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-154132/15/EW

Datum:
Linz, 1. Juli 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Bad Goisern am Hallstättersee vom 12.01.2024, GZ: 131-9/344-2023, betreffend Feststellungen gemäß § 49a Oö. Bauordnung 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides dahingehend abgeändert, dass dieser wie folgt zu lauten hat: „Der Antrag des C__ vom 14.07.2023 auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes der Wohnung TOP 624 (Haus 2), D-Straße, E__, Grundstücke Nr. aaa und bbb, KG F__, wird abgewiesen.

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

I. Verfahrensgang:

1. Mit Eingabe vom 14.07.2023 stellte C__ (in der Folge: Antragsteller) beim Bürgermeister der Marktgemeinde Bad Goisern am Hallstättersee (in der Folge: belangte Behörde) den Antrag gemäß § 49a Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes der Wohnung TOP 624 (Haus 2), D-Straße, E__, Grundstücke Nr. aaa und bbb, KG F__, weil die Wohnung seit Kauf am 28.02.1983 durchgängig ausschließlich privat zum Zwecke des zeitweiligen Wohnbedarfs genutzt werde.

2. Mit bekämpften Bescheid vom 12.01.2024 stellte die belangte Behörde gemäß § 49a Abs 2 Oö. BauO 1994 fest, dass hinsichtlich der Wohnung TOP 624 im Objekt G-Straße eine Nutzung zu rein privaten Zwecken glaubhaft gemacht wurde und dieser Verwendungszweck einen rechtmäßigen Bestand darstellt.

3. Gegen diesen Bescheid erhob die A__ (Beschwerdeführerin, in der Folgen kurz: Bf) rechtzeitig Beschwerde in welcher beantragt wurde, den Bescheid dahingehend abzuändern, dass der Antrag auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes abgewiesen wird, in eventu möge der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen werden.

4. Die Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich von der belangten Behörde mit dem dazugehörigen Verwaltungsakt und dem Akt zum Bau- und Benützungsbewilligungsverfahrens des Objektes D-Straße zur Entscheidung vorgelegt.

5. Mit Schriftsatz vom 18.07.2024 langte die Beschwerdebeantwortung des Bf beim Landesverwaltungsgericht ein, welche den Parteien vorab zur mündlichen Verhandlung übermittelt wurde.

6. Die mündliche Verhandlung fand am 17.09.2024 in Anwesenheit der rechtsfreundlichen Vertreter der Bf, des Antragstellers und seines Rechtsvertreters sowie der Vertreter der belangten Behörde und ihrem Rechtsvertreter statt. Die Verfahren LVwG-154130 bis 154137 wurden zur gemeinsamen Verhandlung verbunden, da alle Verfahren einen Antrag gemäß § 49a Oö. BauO 1994 hinsichtlich einer Wohnung im Objekt D-Straße zum Gegenstand haben.

7. Die nach der mündlichen Verhandlung vom Antragsteller des Verfahrens LVwG-154130 übermittelten schriftlichen Stellungnahmen vom 18.09.2024, 22.09.2024, 23.09.2024, 26.09.2024 und 29.09.2024 zu seinen in der mündlichen

Verhandlung gemachten Ausführungen zur Geschichte des Objekts D-Straße wurde den Parteien mit Schreiben vom 22.10.2024 übermittelt.

8. Mit Schreiben vom 17.06.2025 wurde dem Antragsteller ein ZMR-Auszug vorgehalten. Mit Eingabe vom 26.06.2025 gab der Antragsteller dazu seine Stellungnahme ab.

II. Sachverhalt:

Das Landesverwaltungsgericht geht von nachfolgendem Sachverhalt aus:

1. Das gegenständliche Objekt D-Straße besteht aus Haus 1 und Haus 2. Beide Häuser zusammen bestehen aus ca. 160 Wohnungen.

Haus 1 ist auf Grundstück Nr. ccc errichtet. Haus 2 ist auf Grundstück Nr. aaa und bbb errichtet (alle KG F__).

2. Die Bf ist Miteigentümerin der Grundstücke Nr. ccc, ddd, aaa, bbb und eee, je KG F__, die aneinandergrenzen. Diese Grundstücke sind nach dem derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 2001 als "Bauland - Tourismusgebiet" ausgewiesen. Davor lautete die Widmung seit dem Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1979 „Kur- und Fremdenverkehrsgebiet“.

