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-154387/6/DM

Datum:
Linz, 17. März 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. der A__ und 2. des B__, beide vertreten durch C__, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 11.9.2024, GZ: 0040897/2024 BBV SuG/S, BBV/S244018 (in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 12.12.2024, GZ: 0040897/2024 MDion RM), betreffend baupolizeilicher Aufträge gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird hinsichtlich des Schutzdaches (Laube) stattgegeben und der angefochtene Bescheid (in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung) diesbezüglich aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde 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 Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz (im Folgenden: belangte Behörde) vom 11.9.2024 wurden den Beschwerdeführern (im Folgenden kurz: Bf) mehrere baupolizeiliche Aufträge hinsichtlich baulicher Anlagen auf ihrem Grundstück Nr. aaa, KG E__, aufgetragen (Beseitigung, Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung zur Tierzucht).

2. Dagegen erhoben die Bf mit Eingabe vom 15.10.2024 Beschwerde.

3. Daraufhin erließ die belangte Behörde mit Bescheid vom 12.12.2024 eine Beschwerdevorentscheidung, in der der Spruch des angefochtenen Bescheides konkretisiert wurde und eine ausführliche rechtliche Beurteilung erfolgte. Den Bf wurde Folgendes aufgetragen:

> „1.) den Geräteschuppen mit einem Ausmaß von ca. 2,60 m / 1,60 m mit einer Höhe von ca. 2,20 m in Holzbauweise sowie das Schutzdach mit einem Ausmaß von ca. 4,40 m/ 3,40 m mit einer Höhe von ca. 2,30 m in Holzbauweise, sowie das Bauwerk, welches als Außengehege für Katzen fungiert mit einem Ausmaß von ca. 4,10 m /2,00 m mit einer Höhe von ca. 2,10 m mit einer Eindeckung mit Kunsttoffbahnen zu beseitigen und den vorigen (konsensgemäßen) Zustand wiederherzustellen.
>
> 2.) die zweckwidrige Nutzung der Kellerräumlichkeiten einzustellen. Den Eigentümern wird die zweckwidrige Nutzung der Kellerräumlichkeiten untersagt.
>
> 3.) die Zucht von Tieren mit sofortiger Wirkung einzustellen.“

Für die Beseitigung (Spruchpunkt 1.) wurde eine Erfüllungsfrist von 8 Wochen ab Zustellung der Beschwerdevorentscheidung bzw. im Falle der Einbringung eines Vorlageantrages ab Erlassung einer Sachentscheidung des Landesverwaltungsgerichts über die Beschwerde festgesetzt.

4. Mit Eingabe vom 18.12.2024 beantragten die Bf, die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorzulegen.

5. Daraufhin legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem bezugnehmenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des Grundstücks Nr. aaa, KG E__. Dieses Grundstück ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Seit 1989 ist ein Bebauungsplan rechtswirksam. Dieser Bebauungsplan 16-021-01-00 sieht am beschwerdegegenständlichen Grundstück eine Baufluchtlinie derart vor, als der gegenständliche Geräteschuppen und das gegenständliche Schutzdach außerhalb dieser Baufluchtlinie zu liegen kommen. Entsprechend dem Bebauungsplan sind Nebengebäude (z.B. Garten- und Gerätehütten) bis zu 25 m^2 bebauter Grundfläche außerhalb der Baufluchtlinie, nicht jedoch im Bauwich, zulässig. Sowohl der Geräteschuppen als auch das Schutzdach befinden sich im Bauwich.

2. Bei einem nach dem Tierschutzgesetz anberaumten Ortsaugenschein am 12.4.2024 wurden im Garten folgende Bauwerke vorgefunden:

2.1. Geräteschuppen:

Im Bereich nächst der nördlichen Außenwand der Garage (im Bauwich) wurde ein Nebengebäude errichtet, das die Abmessungen von ca. 2,60 m / 1,60 m bei einer Höhe von ca. 2,20 m aufweist. Die bebaute Fläche liegt somit bei ca. 4,15 m^2. Die Bauausführung erfolgte in Holzbauweise mit Pultdach und Wellblecheindeckung.

