4. Mit Eingabe vom 25.9.2012 zeigten die Beschwerdeführer als Bauherr bzw. Bauherrin die Baufertigstellung der mit Bescheid vom 14.7.1994 und vom 2.8.2012 bewilligten Bauvorhaben „Neubau eines landwirtschaftlichen Objektes u. Neubau eines Wohnhauses und Dachbodenausbau“ auf dem Baugrundstück gemäß § 42 Oö. BauO 1994 mit dem Hinweis an, dass der Nebengebäudebau für den Hackschnitzelbunker und die Heizungsanlage noch nicht errichtet worden seien.

2.5. Die Beschwerdeführer errichteten auf dem Baugrundstück das mit Bescheid vom 14.7.1994 bewilligte Gebäude (landwirtschaftliches Wohnhaus samt

angebautem Stallgebäude) mit folgenden Abweichungen zum konsentierten Einreichplan vom 12.1.1994:

2.5.1. Der Stallbereich des Gebäudes wird von den Beschwerdeführern nicht für die Pferdehaltung, sondern für die Haltung von bis zu 2.400 Bio-Masthühner verwendet.

2.5.2. Das Gebäude wurde von den Beschwerdeführern um bis zu 5,36 m südwestlicher als im Einreichplan dargestellt auf dem Baugrundstück errichtet.

2.5.3. Der Wohnhausbereich des Gebäudes wurde von den Beschwerdeführern westlich mit 15,26 m breiter (Planmaß: 14,86 m) und südlich mit 20,60 m (ohne Erker; Planmaß: 20,29 m) länger als im Einreichplan dargestellt auf dem Baugrundstück errichtet.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt der belangten Behörde, in die von Amts wegen beigeschafften Bauakte der belangten Behörde betreffend die Bauvorhaben aus dem Jahr 1994 und 2012, die von Amts wegen beigeschafften Auszüge aus dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System (DORIS) und dem Grundbuch betreffend das Baugrundstück sowie in die von den Beschwerdeführern vorgelegten Urkunden. Das Landesverwaltungsgericht hat eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher die vorliegenden Urkunden mit den Parteien im Einzelnen sachlich und rechtlich erörtert wurden.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zum Bauverfahren aus dem Jahr 1994 und den Baufertigstellungsanzeigen (Punkte 2.1., 2.2 und bis 2.4.) gründen sich auf den unbedenklichen Urkunden in den eingesehenen Bauakten aus dem Jahr 1994 und 2012 der belangten Behörde, welchen auch keine widersprechenden Urkunden oder Erklärungen der Beschwerdeführer gegenüber standen.

3.2.2. Die Feststellungen zum Bauvorhaben aus dem Jahr 2012 (Punkt 2.3.) gründen sich ebenfalls auf den Urkunden im Bauakt der belangten Behörde. Schon aus den Einreichunterlagen der Beschwerdeführer ist für das Landesverwaltungsgericht klar erkennbar, dass sich der Bauwille der Beschwerdeführer auf die (nachträgliche) Genehmigung des Umbaus eines Teiles des bestehenden Dachbodens des Gebäudes in eine Wohnung (neben dem Neubau einer Hackgutheizung) beschränkte: So wird das Bauvorhaben in den Einreichunterlagen nicht nur farblich abgehoben vom Gebäudebestand im Einreichplan dargestellt (arg. rot eingefärbter Teilbereich des Gebäudes „gepl. Wohnung im OG“ im Lageplan; eingezeichnetes „Mauerwerk Bestand“ [grau] bzw. Mauerwerk „Neu“ [rot] im Grundriss und Schnitt der Wohnung), sondern etwa auch mit einer bebauten Fläche von 154 m² beschrieben (Das Bauvorhaben aus dem Jahr 1994 hatte im Vergleich dazu nach den Einreichunterlagen eine bebaute Fläche von 668 m² zum Gegenstand). Damit korrespondiert auch die Beschreibung des Bauvorhabens durch den bautechnischen Amtssachverständigen im Befund vom

13.3.2012, wonach – wie erwähnt - eine bereits eingebaute Wohneinheit nachträglich bewilligt werden soll. Auch die Beschwerdeführer behaupteten im Ergebnis nicht, dass das Bauvorhaben aus dem Jahr 2012 das gesamte Gebäude zum Gegenstand hatte. Sie vermeinten lediglich eine Genehmigung der Lage des errichteten Gebäudes durch das konsentierte Bauvorhaben aus dem Jahr 2012 (vgl. dazu Punkt 4.8.).

