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-154218/11/VG/SSo**

Datum: **Linz, 5. August 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. Gubesch über die Beschwerde des A__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 23. Dezember 2024, GZ: 131/9-82/2021-Kr, betreffend eine Benützungsuntersagung nach der Oö. Bauordnung 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Spruch des angefochtenen Bescheides wie folgt lautet: „Gemäß § 50 Abs. 3 iVm Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 wird Ihnen aufgetragen, bis zum Ablauf des 28. November 2025 den im Erdgeschoß des Objekts C-Straße auf dem Grundstück Nr. aaa, KG D__, befindlichen verschiebbaren Küchenblock entweder zu entfernen oder derart zu fixieren, dass eine Schiebemöglichkeit nicht besteht, sodass in jedem Fall die dort an sich gegebene Öffnung vorliegt."

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. Feststellungen (Sachverhalt):

I.1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See (in der Folge: belangte Behörde) vom 23. Dezember 2024, GZ: 131/9-82/2021-Kr, wurde dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) gemäß § 50 Abs. 2 und 3 Oö. Bauordnung 1994 die Benützung des Objekts C-Straße auf dem Grundstück Nr. aaa, KG D__, im Rahmen von vier Wohneinheiten untersagt und aufgetragen, binnen einer Frist von einem Monat nach Rechtskraft des Bescheides eine Benützung des genannten Objekts für drei Wohneinheiten entsprechend der erteilten Baubewilligung (Baufreistellung) vom 18. November 2021, AZ: 131/9-82/2021, sicherzustellen.

I.2. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa, KG D__, steht im Alleineigentum des Bf und ist im Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet gewidmet.

Mit Eingabe vom 9. November 2021 (eingelangt bei der belangten Behörde am 18. November 2021) wurde vom Bf das Bauvorhaben „Wohnhausneubau mit 3 Wohneinheiten und Doppelcarport, Geräteraum mit Parkflächen" nach Maßgabe des Einreichplanes vom 19. September 2021 auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück (im Wege der „Baufreistellung") angezeigt. Dem genannten Einreichplan zufolge befindet sich im Erdgeschoß (EG) die Wohneinheit „Top 01" und im Obergeschoß die beiden Wohneinheiten „Top 02" und „Top 03". Dabei verfügt die im EG befindliche Wohnung laut Einreichplan über eine Wohnungseingangstür, vier Schlafzimmer, zwei Bäder (jeweils mit WC), eine Speisekammer bzw. einen Abstellraum, eine Küche inklusive Essbereich sowie ein mit der Küche mittels Wandöffnung verbundenes Wohnzimmer.

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 18. November 2021 wurde dem Bf betreffend seine Bauanzeige vom 18. November 2021 mitgeteilt, dass eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist.

Mit Eingabe vom 25. April 2022 (eingelangt bei der belangten Behörde am 2. Mai 2022) zeigte der Bf das Bauvorhaben „Einbau einer Türe im Erdgeschoss Top 01, Einbau einer Türe anstatt eines Fensters im Dachgeschoss" nach Maßgabe des Einreichplanes vom 25. April 2022 auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück an. Dabei kann dem genannten Einreichplan entnommen werden, dass sich die im EG (nun zusätzlich) vorgesehene Tür als Wohnungseingangstür darstellt und gegenüber der im Einreichplan vom 19. September 2021 vorhandenen Wohnungseingangstür befindet. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 17. Mai 2022 wurde dem Bf hierzu mitgeteilt, dass eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist.