2.2. Schutzdach:

Im Bereich der nördlichen Grundgrenze (im Bauwich) wurde ein Schutzdach (in Form einer Gartenlaube) errichtet. Die Abmessungen der Dachfläche liegen bei ca. 4,40 m / 3,40 m bei einer Höhe von ca. 2,30 m. Die bebaute Fläche liegt somit bei ca. 15,00 m^2. Das Schutzdach ist an drei Seiten offen. Die Bauausführung erfolgte in Holzbauweise mit Pultdach und Bitumeneindeckung. Das Schutzdach wurde in den 1980er Jahren, vor Inkrafttreten des nun rechtswirksamen Bebauungsplanes im Jahr 1989, errichtet.

2.3. Außengehege (Voliere) für die Katzen:

An der nördlichen Außenwand des Wohngebäudes wurde ein Außengehege für Katzen errichtet. Die Abmessungen betragen ca. 4,10 m / 2,00 m bei einer Höhe von ca. 2,10 m. Die bebaute Fläche liegt somit bei ca. 8,20 m^2. Die Eindeckung erfolgte mit wellenförmigen Kunststoffbahnen. Das Außengehege wurde ca. im Jahr 2020/2021 errichtet.

3. Im Keller befinden sich zwei Räume, die miteinander verbunden sind, die aber grundsätzlich voneinander abgetrennt werden können. Über das Hauptzimmer

(großer Raum rechts) können die Katzen über ein Fenster in die Außenvoliere im Garten gelangen.
Im Hauptzimmer (großer Raum rechts) befinden sich zwei Volieren mit den Maßen 1,5 m x 1,5 m, die bis zur Raumdecke reichen. In diesen Volieren werden die Kitten sowie die Kätzin von der Geburt bis zur dritten Woche gehalten.

Das Nebenzimmer (kleiner Raum links) weist die Maße 2,46 m x 2,6 m auf. In diesem Zimmer befanden sich im Kontrollzeitpunkt drei Katzentoiletten sowie eine Katzentransportbox.

Die Küche im Wohnbereich der Bf dient als Wurfraum für die Hunde. Die benützbare Bodenfläche der Küche beträgt 7,8 m^2. In der Küche wird bei Bedarf eine Wurfbox aufgestellt. Der Küchentisch kommt weg und die Küche wird vom restlichen Wohnbereich mit einem Kindergitter abgetrennt. Die Welpen befinden sich nach der Geburt bis zur dritten Woche ausschließlich in der Wurfbox. Die Mutter kann zu den Welpen und hält sich in der abgesperrten Küche auf. Ab der dritten Woche bis zur fünften Woche haben die Welpen und deren Mutter gemeinsam die ganze abgesperrte Küche zur Verfügung. Ab der fünften Woche haben sie dann zusätzlich das Wohnzimmer zur Verfügung.

Die Hunde halten sich auch im Garten auf.

4. Auf der Liegenschaft der Bf werden Hunde und Katzen gezüchtet. Im Zeitpunkt der Kontrolle wurden – neben anderen hier nicht relevanten Kleintieren - drei Hunde (Langhaarcollies) sowie sechs Katzen (Britisch Kurzhaar Katzen) gehalten, weiters ein Kater, der im Kontrollzeitpunkt jedoch (seit einem Monat) kastriert war.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Einsicht genommen in den Akt der belangten Behörde, insbesondere in den Aktenvermerk vom 6.5.2024 über den Ortsaugenschein nach dem Tierschutzgesetz vom 12.4.2024, Einsicht in die (im Akt näher bezeichnete) Homepage der Bf, Einsicht in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zur Nutzung der Räume im Wohnhaus der Bf zur Zucht von Hunden und Katzen und zum Vorliegen einer Zucht ergeben sich aus dem Aktenvermerk vom 6.5.2024 über den Ortsaugenschein nach dem Tierschutzgesetz vom 12.4.2024. Zweck des am 12.4.2024 durchgeführten Ortsaugenscheins war die Überprüfung der Voraussetzungen für eine Zuchtbewilligung iSd § 31 Abs. 1 Tierschutzgesetz (TSchG). Dass auf der Liegenschaft der Bf eine Hunde- und Katzenzucht betrieben wird, ist unstrittig und wird insbesondere auch von den Bf nicht bestritten. Die Bf hat im Zuge der