3.2.3. Die festgestellte Verwendung des angebauten Stallgebäudes zum Zwecke der Masthühnerhaltung (Punkt 2.5.1.) gründet auf den eigenen Angaben und vorgelegten Urkunden der Beschwerdeführer, insbesondere der vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung vom 6.3.2019, welche den Mastbetrieb näher beschreibt (u.a.: Bio-Masthühnerhaltung im Ausmaß von bis zu 2.400 Tierplätzen mit vier bis fünf Mastpartien pro Jahr, wobei die Küken und das notwendige Futter per LKW angeliefert werden; Stallbelüftung durch Ventilatoren an der westlichen und nördlichen Außenfassade).

3.2.4. Die Feststellungen zur - vom konsentieren Einreichplan vom 12.1.1994 - abweichenden Lage des errichteten Gebäudes (Punkt 2.5.2.) gründen auf dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Geometerplan DI S C vom 15.6.2018, welcher die tatsächliche Lage des errichteten Gebäudes einerseits und die im Jahr 1994 konsentierte planliche Lage des projektierten Gebäudes andererseits graphisch gegenüberstellt und eine Abweichung der beiden Lagen von bis zu 5,36 m nach Südwesten schlüssig ausweist. Die Lageabweichung wurde von den Parteien auch nicht bestritten. Auch der bautechnische Amtssachverständige hält im Übrigen im Aktenvermerk zum Lokalaugenschein vom 18.4.2018 eine Lageabweichung des tatsächlich errichteten Gebäudes vom Einreichplan vom 12.1.1994 zu den östlich gelegenen Nachbargrundstücken (ca. 3,70 m) fest.

3.2.5. Die Feststellungen zur Länge und Breite des errichteten Gebäudes im Vergleich zum bewilligten Einreichplan vom 12.1.1994 (Punkt 2.5.3.) gründen auf den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen im Aktenvermerk zum Lokalaugenschein vom 18.4.2018 im Verfahrensakt der belangten Behörde, welcher vor Ort das Gebäude abmaß. Diesen fachtechnischen Messergebnissen traten die Beschwerdeführer im gesamten Verfahren vor der belangten Behörde nicht entgegen. Erst über Nachfrage durch das Landesverwaltungsgericht konnten die Messergebnisse von den Beschwerdeführern lediglich pauschal nicht bestätigt werden, ohne diese freilich substantiell, etwa in Form von eigenen Messergebnissen, zu widerlegen.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die

Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen des Landesverwaltungsgerichtes gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG durch Beschluss.

4.2. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

4.2.1. Gesetz, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (O.ö. Bauordnung - O.ö. BauO.; LGBl. Nr. 35/1976 idF LGBl. Nr. 59/1993)

„[...]

§ 41 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung) bedürfen:

a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

[...]

§ 57 Benützungsbewilligung

(1) Der Bauherr hat die Beendigung der Bauausführung einer bewilligungspflichtigen baulichen Anlage der Baubehörde anzuzeigen.

(2) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, bei sonstigen bewilligungspflichtigen baulichen Anlagen dann, wenn dies im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben wurde, hat der Bauherr anstelle der Anzeige gemäß Abs. 1 um die Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde anzusuchen.

[...]“

4.2.2. Landesgesetz, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö. Bauordnung 1994 - O.ö. BauO 1994; LGBl. Nr. 66/1994):

„[...]

§ 24 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung) bedürfen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

[...]

