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-154424/7/DM

Datum: Linz, 11. September 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee vom 8.1.2025, GZ: 131-8-4/2024-BM, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag gemäß § 50 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als sich der angefochtene Bescheid auf § 50 Abs. 2 iVm Abs. 4 Oö. BauO 1994 stützt und die der Baubewilligung vom 17.5.1960 widersprechende Benützung (Dachboden OG West als Aufenthaltsraum) binnen einer Frist von acht Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung einzustellen ist.

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 Bürgermeisters der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee (im Folgenden: belangte Behörde) vom 8.1.2025, GZ: 131-8-4/2024-BM, wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) die Benützung des Dachbodens OG West als Aufenthaltsraum im Objekt „B-Weg“ auf Gst. Nr. .bbb und aaa, KG C__, untersagt und aufgetragen, binnen einer Frist von 8 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides den rechtmäßigen Zustand (Dachboden) wiederherzustellen. Begründend wurde zusammengefasst ausgeführt, die OIB-Richtlinie 3 Pkt. 11.3 regle Niveau und Höhe der Räume. Demnach müsse ein Raum, welcher als Aufenthaltsraum verwendet werden soll, eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,10 m aufweisen. Die Raumhöhe im Bereich Dachboden OG West sei auf maximal 1,80 m und die Kniestockoberkante auf rund 70 cm geschätzt worden. Daher könne der Raum nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden, sondern könne es sich bei diesem Raum nur um einen Dachboden oder Lagerbereich handeln. Da nach dem festgestellten Sachverhalt der Dachboden OG West entgegen den Regelungen der OIB-Richtlinie 3 als Aufenthalts- und Schlafraum verwendet werde, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

2. Der Bf brachte in der dagegen erhobenen Beschwerde und der aufgetragenen Verbesserung der Beschwerde im Wesentlichen vor, es habe im Jahr 1978 eine Nutzwertermittlung durch einen Sachverständigen im Zusammenhang mit der Hausteilung in vier Eigentumswohnungen gegeben. Voraussetzung für die Erstellung des Gutachtens sei eine zuvor zwingend auszustellende Bestätigung der Gemeinde Seewalchen über die Existenz von vier unabhängigen Wohnungen im Hause B-Weg, der ein entsprechender Einreichplan zugrunde gelegen sei. In diesem von der Bauabteilung der Gemeinde Seewalchen bestätigten Bauplan sei der nunmehr bemängelte Dachraum als Wohnraum ausgewiesen. Daran sei die Behörde nach wie vor gebunden. Wenn diese damals zweifellos vorhandenen Pläne nunmehr in der Bauabteilung der belangten Behörde unauffindbar seien, könne die Schuld nicht auf ihn abgewälzt werden.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dem dazugehörenden Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Seewalchen am Attersee vom 17.5.1960 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, erteilt. Entsprechend dem Einreichplan vom August 1959 [Behördenakt ON3] und auch entsprechend den Ausführungen in der Verhandlungsschrift vom 22.4.1960 [Behördenakt ON6] sollte bei diesem Wohnhaus neben einem Erdgeschoß und einem 1. Stock ein Dachboden errichtet werden.

2. Mit weiterem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Seewalchen am Attersee vom 2.9.1977, GZ: 131-9/34-1977/Li, wurde eine Baubewilligung für Umbauarbeiten am gegenständlichen Grundstück erteilt. Konkret wurde bewilligt, beim Wohnhaus die zwei Wohngeschoße in zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu trennen. Der Stiegenaufgang von der Diele im Erdgeschoß sollte zugemauert und an der Außenwand ein neuer Hauseingang für das Obergeschoß ausgebaut werden [Behördenakt ON19f].

3. Sodann wurden in den Jahren 1997 und 2011 der Baubehörde geringfügige bauliche Änderungen gemeldet, die jedoch den Dachboden nicht betrafen [Behördenakt ON23 bis 26].

4. Am 18.7.2024 fand in der Wohnung des Bf OG West und Dachboden OG West eine baubehördliche Überprüfung [Behördenakt ON39, Niederschrift samt Fotos] statt. Hinsichtlich des hier relevanten Dachbodens wurde von der bautechnischen Amtssachverständigen festgestellt, dass in diesem im Zeitpunkt des Lokalaugenscheins mehrere Betten bzw. Matratzen vorgefunden wurden. Weiters standen in dem Raum ein Tisch mit mehreren Sesseln, Schränke, eine Waschmaschine und eine Tiefkühltruhe sowie diverse Ablagevorrichtungen. Die Raumhöhe wurde in diesem Bereich von der bautechnischen Amtssachverständigen auf max. 1,80 m und die Kniestockoberkannte auf rund 70 cm geschätzt.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt samt der Beschwerde. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich unstrittig aus dem Behördenakt bzw. aus den jeweils in eckiger Klammer angeführten Beweismitteln. Weiters fand am 4.9.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der als Vertreter des Bf dessen Vater und der rechtsfreundliche Vertreter der belangten Behörde teilnahmen. Auch im Rahmen dieser Verhandlung zeigte sich, dass es keinen baurechtlichen Konsens für die gegenständliche Verwendungs-zweckänderung gibt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 nur entsprechend der Bewilligung sowie den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benutzt werden. Gemäß Abs. 4 par. cit. hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis davon erlangt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 par. cit. benützt wird, dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 par. cit. widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.

2. Mit Bescheid vom 17.5.1960 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses erteilt. Der nun beschwerdegegenständliche Raum wurde als Dachboden genehmigt. Unter einem Dachboden ist ein Dachraum oder ein Teil eines Dachraums zu verstehen, der nicht für den Aufenthalt von Menschen ausgebaut ist und z.B. als Wäschetrockenboden benutzt wird (*Frommhold/Gareiß*, Bauwörterbuch[2]).

Die derzeitige Nutzung (als Aufenthaltsraum) entspricht nicht der bewilligten Zweckwidmung und wäre anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 (Verwendungszweckänderung). Eine baurechtliche Genehmigung für diese Verwendungszweckänderung liegt nicht vor. Die vom Bf thematisierten Pläne im Zusammenhang mit einem Nutzwertgutachten vermögen keine Baubewilligung zu ersetzen. Die belangte Behörde hat dem Bf daher zu Recht die der Baubewilligung widersprechende Benützung des Dachbodens untersagt.

3. Die Rechtsgrundlage des gegenständlichen baupolizeilichen Auftrages war auf § 50 Abs. 2 iVm Abs. 4 Oö. BauO 1994 auszutauschen, weil die beschwerdegegenständliche Benützung des Dachbodens als Aufenthaltsraum der erteilten Baubewilligung vom 17.5.1960 widerspricht.

4. Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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.

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

Mag. Manzenreiter