mündlichen Verhandlung auch angegeben, dass die Tiere auf der Plattform „Willhaben“ zum Verkauf inseriert werden.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039).

Diese Bestimmung gilt sinngemäß auch für anzeigepflichte Bauvorhaben (siehe § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994).

Für baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlagen gilt § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994. Gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ist, wenn eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

1.2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig (bzw. anzeigepflichtig) war bzw. ist (vgl. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223, und VwGH 6.11.2013, 2012/05/0082). Für die Klärung der Frage, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung (Kenntnisnahme einer Bauanzeige) im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl. VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223).

2. Zum Schutzdach (Gartenlaube) an der nördlichen Grundgrenze bringen die Bf vor, dass dieses bereits in den 1980er Jahren, also vor Inkrafttreten des nun rechtswirksamen Bebauungsplanes errichtet worden sei. Dem Rechtsvorgänger sei damals von der Baubehörde mitgeteilt worden, dass er keine Baubewilligung

einholen müsse, da es an drei Seiten offen sei. Die Bf sind daher der Ansicht, dass das Schutzdach nicht konsenslos errichtet worden sei.

Im Errichtungszeitpunkt des gegenständlichen Schutzdaches war die Oö. Bauordnung 1976 (Oö. BauO 1976) in Kraft. Gemäß § 41 Abs. 1 Oö. BauO 1976 bedürfen der Bewilligung der Baubehörde: der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden (lit. a); die Errichtung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen (lit. b); Gemäß Abs. 2 par. cit. ist unter Bau eine bauliche Anlage, zu deren werkgerechter Herstellung fachtechnische Kenntnisse erforderlich sind (lit. a) und unter Gebäude ein überdachter Bau mit einer lichten Raumhöhe von mindestens eineinhalb Meter (lit. b) zu verstehen. Gemäß § 70 leg. cit. tritt dieses Gesetz mit 1. Jänner 1977 in Kraft.

Da das gegenständliche Schutzdach an drei Seiten offen ist, handelt es sich um kein Gebäude und war im Errichtungszeitpunkt daher nicht nach § 41 Abs. 1 lit. a leg.cit. bewilligungspflichtig. Es stellt sich die Frage, ob das Schutzdach allenfalls unter den Bewilligungstatbestand des § 41 Abs. 1 lit. b leg. cit. zu subsumieren war, wonach auch die Errichtung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen, bewilligungspflichtig war. Bei dem beschwerdegegenständlichen Schutzdach handelt es sich um einen Bau iSd § 41 Abs. 2 lit. a leg.cit., allerdings kann nicht erblickt werden, inwiefern dieser Bau (aufgrund seiner Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung) geeignet ist, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen. Es handelt sich schließlich bei dem konkreten Schutzdach um eine 15 m^2 große Gartenlaube in Holzbauweise mit Pultdach und Bitumeneindeckung. Nach Ansicht der erkennenden Richterin unterlag das gegenständliche Schutzdach im Errichtungszeitpunkt daher auch nicht der Bewilligungspflicht gemäß § 41 Abs. 1 lit. b Oö. BauO 1976. Somit lag im Errichtungszeitpunkt eine nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage vor. Auch diese musste entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Bestimmungen sowie entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes ausgeführt werden (§ 61 Abs. 5 leg.cit.). Es sind keine Abstandsvorschriften ersichtlich, die eingehalten werden mussten (§§ 32f Oö. BauO 1976). Auch entsprach es der Flächenwidmung (die Baubewilligung für das Wohnhaus wurde 1974 erteilt). Nach Ansicht der erkennenden Richterin wurde das Schutzdach daher in den 1980er Jahren, d.h. vor Erlassung des nun rechtswirksamen Bebauungsplanes, rechtskonform errichtet und verfügt über einen baurechtlichen Konsens. Der (unbedingte) Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Oö. BauO 1994 wurde daher zu Unrecht erlassen und der angefochtene Bescheid wird diesbezüglich aufgehoben.