I.3. Im EG des Objekts C-Straße auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ist zwischen der (im Einreichplan vom 19. September 2021 vorgesehenen) Küche samt Essbereich und dem Wohnzimmer ein verschiebbarer Küchenblock eingebaut, der – sofern er geschlossen ist – die zwischen den beiden Räumen im Plan vorgesehene Wandöffnung gänzlich verschließt und die geplante Wohneinheit „Top 01" in zwei abgeschlossene Bereiche trennt. In jedem dieser Bereiche befindet sich jedenfalls ein Bad inklusive WC sowie ein Schlafzimmer. Im jenseits des geschlossenen Küchenblocks rechten Bereich befindet sich eine voll ausgestattete Küche (inklusive Herd, Backrohr, Kühlschrank, Waschbecken und Geschirrspülmaschine). Im jenseits des geschlossenen Küchenblocks linken Bereich befindet sich ein (im Küchenblock eingebautes) Backrohr sowie eine Küchenzeile mit Thermomix. Beide Bereiche verfügen über eine Wohnungseingangstür, sodass diese jeweils separat zugänglich sind.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt und die das verfahrensgegenständliche Grundstück betreffenden Bauakten, durch Einschau in das offene Grundbuch, in das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen betreffend die im EG des verfahrensgegenständlichen Objekts tatsächlichen Gegebenheiten ergeben sich widerspruchsfrei aus den (glaubwürdigen) Aussagen der einvernommenen (im EG wohnhaften) Zeugen sowie den Ausführungen des Bf. So führen sowohl die Zeugen als auch der Bf aus, dass der verschiebbare Küchenblock zwischen der (im Einreichplan vom 19. September 2021 vorgesehenen) Küche samt Essbereich und dem Wohnzimmer vorhanden ist. Zudem wurde die Ausstattung der beiden Bereiche jenseits des Küchenblocks von den Zeugen schlüssig dargelegt. Dem trat auch die belangte Behörde nicht entgegen. Im Übrigen ergeben sich die Feststellungen unstrittig aus den dem LVwG Oö. vorliegenden Unterlagen.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Gemäß § 50 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 genützt wird, hat sie § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 zufolge dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen

Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

Gemäß § 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) sind als Dorfgebiete solche Flächen vorzusehen, die vorranging für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gärtnereien, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschoßen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist.

III.2. Der in § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 verwendete Begriff der „Wohnung" wird im Gesetz nicht näher definiert. Dem Verwaltungsgerichtshof zufolge kann unter dem Begriff „Wohnung/Wohneinheit" nur eine in sich geschlossene und gegen außen abgeschlossene Einheit mit eigenem Zugang, innerhalb eines Wohnhauses, innerhalb eines Geschoßes oder auf mehrere Geschoße verteilt, verstanden werden, die über eine sanitäre Mindestausstattung (WC, Küche oder Kochnische, fließendes Wasser) verfügt (siehe VwGH 30.4.2013, 2010/05/0094 mHa *Grütze*, Bau-Lexikon, 303; VwGH 2.3.2021, Ra 2018/05/0222). Dabei stellte der Verwaltungsgerichtshof in Bezug auf den Begriff „Wohneinheit" im Sinne des § 30 Abs. 7 Oö. ROG 1994 auch bereits klar, aus seiner Entscheidung vom 30.4.2013, 2010/05/0094, ergebe sich nicht, dass für die im vorliegenden Zusammenhang relevante raumordnungsrechtliche Qualifikation einer Raumgruppe als „Wohneinheit" sämtliche bautechnischen Anforderungen an Außenwände bzw. Wohnungseingangstüren erfüllt sein müssten (vgl. erneut VwGH 2.3.2021, Ra 2018/05/0222).

