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-154137/14/EW

Datum:
Linz, 17. Juni 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

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 22.01.2024, GZ: 131-9/364-2023, betreffend Feststellungen gemäß § 49a Oö. Bauordnung 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet 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 25.07.2023 stellten C__ und D__ (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 eee (Haus 1), E-Straße, F__, Grundstücks Nr. aaa, KG G__, weil die Wohnung seit Kauf am 18.05.1978 durchgängig ausschließlich privat zum Zwecke des zeitweiligen Wohnbedarfs genutzt wurde.

2. Mit bekämpften Bescheid vom 22.01.2024 stellte die belangte Behörde gemäß § 49a Abs 2 Oö. BauO 1994 fest, dass hinsichtlich der Wohnung TOP eee im Objekt E-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 Folge 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 E-Straße zur Entscheidung vorgelegt.

5. Mit Schriftsatz vom 18.07.2024 langte die Beschwerdebeantwortung der 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 E-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, 22.09.2024, 26.09.2024 und 29.09.2024 zu seinen in der mündlichen

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

II. Sachverhalt:

Das Landesverwaltungsgericht geht von nachfolgendem Sachverhalt aus:

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

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

2. Die Bf ist Miteigentümerin der Grundstücke Nr. aaa, ddd, bbb, ccc und fff, je KG G__, 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".

Die Antragsteller, wohnhaft in [...], Niederlande, sind Miteigentümer des Grundstücks Nr. aaa. Wohnungseigentümer sind sie von TOP eee in Haus 1.

3. Dem Objekt E-Straße liegt der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Bad Goisern vom 21.9.1972, Zl. ggg, zugrunde, mit welchem die Baubewilligung zum Neubau eines __Hotel__ erteilt wurde.

Mit Schreiben vom 19.12.1977 wurde die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes des __Hotel__ H__ angezeigt.

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

Mit Bescheid vom 23.05.1979, GZ: ggg, hhh, wurde die Benützungsbewilligung für den 1. Bauabschnitt und mit Bescheid vom 17.05.1985, GZ: iii, 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 E-Straße:

Die Baufirma des Herrn J__ war für die Errichtung des mit Bescheid vom 21.9.1972 baurechtlich bewilligten __Hotel__ 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 J__, Frau K__, 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 J__ 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 L__). 1982/83 begann der Bau des Hauses 2 durch die M__ des Herrn J__. Wieder hat die L__ aus N__ 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 E-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 I oder O); Wohnungseigentümern, die dem Hotelbetreiber die Wohnung zeitweise überlassen; dem Hotelbetreiber als Wohnungseigentümer.

6. Zur gegenständlichen Wohnung:

Die Antragsteller kauften die Wohnung TOP eee im Haus 1 im Jahr 2016. Davor stand die Wohnung seit dem Jahr 1978 im Eigentum von P__ (geb. tt.mm.jjjj) und Q__ (geb. tt.mm.jjjj), damals wohnhaft in U-Straße, V__; davor stand die Wohnung seit dem Jahr 2006 im Eigentum von Dr. R__ (geb. tt.mm.jjjj), damals wohnhaft in S-Straße, T__.

Sowohl die Antragsteller als auch die Voreigentümer nützten bzw. nützen die Wohnungen ausschließlich privat zum Zweck des zeitweisen Wohnbedarfs.

Eine Nutzung der gegenständlichen Wohnung im Zuge des Hotelbetriebes in den letzten 25 Jahren liegt nicht vor.

III. Beweiswürdigung:

1. Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt zum Feststellungsverfahren, in den von der belangten Behörde übermittelten Auszügen aus dem Bauakt zum Objekt E-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 mündliche Verhandlung in Anwesenheit der Parteien durchgeführt, in welcher der Sachverhalt, insbesondere die Art der Verwendung der gegenständlichen Wohnung und die Entstehungsgeschichte des Objekts E-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 einzelne Wohnungen beziehen, sind daher für alle Verfahren entscheidungswesentlich.