3. Zum Geräteschuppen wird ausgeführt, dass es sich diesbezüglich um ein Nebengebäude iSd § 2 Z 18 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) handelt.

Gebäude unterlagen jedenfalls seit der Bauordnung aus dem Jahr 1875 einer Baubewilligungspflicht sowie nach der Oö. BauO 1994 zumindest einer Anzeigepflicht. Da sich im Behördenakt keine Baubewilligung bzw. zur Kenntnis genommene Bauanzeige befindet, ist von einer konsenslosen Errichtung auszugehen. Eine nachträgliche Bewilligung kommt insofern nicht in Betracht, da der im Bauwich errichtete Geräteschuppen den Bestimmungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes widerspricht. Danach sind Nebengebäude (z.B. Garten- und Gerätehütten) bis zu 25 m^2 bebauter Grundfläche zwar außerhalb der Baufluchtlinie zulässig, nicht jedoch im Bauwich. Der diesbezügliche (unbedingte) Beseitigungsauftrag erging daher zu Recht.

4. Zum Außengehege für die Katzen (Voliere) ist Folgendes auszuführen:

Der Errichtungszeitpunkt des Außengeheges war ca. 2020 bzw. 2021. Zu diesem Zeitpunkt war gemäß § 25 Abs. 1 Z 9b Oö. BauO 1994 idF LGBL. Nr. 125/2020 die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten Schutzdächern mit einer bebauten Fläche bis zu 35 m^2 anzeigepflichtig. Eine Bauanzeige erfolgte nicht, es liegt daher ein konsensloses Schutzdach vor.

Im nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt ist das gegenständliche Außengehege bewilligungs- und anzeigefrei gemäß § 26 Z 11 Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 14/2025. Allerdings müssen auch bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben den geltenden bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen (§ 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994). Da das Außengehege im Rahmen einer Katzenzucht verwendet wird und eine Katzenzucht im Wohngebiet (§ 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994) unzulässig ist (siehe dazu gleich unter Punkt 5.), entspricht es nicht dem geltenden Flächenwidmungsplan und somit den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen. Es entspricht daher mit dieser Verwendung (Zucht) nicht den geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, weshalb zu Recht gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes (durch Beseitigung) aufgetragen wurde. [Eine rechtmäßige Verwendung läge dann vor, wenn das Außengehege für die Haltung der eigenen Hauskatzen der Bf – eben ohne eine Zucht – verwendet werden würde.]

5. Zur Tierzucht im Wohngebiet:

Gemäß § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 sind als Wohngebiete solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen […]. Eine Zucht von Tieren (im konkreten Fall: Katzen und Hunde) dient nicht den wirtschaftlichen, sozialen

oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner des betreffenden Wohngebiets. Selbst wenn – wie die Bf vorbringen - es auch Abnehmer in der Nachbarschaft gibt, so ist diesem Argument doch entgegenzuhalten, dass die Zuchttiere auf öffentlichen Plattformen im Internet angeboten werden und sich somit an Abnehmer außerhalb des betreffenden Wohngebiets richtet.