Der Antragsteller, wohnhaft in D-Straße, E__, ist Miteigentümer der Grundstücke Nr. aaa und bbb. Wohnungseigentümer ist er von TOP 624 in Haus 2.

3. Dem Objekt D-Straße liegt der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Bad Goisern vom 21.9.1972, Zl. 153-9/626/1, zugrunde, mit welchem die Baubewilligung zum Neubau eines Alpenhotels erteilt wurde.

Mit Schreiben vom 19.12.1977 wurde die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes des Alpenhotels Mühlkogel angezeigt.

Mit Schreiben vom 11.10.1982 wurde der Beginn der zweiten Ausbauetappe des Alpenhotels mit 17.10.1982 angezeigt.

Mit Bescheid vom 23.05.1979, GZ: 153-9/626/1, 153-9/33/57, wurde die Benützungsbewilligung für den 1. Bauabschnitt und mit Bescheid vom 17.05.1985, GZ: 153-9/626/1-72, die Benützungsbewilligung für die 2. Bauetappe erteilt.

4. Wohnungseigentum für die Wohnungen im Haus 1 wurde im Jahr 1976 und für die Wohnungen im Haus 2 im Jahr 1983 begründet.

5. Zur Geschichte des Objekts D-Straße:

Die Baufirma des Herrn H__ war für die Errichtung des mit Bescheid vom 21.9.1972 baurechtlich bewilligten Alpenhotels verantwortlich und hat als Bauwerberin fungiert. Haus 1 wurde zwischen 1975 und 1977 errichtet. Im Jahr 1976 wurde ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen und die Schwester des Herrn H__, Frau I__, wurde Eigentümerin von sämtlichen Wohnungen und Geschäftsräumen im Haus 1. Es wurde auch die entsprechende Parifizierung vorgenommen. Anfang der 80er-Jahre ist die Baufirma des Herrn H__ in Konkurs gegangen. Von Beginn an wurden in diesem Objekt Wohnungen verkauft, die nie mit dem Hotelbetrieb in Verbindung gestanden sind. Der Verkauf der einzelnen Wohnungen erfolgte über den Einsatz verschiedener Makler aus Deutschland (wie durch die J__). 1982/83 begann der Bau des Hauses 2 durch die K__ des Herrn H__. Wieder hat die J__ aus L__ das Haus beworben und die Eigentumswohnungen vermittelt. Alle Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen verkauft. Seitens der Grundverkehrsbehörde gab es keinerlei Auflagen für den Erwerb oder die Nutzung des Eigentums.

Es gibt mehrere Geschäftsräume in Haus 1 und in Haus 2, welche zum Hotelbetrieb gehören. Im Laufe der Jahrzehnte änderte sich durch An- und Verkauf die Anzahl der Apartments, welche im Wohnungseigentum der jeweiligen Hotelbetreiber standen. Waren es im Jahr 2023 an die 16 Apartments, gab es 1985 ungefähr 65 Apartments, welche im Wohnungseigentum des Hotelbetreibers standen.

Es gab bzw. gibt keine Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Apartments dem Hotelbetrieb zwingend zur Verfügung zu stellen. Es war eine freiwillige Entscheidung jeder einzelnen Wohnungseigentümerin und jedes einzelnen Wohnungseigentümers, ob er die Wohnung dem Hotelbetrieb zur Verfügung stellte.

Das Objekt D-Straße wird vor allem genutzt von: Wohnungseigentümern, die einen Wohnsitz (Zweit- oder Hauptwohnsitz) angemeldet haben und es privat nutzen; Wohnungseigentümern, die keinen Wohnsitz angemeldet haben aber die Wohnung privat nutzen; Wohnungseigentümern, die auch privat vermieten (z. B. über M__ oder N__); Wohnungseigentümern, die dem Hotelbetreiber die Wohnung zeitweise überlassen; dem Hotelbetreiber als Wohnungseigentümer.