6. [...]

b) jede Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen und von sonstigen Bauten oder Teilen von solchen, wenn dadurch eine bei der Erteilung der Baubewilligung nicht berücksichtigte Beeinflussung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit, der Hygiene oder, falls das Vorhaben nicht einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf, eine bei der Erteilung der Baubewilligung nicht berücksichtigte sonstige Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen zu erwarten ist; erfolgt jedoch die Aufstellung von Maschinen oder anderen Anlagen oder die Änderung des Verwendungszweckes in Verbindung mit einer bewilligungspflichtigen Maßnahme gemäß Z. 1 bis 4, ist nur die dafür erforderliche Baubewilligung zu beantragen;

[...]

§ 34

Änderungen des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens

Ändert der Bauwerber im Zug des Verfahrens das Bauvorhaben, hat er der Baubehörde einen entsprechend geänderten Bauplan (§ 29) vorzulegen. Wurde schon eine Bauverhandlung durchgeführt, kann eine neuerliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Änderung im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich ist und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt wird.

[...]

§ 39 Beginn der Bauausführung, Planabweichungen

[...]

(2) Vom bewilligten Bauvorhaben darf - sofern nicht Abs. 3 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden. § 34 gilt sinngemäß. Eine Bewilligung von Abweichungen vom Bebauungsplan gemäß § 36 ist nicht möglich.

(3) Ohne Bewilligung der Baubehörde darf vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn

1. die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie

2. Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden.

[...]

§ 42 Beendigung der Bauausführung, Entfall der Benützungsbewilligung für Kleinhausbauten und Nebengebäude, Benützungsbewilligung

[...]

(3) Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden gemäß § 24 Abs. 1 Z. 1, ausgenommen Kleinhausbauten und Nebengebäude, dürfen ohne rechtskräftige Benützungsbewilligung nicht benützt werden; [...]

[...]

§ 43 Benützungsbewilligung, Verfahren

[...]

(4) Die Benützungsbewilligung ist zu versagen, wenn Planabweichungen festgestellt werden, die eine Baubewilligung erfordern (§ 39 Abs. 2), oder wenn Mängel hervorgekommen sind, die eine ordnungsgemäße Benützung hindern.

[...]

§ 58

Übergangsbestimmungen

(1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(2) Rechtskräftige Bauplatzbewilligungen, Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, baupolizeiliche Aufträge und sonstige Bescheide werden durch das Inkrafttreten dieses Landesgesetzes nicht berührt. Die bei Inkrafttreten dieses Landesgesetzes bereits bestehenden baulichen Anlagen, die erst nach diesem Landesgesetz bewilligungs- oder anzeigepflichtig werden, bedürfen vorbehaltlich des § 59 keiner nachträglichen Bewilligung oder Anzeige.

[...]

§ 60 Schlußbestimmungen

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1995 in Kraft.

[...]“

4.2.3. Landesgesetz, mit dem die O.ö. Bauordnung 1994 geändert wird sowie das O.ö. Ortsbildgesetz und das O.ö. Dauerkleingartengesetz aufgehoben werden (Oö. Bauordnungs-Novelle 1998; LGBl. Nr. 70/1998):

„[...]

Artikel I

[...]

21. §§ 24 bis 26 lauten:

"§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

[...]

3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauten gemäß Z. 2, wenn hiedurch eine Beeinträchtigung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist, oder wenn hiedurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;

[...]

43. §§ 42 bis 46 lauten:

§ 42

Baufertigstellung von Kleinhausbauten und Nebengebäuden

Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhausbauten und Nebengebäuden ist die Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 38 Abs. 2 und 4) vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. [...]

§ 43

Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen

(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaues von Gebäuden, die keine Kleinhausbauten oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß.

(2) Der Baufertigstellungsanzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die der Befundaussteller als Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war;

[...]

§ 44

Benützungsrecht und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, wenn die Baubehörde

1. dem Bauherrn nicht schon vorher schriftlich mitteilt, daß eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist, oder

2. binnen der achtwöchigen Frist die Benützung der baulichen Anlagen nicht nach Abs. 2 Z. 2, 3 oder 4 untersagt. Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z.B. der Post zur Zustellung übergibt.