2. Darüber hinaus im Einzelnen:

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

Der tatsächliche Verwendungszweck der gegenständlichen Wohnung in den letzten 25 Jahren (§ 49a Abs 1 Z 2 Oö. BauO 1994) erschließt sich dem Verwaltungsgericht aus den Eintragungen im Grundbuch sowie den schriftlichen und mündlichen Ausführungen des Antragstellers des Verfahrens LVwG-154130, der belangten Behörde und der Bf zur Verwendung der gegenständlichen Wohnung. Aus der Zusammenschau dieser Beweismittel konnte das Verwaltungsgericht die Geschichte des Objekts E-Straße und den Verwendungszweck der einzelnen Wohnungen ermitteln:

In der mündlichen Verhandlung machte der Antragsteller des Verfahrens LVwG-154130 umfangreiche Ausführungen zur Geschichte der beiden Häuser des Objektes E-Straße. Chronologisch und strukturiert schilderte er die Entstehungsgeschichte von der Errichtung und Benützung der beiden Häuser: der Planung eines Hotelbetriebes, der Umwandlung in Wohnungseigentum aufgrund finanzieller Probleme des Bauherrn, der Vermarktung der Wohnungen durch beauftragte Makler und der im Laufe der Jahre sich ändernden Eigentumsverhältnisse. Diese Ausführungen finden sich auch in schriftlicher Form in den nach der mündlichen Verhandlung vom Antragsteller des Verfahrens LVwG-154130 beim Verwaltungsgericht eingebrachten Stellungnahmen und Excel-Tabellen. Die Angaben der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung zur Geschichte des Hauses finden sich auch in den Ausführungen des Antragstellers des Verfahrens LVwG-154130 wieder.

So ist für das Verwaltungsgericht aus den von den Parteien gemachten Ausführungen klar erkennbar, dass das als „__Hotel__" baurechtlich bewilligte Objekt E-Straße nie gänzlich in der bewilligten Form verwendet wurde, sondern dass viele Wohnungen nach Errichtung der einzelnen Häuser an Privatpersonen verkauft wurden, welche sie zu privaten Zwecken nutzten.

Dies deckt sich auch mit den Eintragungen im Grundbuch, aus denen ersichtlich ist, dass hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung im Haus 1 im Jahr 1976 Wohnungseigentum begründet wurde. Außerdem geht daraus hervor, dass es sich bei Voreigentümern der gegenständlichen Wohnung in den letzten 25 Jahren um Privatpersonen handelte. P__ und Q__ waren mit Hauptwohnsitz in V__ und von 1978 bis 2009 mit Nebenwohnsitz in E-Straße, F__, gemeldet. Dr. R__ hatte seit 1988 Hauptwohnsitze in V__ oder T__ und keinen Nebenwohnsitz. Die Antragsteller selbst sind in den Niederlanden wohnhaft. Im ZMR befinden sich zur gegenständlichen Wohnung aktuell keine Eintragungen.

Daher ist für das Verwaltungsgericht eindeutig, dass die gegenständliche Wohnung so wie von den Antragstellern im Antrag ausgeführt in den letzten 25 Jahren nur privat zum Zweck des zeitweisen Wohnbedarfs genutzt wurde.

Auch konnte diese Ansicht von der Bf nicht entkräftet werden: Die Bf verweist in diesem Zusammenhang auf folgenden Passus in der Verhandlungsschrift vom 02.02.1978 im gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren: "Es wird bemerkt, dass der Betrieb des Hotels in der Form erfolgt, dass die einzelnen Zimmer und Appartements im privaten Wohnungseigentum stehen, jedoch in der Form von Einzelverträgen jeweils der Hotelbetriebsgesellschaft zur Vermietung zur Verfügung gestellt werden." Schon im verwaltungsbehördlichen Feststellungsverfahren wurde von Seiten der Bf eine Liste von Apartments vorgelegt (ON 20 des verwaltungsbehördlichen Aktes), welche von der Bf entgeltlich angemietet wurden. Die gegenständliche Wohnung der Antragsteller

schien in dieser Liste nicht auf und wurde auch in der mündlichen Verhandlung von der Bf die Anmietung der gegenständlichen Wohnungen für ihre Zwecke verneint.

Von Seiten der Bf konnten somit keine Belege zur gegenständlichen Wohnung vorgelegt werden, dass diese in den letzten 25 Jahren im Rahmen ihres Hotelbetriebes (oder des Hotelbetriebes ihrer Rechtsvorgängerinnen) genutzt wurde. Weder sind schriftliche „Einzelverträge" (wie es in der Verhandlungsschrift heißt) noch andere Belege (etwa zu mündlichen Verträgen) hervorgekommen. Auch gab es im gesamten behördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahren keinen Hinweis, der einen Zweifel an der Verwendung der gegenständlichen Wohnung zur Privatnutzung durch die Antragsteller und die Vorbesitzer aufkommen hat lassen.