6. Zur gegenständlichen Wohnung:

Der Antragsteller kaufte die Wohnung TOP 624 im Haus 2 im Jahr 2018. Davor stand die Wohnung seit dem Jahr 1983 im Eigentum von O__ (geb. tt.mm.jjjj), damals wohnhaft in P__, Q-Straße, Deutschland. Seit dem Jahr 2010 stand die Wohnung im Eigentum von R__ (geb. tt.mm.jjjj), damals wohnhaft in .

Mit Eingabe vom 14.07.2023 stellte der Antragsteller den Antrag gemäß § 49a Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes der Wohnung TOP 624 (Haus 2), D-Straße, E__, Grundstücke Nr. aaa und bbb, KG F__, weil die Wohnung seit Kauf am 28.02.1983 durchgängig ausschließlich privat zum Zwecke des zeitweiligen Wohnbedarfs genutzt werde.

Der Antragsteller nützt die Wohnung seit dem 30.08.2018 als Hauptwohnsitz und somit für den dauernden Wohnbedarf.

III. Beweiswürdigung:

1. Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt zum Feststellungsverfahren, in den von der belangten Behörden übermittelten Auszügen aus dem Bauakt zum Objekt D-Straße, in den Gerichtsakt, in den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan, in das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und in das offene Grundbuch sowie in das Zentrale Melderegister (ZMR). Es wurde eine öffentliche mündlichen Verhandlung in Anwesenheit der Parteien durchgeführt, in welcher der Sachverhalt, insbesondere die Art der Verwendung der gegenständlichen Wohnung und die Entstehungsgeschichte des Objekts D-Straße, ausführlich erörtert wurde. Daraus ergeben sich die Feststellungen schlüssig und widerspruchsfrei.

Hingewiesen wird darauf, dass die beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich anhängigen Verfahren LVwG-154130 bis 154137 zur gemeinsamen Verhandlung verbunden wurden, weil allen Verfahren ein Antrag gemäß § 49a Oö. BauO 1994 zur Feststellung des rechtmäßigen Bestandes einer Wohnung im Haus 1 oder 2 zugrunde liegt. Feststellungen die sich auf das gesamte Objekt (wie z.B. die Geschichte des Objekts) und nicht nur auf einzelnen Wohnungen beziehen, sind daher für alle Verfahren entscheidungswesentlich.

Die Geschichte des Objekts D-Straße erschließt sich dem Verwaltungsgericht aus den Eintragungen im Grundbuch sowie den schriftlichen und mündlichen Ausführungen des Antragstellers des Verfahrens LVwG 154130 und der belangten Behörde. Aus der Zusammenschau dieser Beweismittel konnte das Verwaltungsgericht die Geschichte des Objekts Unterjoch ermitteln.

2. Darüber hinaus im Einzelnen:

Der bewilligte Verwendungszweck „Hotel“ ergibt sich aus der Baubewilligung vom 21.9.1972.

Im ZMR, eingesehen am 12.05.2025, scheint der Antragsteller mit Hauptwohnsitz in E__, S-Straße auf. Gleichzeitig findet sich im ZMR zu diesem Zeitpunkt der

Eintrag „Verzogen nach Spanien“. Dazu stellte der Antragsteller im Schreiben vom 26.06.2025 klar, dass er seit 2010 wieder in Österreich mit Hauptwohnsitz wohnhaft ist und seit 2018 seinen Hauptwohnsitz in E__, D-Straße, hat. Der Vermerk, er sei nach Spanien verzogen, ist alt. Der Antragsteller hat einen ZMR Auszug vom 20.06.2025 dem Schreiben beigelegt, in welchem dieser Vermerk nicht mehr angeführt ist.

Daher ist für das Verwaltungsgericht eindeutig, dass die gegenständliche Wohnung so wie vom Antragsteller ausgeführt, seit dem Jahr 2018 von ihm als Hauptwohnsitz und somit für den dauernden Wohnbedarf verwendet wird.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Die hier maßgebliche Bestimmung des § 49a Oö. BauO 1994 LGBl. Nr. 66/1994 idF LGBl. Nr. 14/2025 lautet wie folgt:

„§ 31
Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind
1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter, für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5 höchstens 50 Meter, entfernt sind;
2. bei allen anderen Bauvorhaben: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.
Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.
[...]
(2) Sind die Miteigentümer der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll, Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 und ist ihre Zustimmung nach § 28 Abs. 2 Z 2 nicht erforderlich, gelten auch diese Miteigentümer als Nachbarn, wenn ihre Wohnung (Räumlichkeit oder damit verbundener Teil der Liegenschaft) unmittelbar an jene Räumlichkeit oder jenen Teil der Liegenschaft angrenzt, in der oder auf dem der geplante Zu- oder Umbau ausgeführt werden soll.
[..]
(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören

insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.“

„§ 49a
Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und
2. die Abweichungen seit mindestens 25 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.