(2) Die Benützung baulicher Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ist zu untersagen, wenn

1. die bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird, oder

2. der Baufertigstellungsanzeige nach § 43 keine oder nur mangelhafte oder unzureichende Unterlagen angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde angemessen festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden, oder

3. Planabweichungen festgestellt werden, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen (§ 39 Abs. 2 und 3), oder

4. Mängel festgestellt werden, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

(3) Die §§ 49 und 50 gelten unabhängig vom Ablauf der im Abs. 1 festgelegten Untersagungsfrist.

[...]

Artikel II

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

[...]

(3) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen. Die §§ 42 bis 44 der O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung des Art. I Z. 43 gelten auch für bauliche Anlagen, die vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes baubehördlich bewilligt wurden, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes aber noch keine Anzeige der Beendigung der Bauausführung oder noch kein Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde eingelangt ist.

[...]“

4.2.4. Oö. BauO 1994 (LGBl. Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 44/2019):

„[...]

§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

[...]

3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;

[...]

§ 34

Änderungen des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens

Ändert der Bauwerber im Zug des Verfahrens das Bauvorhaben, hat er der Baubehörde einen entsprechend geänderten Bauplan (§ 29) vorzulegen. Wurde schon eine Bauverhandlung durchgeführt, kann eine neuerliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Änderung im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich ist und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt wird.

[...]

§ 39

Beginn der Bauausführung, Planabweichungen

[...]

(2) Vom bewilligten Bauvorhaben darf - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden. § 34 gilt sinngemäß.

(3) Ohne Bewilligung der Baubehörde darf vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn

1. die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie

2. Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden.

[...]

§ 42

Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden
Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist die Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 38 Abs. 2 und 4) vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.
[...]
§ 43
Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen
(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Wohngebäude – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß.
(2) Der Baufertigstellungsanzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:
1. eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie und die dem Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013) entsprechende Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die der Befundaussteller als Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war;
[...]
§ 44
Benützungsrecht und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen
(1) Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, wenn die Baubehörde
1. dem Bauherrn nicht schon vorher schriftlich mitteilt, daß eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist, oder
2. binnen der achtwöchigen Frist die Benützung der baulichen Anlagen nicht nach Abs. 2 Z 2, 3 oder 4 untersagt.
Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.
(2) Die Benützung baulicher Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ist zu untersagen, wenn
1. die bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird, oder
2. der Baufertigstellungsanzeige nach § 43 keine oder nur mangelhafte oder unzureichende Unterlagen angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde angemessen festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden, oder
3. Planabweichungen festgestellt werden, die gemäß § 39 Abs. 2 bis 4 baubehördlich bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, oder
4. Mängel festgestellt werden, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.
(3) Die §§ 49 und 50 gelten unabhängig vom Ablauf der im Abs. 1 festgelegten Untersagungsfrist.
[...]“

4.3. Zur Baubewilligung vom 14.7.1994:

Wie festgestellt wurde das Bauvorhaben der Beschwerdeführer, nämlich der Neubau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes mit angebautem Stallgebäude, mit Bescheid vom 14.7.1994 baupolizeilich bewilligt. Zu diesem Zeitpunkt stand noch die O.ö. BauO. aus dem Jahr 1976 in Geltung, nach welcher u.a. der Neubau

von Gebäuden einer Baubewilligung bedurfte (vgl. § 41 leg. cit.). Entsprechend dem § 57 Abs. 2 leg. cit. sah die Baubewilligung (vgl. Auflagenpunkt 15) vor, dass die Beschwerdeführer als Bauherr bzw. Bauherrin nach Beendigung der Bauausführungen um die Erteilung einer Benützungsbewilligung anzusuchen haben, welche jedoch von den Beschwerdeführern nicht beantragt wurde.