Fallgegenständlich steht fest, dass sich im EG des verfahrensgegenständlichen Objekts zwischen der (im Einreichplan vom 19. September 2021 vorgesehenen) Küche samt Essbereich und dem Wohnzimmer ein verschiebbarer Küchenblock befindet, der – sofern er geschlossen ist – die zwischen den beiden Räumen im Plan vorgesehene Wandöffnung gänzlich verschließt und die geplante Wohneinheit „Top 01" in zwei abgeschlossene Bereiche trennt. Dass der Küchenblock verschiebbar ist und somit auch gegebenenfalls geöffnet werden kann, vermag nach Ansicht des LVwG Oö. nichts daran zu ändern, dass es sich bei beiden Bereichen jenseits des geschlossenen Küchenblocks um in sich geschlossene und gegen außen abgeschlossene Einheiten (hier: innerhalb eines Geschoßes) handelt (vgl. in diesem Zusammenhang auch die oben erwähnte Entscheidung des VwGH vom 2.3.2021, Ra 2018/05/0222). Da beide Bereiche jeweils über eine Wohnungseingangstür verfügen, weisen sie auch den in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes geforderten eigenen Zugang auf. Zudem befinden sich in jedem der beiden Bereiche jedenfalls ein Bad inklusive WC (und damit auch fließendes Wasser) sowie im jenseits des geschlossenen Küchenblocks rechten

Bereich eine (voll ausgestattete) Küche bzw. im jenseits des geschlossenen Küchenblocks linken Bereich zumindest eine Kochnische. Eine solche Kochnische erfordert nach Ansicht des LVwG Oö. eine derartige Ausstattung, dass die einfache Zubereitung von Speisen und die Aufbewahrung von Küchenutensilien möglich ist, ist aber meist kleiner und verfügt über weniger Geräte als eine voll ausgestattete Küche. Da der jenseits des geschlossenen Küchenblocks linke Bereich über ein Backrohr sowie eine Küchenzeile mit Thermomix verfügt, ist folglich von einer Kochnische auszugehen.

Insgesamt handelt es sich daher im vorliegenden Fall um zwei Wohnungen im EG und somit um vier Wohnungen im auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindlichen Objekt. Da aufgrund der bestehenden Widmung als Dorfgebiet allerdings gemäß § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 höchstens drei Wohnungen zulässig sind, liegt ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan vor.

III.3. Dass unter den in § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 genannten baurechtlichen Vorschriften in diesem Zusammenhang auch die Bestimmungen des Flächenwidmungsplans zu verstehen sind, ergibt sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes schon aus der in § 35 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 gewählten Formulierung „Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften" (vgl. etwa VwGH 14.11.2006, 2006/05/0206; ferner VwSlg. 17.766 A/2009).

Die Baubehörde hat daher dem Eigentümer der baulichen Anlage auch im Falle einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Nutzung gemäß § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen, es sei denn, eine solche Benützung einer baulichen Anlage wäre durch eine rechtskräftige Baubewilligung gedeckt (siehe VwGH 14.11.2006, 2006/05/0206; VwSlg. 17.766 A/2009).

Im konkreten Fall wurde vom Bf der Wohnhausneubau mit 3 Wohneinheiten sowie der nachträgliche Einbau der Wohnungseingangstür im EG angezeigt und von der belangten Behörde auch nicht untersagt. Durch die genannten Bauanzeigen ist aber jedenfalls keine Benützung des verfahrensgegenständlichen Objekts für insgesamt vier Wohnungen gedeckt, weshalb ein Auftrag gemäß § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 zu ergehen hat.

III.4. Der nach § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 ergehende baupolizeiliche Auftrag verlangt (iVm § 59 Abs. 2 AVG) die Festsetzung einer angemessenen Frist. Dabei gilt eine Erfüllungsfrist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jedenfalls dann als angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können (vgl. etwa VwGH 18.11.2024,

Ra 2022/05/0133). Vor diesem Hintergrund ist die neu festgesetzte Frist daher jedenfalls angemessen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das LVwG Oö. konnte seine Entscheidung vielmehr auf die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung stützen. Im Übrigen unterliegt die gegenständlich zu klärende Frage, ob eine konkrete Raumgruppe eine Wohnung im Sinne des § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 darstellt, grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichts (vgl. [zu § 30 Abs. 7 Oö. ROG 1994] VwGH 2.3.2021, Ra 2018/05/0222).

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. Gubesch