(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung. Die Nachbarn können durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan (§ 29) erklären, keine Einwendungen zu erheben. In diesem Fall verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Feststellungsbescheids ihre Stellung als Partei.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 und § 50a Abs. 1 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar sind und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens. Überdies gelten folgende Bestimmungen sinngemäß: §§ 19 bis 22 über den Verkehrsflächenbeitrag mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Baubewilligung der Feststellungsbescheid (Abs. 2) tritt, § 28 Abs. 2 Z 4, § 35 Abs. 6 sowie § 46.“

„§ 50a
Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung baulicher Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 oder einer auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnung ausgeführt wurde oder ausgeführt oder benützt wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach den §§ 49 und 50 zu setzen ist - der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.

(2) [...]“

2.1. Vorweg ist festzuhalten, dass es während des anhängigen Beschwerdeverfahrens mit der Novelle LGBl. Nr. 15/2025 zu einer Änderung des § 49a Oö. BauO 1994 gekommen ist. Übergangsbestimmungen wurden keine normiert. Das Verwaltungsgericht hat seine Entscheidung daher auf die Sach- und Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt und somit auf § 49a Oö. BauO 1994 idF LGBl Nr. 15/2025 zu stützen (vgl. zuletzt etwa VwGH 1.9.2022, Ra 2021/09/0130, mwN).

2.2. Schon in seinem Erkenntnis vom 17.12.2014, Ro 2014/03/0066, hielt der Verwaltungsgerichtshof fest, dass der Beschwerdepunkt als notwendiger Inhalt einer Beschwerde abgelehnt wird.

3. § 49a Abs 3 Oö. BauO 1994 normiert, dass im Feststellungsverfahren Nachbarn (§ 31 Oö. BauO 1994) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs 1 Parteistellung besitzen. Den Nachbarn wird somit ermöglicht, ihre Rechte hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen des Abs 1 dieser privilegierenden Bestimmung zu wahren. Weil in Abs 3 auf Abs 1 dieser Bestimmung Bezug genommen wird, beschränken sich die subjektiven Rechten, welche die Nachbarn in einem Feststellungsverfahren gemäß § 49a Oö. BauO 1994 geltend machen können, auf die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen. Die Bf ist Miteigentümerin der Grundstücke Nr. aaa und bbb, welche an das Grundstück Nr. ccc unmittelbar angrenzen und daher Nachbarin iSd § 49a Abs 3 iVm § 31 Abs 1 Oö. BauO 1994.

4. Das gegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als "Bauland - Tourismusgebiet" ausgewiesen, womit die Voraussetzung der Baulandwidmung im Einleitungssatz des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 erfüllt ist.

Mit dem Vorliegen der Baubewilligung für das Objekt D-Straße vom 21.9.1972, Zl. 153-9/626/1, für den Neubau eines Alpenhotels wird auch § 49a Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 entsprochen, der fordert, dass ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann.

5. Die Bf bringt nun vor, dass das betreffende Grundstück als Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet iSd § 23 Abs 4 Z 1 Oö. ROG ausgewiesen sei und eine nicht touristische, sondern private Nutzung nicht zulässig sei. Dies könne mit § 49a Oö. BauO nicht saniert werden, da es nicht um eine Abweichung des Baukonsens gehen würde, sondern um eine Abweichung zur Flächenwidmung, welche vom Gesetzeswortlaut nicht umfasst sei. Außerdem habe der Antragsteller die private Nutzung über den in § 49a Abs 1 Oö. BauO geforderten Zeitraum nur durch Beschreibung der Nutzung und Vorlage der Grundbuchsauszüge nicht glaubhaft machen können.