Aufgrund der vorliegenden Beweise wurde für das Verwaltungsgericht somit glaubhaft nachgewiesen, dass die gegenständliche Wohnung in den letzten 25 Jahren ausschließlich der Privatnutzung zum Zweck des zeitweisen Wohnbedarfs diente.

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 Rechte, 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. bbb und ccc, welche an das Grundstück Nr. aaa unmittelbar angrenzt 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 E-Straße vom 21.9.1972, Zl. ggg, für den Neubau eines __Hotel__ 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 haben die 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 diesem Vorbringen wird die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufgezeigt:

5.1. Mit Baubewilligung vom 21.9.1972 wurde der Neubau eines __Hotel__ bewilligt. Der Verwendungszweck der Gebäude wurde somit mit „Hotel" festgelegt. Die Antragsteller beantragten die Feststellung des rechtmäßigen Bestandes der Wohnung TOP eee (Haus 1), E-Straße, F__, Grundstücks Nr. aaa, KG G__, weil die Wohnungen seit Kauf am 18.05.1978 durchgängig ausschließlich privat zum Zwecke des zeitweiligen Wohnbedarfs genutzt wurden.

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*. Die Änderung des Verwendungszwecks des Apartments von der Nutzung im Zuge des Hotelbetriebs zur reinen Privatnutzung zum Zweck des zeitweisen Wohnbedarfs fällt daher jedenfalls in den Anwendungsbereich von § 49a Oö. BauO 1994. Mit der Privatnutzung zum Zweck des zeitweisen Wohnbedarfs liegt somit eine Abweichung von der Baubewilligung vom 21.9.1972 vor.

Dass der geänderte Verwendungszweck nun der Widmung „Bauland – Tourismusgebiet" widerspricht, hindert die Feststellung des rechtmäßigen

Bestandes nicht: § 49a Abs 4 erster Satz Oö. BauO 1994 regelt, dass „der Feststellungsbescheid die Wirkung hat, dass § 49 und § 50a Abs. 1 Oö. BauO 1994 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar sind und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf." § 50a Abs 1 Oö. BauO 1994 sieht vor, dass die Baubehörde - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach den §§ 49 und 50 leg cit 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 hat, wenn sie feststellt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 benützt wird. Da der Feststellungsbescheid die Wirkung hat, dass ein baupolizeilicher Auftrag gemäß § 50a Abs 1 Oö. BauO 1994 für die gegenständliche Verwendungszweckänderung nicht anwendbar ist, wird entgegen der Ansicht der Bf die der vorliegenden Widmung widersprechende Privatnutzung zum Zwecke des zeitweisen Wohnbedarfs durch eine Feststellung gemäß § 49a Oö. BauO 1994 zulässig.

5.2. Zuletzt bleibt im Feststellungsverfahren noch zu prüfen, ob die Abweichungen vom Baukonsens seit mindestens 25 Jahren bestehen (§ 49a Abs 1 Z 2 Oö. BauO 1994). Dazu bringt die Bf vor, dass die Antragsteller die private Nutzung über den in § 49a Abs 1 Z 2 Oö. BauO 1994 geforderten Zeitraum nicht glaubhaft machen konnten.

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. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts haben die Antragsteller glaubhaft nachgewiesen, dass die gegenständliche Wohnung seit mindestens 25 Jahren ausschließlich der Privatnutzung zum Zweck des zeitweisen Wohnbedarfs diente.

5.3. Die Bf monierten in der mündlichen Verhandlung, dass dem Antrag kein Bauplan angeschlossen wurde, in welchem die Abweichungen dargestellt seien.

Dem verfahrenseinleitenden Antrag war ein Lageplan angeschlossen, in welchem die gegenständliche Wohnung markiert wurde. Dies ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichts bei der verfahrensgegenständlichen Verwendungszweck-änderung ausreichend, da daraus eindeutig hervorgeht, für welche Wohnung die Feststellung der Verwendungszweckänderung beantragt wurde und der Feststellungsantrag keine baulichen Änderungen umfasst.

5.4. Auch ist es entgegen der Ansicht der Bf im Feststellungsverfahren nach § 49a Oö. BauO 1994 keine Voraussetzung, dass die gegenständliche Wohnung nach den baurechtlichen oder bautechnischen Vorschriften überprüft wurde, da nur die Voraussetzungen nach Abs 1 par cit zu prüfen sind. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang aber auf die Benützungsbewilligungen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

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 (bei Einbringung der Beschwerde bzw. Revision bis 30. Juni 2025: 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

Dr. Wiesbauer