Die belangte Behörde hat in ihrer Beschwerdevorentscheidung (Punkt 3.) verweisend auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.4.2018, Ra 2018/05/0056, Folgendes ausgeführt:

„Der Verwaltungsgerichtshof hat betreffend die Widmung als Wohngebiet darauf hingewiesen, dass der klare Wortlaut des § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 auf die Bedürfnisse „vorwiegend der Bewohner“ des Wohngebietes und nicht nur auf die einzelner Eigentümer eines Grundstücks abstellt. Er führte dazu weiters aus, dass somit in dieser Gesetzesbestimmung von einem objektiven Maßstab bei der Beurteilung der Bedürfnisse der Bewohner eines Wohngebietes und nicht von individuell subjektiven Bedürfnissen eines einzelnen Bewohners in einem Wohngebiet auszugehen sei. Es sind somit „andere Bauwerke und sonstige Anlagen“ im Sinne des § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 daher im Wohngebiet nicht zulässig, wenn deren beabsichtigte Verwendung nur der Deckung der in dieser Gesetzesbestimmung angeführten Bedürfnisse einer Person (oder deren Familie und allenfalls deren im privaten Rahmen empfangenen Gäste) dienst. Vielmehr ist hierbei auf die Deckung der beabsichtigten Bedürfnisse eines nennenswerten, jedenfalls über einen Privatgebrauch hinausgehenden Anteils von im betroffenen Wohngebiet ansässigen Bewohnern abzustellen. Im Wohngebiet sind Nebenanlagen zulässig, welche für eine sinnvolle Nutzung eines Wohngebäudes notwendig sind bzw. typischerweise von der Wohnbevölkerung in solchen Wohngebieten errichtet werden und es ist zur Beurteilung der Frage, ob eine zulässige Nebenanlage im Zusammenhang mit einer Haltung von Tieren vorliegt, darauf abzustellen, ob solche Tiere typischerweise im Haushalt gehalten werden und üblicherweise derartige Baulichkeiten von der Wohnbevölkerung errichtet werden.“

Diesen Ausführungen schließt sich das Landesverwaltungsgericht vollinhaltlich an. Für die Beantwortung der Frage, ob bestimmte Tiere auf einer Liegenschaft mit der Widmung "Wohngebiet" gehalten und ob darauf bauliche Anlagen zum Zweck der Haltung solcher Tiere errichtet werden dürfen, ist entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (wiederum VwGH 24.4.2018, Ra 2018/05/0056 mH VwGH 22.12.1992, 90/05/0031; 31.3.2005, 2002/05/1109) von entscheidungswesentlicher Bedeutung, ob solche Tiere typischerweise in einem Haushalt im Wohngebiet gehalten werden, also eine übliche Tierhaltung im Haushalt vorliegt. Dies ist bei einer Zucht nicht gegeben. Dabei spielt es entgegen der Ansicht der Bf auch keine Rolle, welche Rasse von Hunden und in welchem Ausmaß gezüchtet wird.

Die belangte Behörde hat daher zu Recht den Bf gemäß § 45 Abs. 3 Oö. BauTG 2013 den Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustands durch Einstellung der Zucht von Tieren erteilt.

6. Verwendung der Kellerräume

Wie die belangte Behörde richtig ausführt, ist die Verwendung des Kellergeschosses des Wohnhauses für Zwecke der Katzenzucht als Änderung des Verwendungszwecks anzusehen. Diese Änderung ist anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 (nicht bewilligungspflichtig gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 leg.cit.), weil dadurch ein Einfluss auf die hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist.

Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 nur entsprechend der Bewilligung sowie den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benutzt werden. Mit Bescheid vom 31.10.1974 wurde die Baubewilligung für das Wohnhaus und die Garage erteilt. Die Räume im Kellergeschoss wurden als Keller genehmigt. Die derzeitige Nutzung (als Aufenthaltsraum sowie zur Katzenzucht) entspricht nicht der bewilligten Zweckwidmung. Die belangte Behörde hat den Bf daher gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 zu Recht die der Baubewilligung widersprechende Benützung der Kellerräume untersagt.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen waren.

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. Manzenreiter