Mit dem Vorbringen, der Antragsteller konnte die Verwendungszweckänderung über den gesetzlich vorgegeben Zeitraum nicht nachweisen, konnte die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt werden:

5.1. Mit Baubewilligung vom 21.9.1972 wurde der Neubau eines Alpenhotels bewilligt. Der Verwendungszweck der Gebäude wurde somit mit „Hotel“ festgelegt. Der Antragsteller beantragte die Feststellung des rechtmäßigen Bestandes der Wohnung TOP 624 (Haus 2), D-Straße, E__, Grundstücke Nr. aaa und bbb, KG F__, weil die Wohnungen seit Kauf am 28.02.1983 durchgängig ausschließlich privat zum Zwecke des zeitweiligen Wohnbedarfs genutzt werden.

Der Oö. Landesgesetzgeber sieht im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 49a Oö. BauO 1994 verschiedenste Formen der rechtswidrigen Bauführungen, welche unter diese privilegierende Bestimmung fallen. Unter rechtlich sanierungsfähigen „Abweichungen“ nennt er in den Gesetzesmaterialien (RV 1571/2021 BlgLT 28. GP, 16 f) ausdrücklich neben Zu- und Umbauten auch Änderungen hinsichtlich der lagemäßigen Ausführung oder des *Verwendungszwecks*.

5.2. Im Feststellungsverfahren ist auch zu prüfen, ob die Abweichungen vom Baukonsens seit mindestens 25 Jahren bestehen (§ 49a Abs 1 Z 2 Oö. BauO 1994). Kann die Dauer der Abweichung iSd § 49a Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht (§ 49a Abs. 2 Oö. BauO 1994).

Dazu ist auf das vom Verwaltungsgericht geführte Beweisverfahren und die Ausführungen in der Beweiswürdigung zu verweisen. Zur Wirkung des Zentralen Melderegisters wird auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Bezug genommen. Dieser anerkennt zwar eine Indizwirkung der Eintragung im Zentralen Melderegister. Es kann aber nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aus den dort vorhandenen Eintragungen nicht zwingend gefolgert werden, ein Mensch sei bereits deshalb (immer noch) an jener Adresse wohnhaft,

an der er gemeldet ist. Vielmehr kann die Unrichtigkeit der im Zentralen Melderegister enthaltenen Daten dargelegt werden (siehe VwGH 25.3.2010, 2010/21/0007, und 28.3.2013, 2013/02/0061; zuletzt etwa VwGH 27.4.2023, Ra 2023/21/0049, mwN), was in der Beweiswürdigung auch dargelegt wurde.

Für das Verwaltungsgericht war aufgrund der Ausführungen des Antragstellers klar, dass er die gegenständliche Wohnung seit dem Jahr 2018 als Hauptwohnsitz und somit für den dauernden Wohnbedarf nutzt. Beantragt hat der Antragsteller jedoch die Feststellung des rechtmäßigen Bestandes der gegenständlichen Wohnung zum Zwecke des zeitweiligen Wohnbedarfs. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts liegt ein unterschiedlicher Verwendungszweck vor, wenn die Wohnung nicht für den zeitweiligen Wohnbedarf, sondern für den dauernden Wohnbedarf genutzt wird. Auch differenziert das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 selbst zwischen dem dauernden Wohnbedarf (§ 22 Abs 1 Oö. ROG 1994) und dem zeitweiligen Wohnbedarf (§ 23 Abs 2 Oö. ROG 1994) und knüpft an die jeweilige Verwendung unterschiedliche Regelungen.

Das Verwaltungsgericht kommt daher zu dem Ergebnis, dass die beantragte Feststellung des rechtmäßigen Bestandes wegen einer Verwendungszweckänderung über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren vom Antragsteller nicht glaubhaft gemacht werden konnte, da er seit dem Jahr 2018 in der gegenständlichen Wohnung dauernd wohnhaft ist und daher die Voraussetzung des § 49a Abs 1 Z 2 Oö. BauO 1994 nicht erfüllt.

Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden und der Antrag auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes ist abzuweisen.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu beantwortende Rechtsfrage anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes sowie der in der Entscheidung verwiesenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung beantwortet werden konnte. Es liegen auch 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 340 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

Dr. Wiesbauer