4.4. Zur Baufertigstellungsanzeige vom 24.6.2004:

Im Zeitpunkt der ersten Baufertigstellungsanzeige der Beschwerdeführer im Jahr 2004 standen die einschlägigen Bestimmungen der §§ 42 bis 44 Oö. BauO 1994 in der Fassung der Oö. Bauordnungsnovelle 1998 in Geltung (LGBl. Nr. 70/1998; vgl. Artikel II Abs. 3 dieser Novelle, nach welcher diese Bestimmungen auch für bauliche Anlagen gelten, die - wie gegenständlich - vor dem 1.1.1999 zwar baubehördlich bewilligt wurden, für die jedoch weder eine Anzeige der Beendigung der Bauausführung noch ein Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde eingelangt ist): Nach § 43 leg. cit. bedarf die Fertigstellung u.a. des Neubaus eines Gebäudes (welches – wie unstrittig gegenständlich – keinen Kleinhausbau und kein Nebengebäude darstellt) einer Fertigstellungsanzeige im Sinne des § 42 leg. cit., der insbesondere eine Bestätigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens anzuschließen ist. Nach § 44 Abs. 1 leg. cit. dürfen bauliche Anlagen, deren Fertigstellung u.a. nach § 43 leg. cit. anzuzeigen ist, nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, wenn die Baubehörde u.a. nicht binnen der achtwöchigen Frist die Benutzung der baulichen Anlage untersagt. Da die Beschwerdeführer mit der Baufertigstellungsanzeige aus dem Jahr 2004 keinen Befund eines Bauführers vorlegten, begann die achtwöchige Untersagungsfrist nach § 44 leg. cit. - mangels einer vollständig und ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige im Sinne des § 43 leg. cit. - nicht zu laufen.

4.5. Zur Baufertigstellungsanzeige vom 25.9.2012:

Auch mit der Baufertigstellungsanzeige aus dem Jahr 2012 wurde von den Beschwerdeführern wiederum kein Befund des Bauführers über die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens beigelegt, weshalb – mangels einer vollständig und ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige im Sinne des § 43 leg. cit. – die achtwöchige Untersagungsfrist gemäß § 44 Abs. 1 leg. cit. wiederum nicht zu laufen begann. Der angefochtene Untersagungsbescheid aus dem Jahr 2018 erweist sich demnach - entgegen dem Beschwerdevorbringen - nicht als „verfristet und verjährt“.

4.6. Zu den bewilligungspflichtigen Planabweichungen:

Für die Errichtung des Gebäudes, welches – gegenüber dem Baukonsens aus dem Jahr 1994 – eine mehr als 5 m versetzte Lage aufweist, größer und breiter als im konsentierten Einreichplan vom 12.1.1994 dargestellt gebaut wurde und darüber hinaus – anstatt für eine Pferdehaltung – tatsächlich für eine Masthühnerhaltung benützt wird, bedürfen die Beschwerdeführer (seit Inkrafttreten der Oö. BauO 1994 im Jahr 1995) auf Basis eines vorzulegenden geänderten Bauplanes (vgl. §

34 leg. cit.) einer Baubewilligung im Sinne des § 39 Abs. 2 iVm § 24 Oö. BauO 1994:

4.6.1. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wird eine Baubewilligung für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt, sodass ein Abweichen hievon - jedenfalls bei einer nicht bloß geringfügigen Verschiebung des Bauwerkes - ein rechtliches "aliud" darstellt, welches eine neuerliche Baubewilligung erfordert (vgl. VwGH 29.1.2020, Ro 2019/05/0002). So ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes eine "Verschiebung" eines Gebäudes um 2 m und somit die Errichtung an einer anderen als der bewilligten Stelle jedenfalls nicht von der Baubewilligung gedeckt an. In einem derartigen Fall kann von einer geringfügigen Abweichung vom bewilligten Plan nicht mehr gesprochen werden. (vgl. VwGH 27.4.2004, 2003/05/0104).

4.6.2. Aber auch die Nutzung des Stallbereichs des Gebäudes für die Bio-Masthühnerhaltung anstelle der konsentierten Pferdehaltung stellt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes eine bewilligungspflichtige Maßnahme im Sinne des § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 idgF (bzw. § 24 Abs. 1 Z 6 Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 66/1994) dar, zumal im Hinblick auf die betriebsnotwendigen Maßnahmen für eine Tierhaltung von über 2000 Masthühnern (etwa LKW-Verkehr, Stahlbelüftung) zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarn, etwa im Sinne von zusätzlichen Lärmimmissionen, zu erwarten sind. Dabei ist nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht von Bedeutung, ob nachteilige Einwirkungen auch tatsächlich eintreten, sondern die Bewilligungspflicht wird bereits durch die abstrakte Möglichkeit, dass durch die projektierte bauliche Anlage öffentliche Interessen beeinträchtigt sein könnten, begründet (vgl. VwGH 30.1.2014, 2011/05/0157; VwGH 23.6.2015, 2013/05/0056).

4.7. Zur Benützungsuntersagung:

Nach der Bestimmung des § 44 Abs. 2 Z 3 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde (seit dem Inkrafttreten der Oö. Bauordnungs-Novelle 1998) die Benützung baulicher Anlagen, deren Fertigstellung – wie gegenständlich - nach § 43 leg. cit. anzuzeigen ist, zwingend u.a. dann zu untersagen, wenn bewilligungspflichtige Planabweichungen festgestellt werden. Aufgrund der in Punkt 4.6. aufgezeigten baubewilligungspflichtigen Abweichungen des tatsächlich errichteten und verwendeten Gebäudes der Beschwerdeführer vom konsentierten Einreichplan vom 12.1.1994 hat die belangte Behörde im Ergebnis schon aus diesem Grund zu Recht die Benützung des Gebäudes untersagt. Auf die Frage der weiteren Untersagungsmöglichkeiten nach § 44 Abs. 2 Oö. BauO 1994, auf welche die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid stützte, braucht daher nicht mehr weiter eingegangen zu werden. Der Spruch des angefochtenen Bescheides ist aus Anlass dieser Entscheidung entsprechend zu modifizieren.

4.8. Soweit sich die Beschwerdeführer zur Rechtmäßigkeit der Benützung ihres Gebäudes etwa auf die Kenntnis der belangten Behörde aufgrund von Lokalaugenscheinen, auf die beiden Baufertigstellungsanzeigen oder etwa eine wasserrechtliche Bewilligung berufen, so ändern diese Umstände nichts an der

entscheidungswesentlichen Tatsache, dass für das in Abweichung zur Baubewilligung aus dem Jahr 1994 errichteten Gebäude bis dato kein Baukonsens vorliegt, der eine Benützung des Gebäudes durch die Beschwerdeführer legitimieren würden. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt dargelegt hat, kann eine Baubewilligung nicht ersessen werden. Auch der Umstand, dass Baulichkeiten seit langer Zeit ohne entsprechende Bewilligung bestehen, vermag keine Rechtwidrigkeit eines baupolizeilichen Auftrages begründen (vgl. VwGH 25.6.2019, Ra 2019/05/0085). Bereits zu Benützungsbewilligungsbescheiden hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass von diesen keine nachträgliche Bewilligung der Abweichung des errichteten Gebäudes vom Baukonsens abgeleitet werden kann (vgl. VwGH 29.1.2020, Ro 2019/05/0002). Dies muss umso mehr für allfällige wasserrechtliche Bewilligungen oder bloße Baufertigstellungsanzeigen gelten, denen – noch dazu – kein Befund über die konsensgemäße Ausführung beilag.
Auch die Ausführungen der Beschwerdeführer zum Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2012 gehen ins Leere, da das Baubewilligungsverfahren nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Gegenstand des Verfahrens ist damit die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne, etc.) zu prüfen. Ausschlaggebend im Baubewilligungsverfahren ist der Bauwille des Bauwerbers, der einen anderen Bau als den eingereichten nicht umfasst. Es kann nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc. ergibt, abzusprechen hat (vgl. VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291). Das Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2012 umfasste nach dem festgestellten Bauwillen der Beschwerdeführer ausschließlich den Dachbodenausbau und die Errichtung einer Hackgutheizung, nicht jedoch eine nachträgliche Genehmigung des in Abweichung zum Baukonsens aus dem Jahr 1994 errichteten und benützten Gebäudes. Der Beschwerde kam damit im Ergebnis keine Berechtigung zu und war daher abzuweisen.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung zur Benützungsuntersagung und zu Planabweichungen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die 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 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

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack