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-100264/9/RK/FE**

Datum: **Linz, 11. Mai 2026**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des Herrn A__, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 29.01.2025, GZ: BHGM/924070148357/24, betreffend Übertretungen der Oö. Bauordnung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 15.12.2025

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass der Spruch des Straferkenntnisses der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 29.01.2025, GZ: BHGM/924070148357/24, wie folgt zu lauten hat:

„1. Datum/Zeit: 01.10.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass die von dieser an die F__ vermietete Betriebshalle samt angebauten Zubau (im Nahbereich der 110 kV Freilandleitung) sowie das dazugehörige Untergeschoß auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, von dieser für die Lagerung, Versand und Verkauf von Holz- und Metallverarbeitungsmaschinen und Zubehör benutzt wird, obwohl die Benützung der Gebäude, Gebäudeteile, baulichen Anlagen und Anlagen auf dem gegenständlichen Grundstück mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 20.08.2024, GZ: Baupol-7a/2024-PW, untersagt wurde.

2. Datum/Zeit: 24.05.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherr die Bauausführung (Arbeiten an der Holzfassade beim Büroturm) fortgesetzt hat, obwohl mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 10.05.2024, ZI. Baupol-04a/2024-PW, mit sofortiger Wirkung die Fortführung der Bauausführung an den konsenslosen Gebäudeteilen und baulichen Anlagen untersagt wurde. Die ausgeführte Holzfassade stellt eine konsenslose bauliche Anlage dar, da diese von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, nicht umfasst ist.

3. Datum/Zeit: 17.05.2024

Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherr die Bauausführung (Fliesenlegearbeiten im Erdgeschoß der Betriebshalle) fortgesetzt hat, obwohl mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 10.05.2024, ZI. Baupol-04a/2024-PW, mit sofortiger Wirkung die Fortführung der Bauausführung an den konsenslosen Gebäudeteilen und baulichen Anlagen untersagt wurde. Die Betriebshalle wurde im Innenbereich gänzlich anders als ursprünglich bewilligt ausgeführt und stellt damit einen konsenslosen Gebäudeteil dar.

4. Datum/Zeit: 24.05.2024 – 16.12.2024

Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem die Außenfassade am Bürogebäude und der Halle in Form einer brandschutztechnisch nicht bewilligungsfähigen hinterlüfteten Holzfassade ausgeführt wurde, obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu

deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

5. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherr des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem die Betriebshalle im westlichen Bereich um 3,5m verkürzt ausgeführt wurde und die vorgesehene Raumaufteilung gänzlich anders zur Ausführung gelangt ist sowie die Brandabschnittstrennung zum 1. OG aufgehoben wurde, obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

6. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherr des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem das Treppenhaus im Bürogebäude in geändeter Lage ausgeführt wurde und im Treppenhaus nunmehr ein Installationsschacht vorgesehen wurde, der brandschutztechnisch nicht vom

Treppenhaus getrennt ist, wodurch für die Besucher des Bürogebäudes kein gesicherter Fluchtweg mehr gegeben ist, obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

7. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese entgegen der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 6.), hinsichtlich der Errichtung des unterkellerten Zubaus im Schutzbereich der 110 kV Freilandleitung kein Einvernehmen mit der Betreiberin der 110 kV Freilandleitung, der Netz Oö. GmbH, hergestellt hat, obwohl unter Auflagepunkt 6. Folgendes vorgeschrieben wurde:

6. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist mit den Verfügungsberechtigten von Leitungen das Einvernehmen herzustellen. Dahingegend wird unter anderem auf folgende Stellungnahme hingewiesen: Stellungnahme der Netz Oö. ZI.: NA/BA vom 18.01.2023 (Eingang: 09.02.2023)

8. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 9.), entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem die Entsorgung der Oberflächenwässer nicht auf eigenem Grund, sondern ohne entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag über die

Entwässerungsmulde der G-Straße der Stadtgemeinde B__ erfolgt, obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf.
Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

9. Datum/Zeit: 26.06.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 28.), entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem im Treppenhaus im Bürogebäude (UG bis 3.OG) keine Brandmeldeanlage installiert wurde, obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

10. Datum/Zeit: 26.06.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,

Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 31.), entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem keine Markierungen für eine Feuerwehrzufahrt und Feuerwehrstellplatz vorgesehen wurden, obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

11. Datum/Zeit: 26.06.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (FN ccc) mit Sitz in E-Straße, und somit als zu deren Vertretung nach außen berufenes Organ zu verantworten, dass diese die mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__, vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW vorgeschriebene Auflage 34.),
34. Für das Objekt sind ein Brandschutzbeauftragter (BSB), sowie mindestens ein Stellvertreter, im Sinne der TRVB 119 zu bestellen. Diese haben die Ausbildung gemäß TRVB 117 nachweislich zu absolvieren. Die Zeugnisse sind der Behörde (Gemeinde) auf Verlangen vorzulege,
nicht eingehalten hat, indem kein ‚Brandschutzbeauftragter und kein stellvertretender Brandschutzbeauftragter iSd der TRVB 119 bestellt wurden.

Änderung, dass dies als verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung nach § 9 VStG

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

1. § 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 44 Abs. 2 iVm. 57 Abs. 1 Z 9 Oö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 60/2024

2. § 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm.§§ 41 Abs. 3 iVm. 57 Abs. 1 Z 7 Oö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 60/2024

3.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 41 Abs. 3 iVm. 57 Abs. 1 Z 7 Oö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 60/2024**
4.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 39 Abs. 2 iVm. § 57 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
5.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 39 Abs. 2 iVm. § 57 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
6.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 39 Abs. 2 iVm. § 57 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
7.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 57 Abs. 1 Z 10 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
8.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991, idF BGBl. I Nr. 34/2024, iVm. § 39 Abs. 2 iVm. § 57 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung, LGBl. Nr. 66/1994, idF LGBl. Nr. 14/2024**
9.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991, idF BGBl. I Nr. 34/2024, iVm. § 57 Abs. 1 Z 10 Oö. Bauordnung, LGBl. Nr. 66/1994, idF LGBl. Nr. 14/2024**
10.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991, idF BGBl. I Nr. 34/2024, iVm. § 57 Abs. 1 Z 10 Oö. Bauordnung, LGBl. Nr. 66/1994, idF LGBl. Nr. 14/2024**
11.	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 57 Abs. 1 Z 10 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl. Nr. 14/2024**

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:

Geldstrafe von	falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von	Freiheitsstrafe von	Gemäß
1. **2.500 Euro**	**1 Tage(n)** **0 Stunde(n)**		**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 57 Abs. 1 Z 9 iVm. Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 60/2024**

2. **2.500 Euro**	**1 Tage(n)** **0 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 57 Abs. 1 Z 7 iVm. Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 60/2024**
3. **2.500 Euro**	**1 Tage(n)** **0 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 57 Abs. 1 Z 7 iVm. Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 60/2024**
4. **1.450 Euro**	**0 Tage(n)** **13 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 57 Abs. 1 Z 2 iVm. Abs. 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
5. **1.450 Euro**	**0 Tage(n)** **13 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 57 Abs. 1 Z 2 iVm. Abs. 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
6. **1.450 Euro**	**0 Tage(n)** **13 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 57 Abs. 1 Z 2 iVm. Abs. 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
7. **1.100 Euro**	**0 Tage(n)** **10 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 57 Abs. 1 Z 10 iVm. Abs. 2 Oö. BauO 1994 LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
8. **1.450 Euro**	**0 Tage(n)** **13 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 57 Abs. 1 Z 2 iVm. Abs. 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**

9. **1.200 Euro**	**0 Tage(n)** **11 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 57 Abs. 1 Z 10 iVm. Abs. 2 Oö. BauO 1994 LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
10. **1.200 Euro**	**0 Tage(n)** **11 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. §§ 57 Abs. 1 Z 10 iVm Abs. 2 Oö. BauO 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**
11. **150 Euro**	**0 Tage(n)** **4 Stunde(n)**	**§ 9 Abs. 1 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024 iVm. § 57 Abs. 1 Z 10 iVm. Abs. 2 Oö. BauO 1994 LGBl.Nr. 66/1994 idF LGBl.Nr. 14/2024**

II. Der Beitrag zu den Kosten des verwaltungsgerichtlichen Strafverfahrens beläuft sich auf 1.190 Euro.

III. Der Beitrag zu den Kosten des verwaltungsbehördlichen Strafverfahrens verringert sich auf 1.695 Euro.

IV. 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:

Mit Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Gmunden (in der Folge: belangte Behörde) vom 29.01.2025, GZ: BHGM/924070148357/24, wurde über den Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) wegen 11 Verwaltungsübertretungen nach § 57 Abs. 1 Z 2, Z 7, Z 9 und Z 10 iVm Abs. 2 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) im Wege des § 9 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG 1991) eine gesamte Geldstrafe in der Höhe von insgesamt 22.500 Euro und Verfahrenskosten von insgesamt 2.250 Euro bei einer gesamten Ersatzfreiheitsstrafe von insgesamt 8 Tagen und 15 Stunden verhängt.

Dem Straferkenntnis liegen folgende Tatvorwürfe zugrunde:

„1. Datum/Zeit: 01.10.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,
Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass die von dieser an die F__ vermietete Betriebshalle samt angebauten Zubau (im Nahbereich der 110 kV Freilandleitung) sowie das dazugehörige Untergeschoß auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, von dieser für die Lagerung, Versand und Verkauf von Holz- und Metallverarbeitungsmaschinen und Zubehör benutzt wird, obwohl die Benützung der Gebäude, Gebäudeteile, baulichen Anlagen und Anlagen auf dem gegenständlichen Grundstück mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 20.08.2024, GZ: Baupol-7a/2024-PW, untersagt wurde.

2. Datum/Zeit: 24.05.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,
Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dasss diese als Bauherr die Bauausführung (Arbeiten an der Holzfassade beim Büroturm) fortgesetzt hat, obwohl mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 10.05.2024, ZI. Baupol-04a/2024-PW, mit sofortiger Wirkung die Fortführung der Bauausführung an den konsenslosen Gebäudeteilen und baulichen Anlagen untersagt wurde. Die ausgeführte Holzfassade stellt eine konsenslose bauliche Anlage dar, da diese von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2024, GZ: 131-9-6851/2022-PW, nicht umfasst ist.

3. Datum/Zeit: 17.05.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,
Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dasss diese als Bauherr die Bauausführung (Fliesenlegearbeiten

im Erdgeschoß der Betriebshalle) fortgesetzt hat, obwohl mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 10.05.2024, ZI. Baupol-04a/2024-PW, mit sofortiger Wirkung die Fortführung der Bauausführung an den konsenslosen Gebäudeteilen und baulichen Anlagen untersagt wurde. Die Betriebshalle wurde im Innenbereich gänzlich anders als ursprünglich bewilligt ausgeführt und stellt damit einen konsenslosen Gebäudeteil dar.

4. Datum/Zeit: 24.05.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem
die Außenfassade am Bürogebäude und der Halle in form einer branschutztechnisch nicht bewilligungsfähigen hinterlüfteten Holzfassade ausgeführt wurde, obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

5. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese als Bauherr des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem
Die Betriebshalle im westlichen Bereich um 3,5m verkürzt ausgeführt wurde und die vorgesehene Raumaufteilung gänzlich anders zur Ausfürung gelangt ist sowie die Brandabschnittstrennung zum 1. OG aufgehoben wurde,
obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen
werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art

anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

6. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese als Bauherr des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem
das Treppenhaus im Bürogebäude in geänderter Lage ausgeführt wurde und im Treppenhaus nunmehr ein Installationsschacht vorgesehen wurde, der brandschutztechnisch nicht vom Treppenhaus getrennt ist, wodurch für die Besucher des Bürogebäudes kein gesicherter Fluchtweg mehr gegeben ist,
obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen
werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden

7. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese entgegen der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 6.), hinsichtlich der Errichtung des unterkellerten Zubaus im Schutzbereich der 110 kV Freilandleitung kein Einvernehmen mit der Betreiberin der 110 kV Freilandleitung, der Netz Oö. GmbH, hergestellt hat, obwohl unter Auflagepunkt 6. Folgendes vorgeschrieben wurde:

6. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist mit den Verfügungsberechtigten von Leitungen das Einvernehmen herzustellen. Dahingegend wird unter anderem auf folgende Stellungnahme hingewiesen:
Stellungnahme der Netz Oö. ZI.: NA/BA vom 18.01.2023 (Eingang: 09.02.2023)

8. Datum/Zeit: 10.04.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,

Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle"

auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 9.), entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem
die Entsorgung der Oberflöchenwässer nicht auf eigenem Grund, sondern ohne entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag über die Entwässerungsmulde der G-Straße der Stadtgemeinde B__ erfolgt,
obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen
werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

9. Datum/Zeit: 26.06.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,
Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom
18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 28.), entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem
im Treppenhaus im Bürogebäude (UG bis 3.OG) keine Brandmeldeanlage installiert wurde,
obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

10. Datum/Zeit: 26.06.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,
Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese als Bauherrin des „Neubaus Bürogebäude und Halle" auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, Stadtgemeinde B__, von der Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom

18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW (Auflagepunkt 31.), entgegen § 39 Abs. 2 abgewichen ist, indem
keine Markierungen für eine Feuerwehrzufahrt und Feuerwehrstellplatz vorgesehen wurden,
obwohl gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden darf. Gemäß Abs. 3 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden. Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

11. Datum/Zeit: 26.06.2024 – 16.12.2024
Ort: B__, Neubau Bürogebäude und Betriebshalle auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__,
Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße, zu verantworten, dass diese die mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__,vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW vorgeschriebene Auflage 34.),
34. Für das Objekt sind ein Brandschutzbeauftragter (BSB), sowie mindestens ein Stellvertreter, im Sinne der TRVB 119 zu bestellen. Diese haben die Ausbildung gemäß TRVB 117 nachweislich zu absolvieren. Die Zeugnisse sind der Behörde (Gemeinde) auf Verlangen vorzulegen.
nicht eingehalten hat, indem kein ‚Brandschutzbeauftragter und kein stellvertretender Brandschutzbeauftragter iSd der TRVB 119 bestellt wurden,"

Die belangte Behörde legte die dagegen rechtzeitig erhobene Beschwerde vom 28.02.2025 (im elektronischen Rechtsverkehr) mit Schreiben vom 18.03.2025 unter Anschluss des Verwaltungsstrafaktes dem Landesverwaltungsgericht vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung erlassen zu haben und verwies auf die Begründung im Straferkenntnis.

Im weiteren Verlauf wurden vom Landesverwaltungsgericht sodann sämtliche einschlägigen Bauakte von der Baubehörde angefordert.

Im Behördenverfahren betreffend den Bf wurde mit diesem eine Niederschrift am 09.01.2025 aufgenommen, in welcher dieser über die insgesamt elf Spruchpunkte des gegenständlichen Straferkenntnisses eingehend befragt wurde.

Nach weiteren Ermittlungen erging an den Bf sodann eine Aufforderung zur Rechtfertigung mit Schreiben vom 16.12.2024.

In seiner niederschriftlichen Einvernahme (Aktseite 1065f, im Folgenden: *„AS"*) äußerte sich der Bf zu den insgesamt elf Tatvorwürfen, gegliedert nach einzelnen Punkten, im Wesentlichen so, dass nach erhaltener Baugenehmigung mit Bescheid vom 23.01.2023 und in Folge der Umplanung der Anlage durch den Bauherrn, es Gegenstand einer telefonischen Besprechung mit der Gemeinde vom 16.08.2023 gewesen wäre mit dem Ziel, sämtliche Abweichungen in den gesetzlichen Zustand zu bringen.

Trotz Entsprechens in Bezug auf die aufgetauchten Änderungswünsche wäre das geänderte Projektvorhaben von der Gemeinde mit Zurückweisungsbescheid erledigt worden und nach neuerlicher Adaptierung des Projektes aber trotzdem seit eineinhalb Jahren noch immer kein neuer Bescheid zustande gekommen.
Als Grund für die Verzögerungen hat der Bf sodann selbst ausgeführt, dass er der Meinung sei, dass es Probleme im Zusammenhang mit dem Unterbauen einer 110 KV-Freileitung der H__ geben würde und wäre mit der H__ bis dato noch keine Lösung gefunden worden. Man würde hinsichtlich der dort geforderten Brandlasten mit der H__ im Versuch sein, von dort eine positive Stellungnahme zu erhalten.
Der zweite und vierte Stock wären bis dato noch nicht ausgebaut, da noch keine Baubewilligung vorhanden sei.
Das Kellergeschoß und das erste und dritte Obergeschoß seien ausgebaut und bereits von der Firma F__ als Mieterin genutzt. Dies wäre vom Bf auch deshalb zugelassen worden, da ansonsten schadenersatzrechtliche Ansprüche von den Mietern zu befürchten seien.
Auch wurde auf nicht beanstandete Abstellflächen für die Feuerwehr eingegangen und damit argumentiert, dass um das Gebäude herum über 3.000 m² Asphaltflächen vorhanden wären, auf denen man ein Feuerwehrauto aufstellen könne. Eine eigene Feuerwehrzufahrt sei daher nicht erforderlich.
Bezüglich Brandmeldeanlagen im Treppenhaus des Bürogebäudes (die nicht ausgeführt wurden) äußerte der Bf, dass diese seiner Meinung nach auch nicht erforderlich seien, weil diese in der OIB Richtlinie 2.1 nicht vorgesehen seien. Dies sei ja auch so vereinbart worden.
Auf den Vorhalt des Weiterbauens trotz aufrechtem Baustopp äußerte sich der Bf, dass er schadenersatzrechtliche Gründe hierfür geltend mache und das Gebäude zu diesem Zeitpunkt auch weitgehend fertiggestellt gewesen sei.
Bezüglich beanstandeter Entsorgung der Oberflächenwässer führte der Bf aus, dass die Entsorgung auch dann schon in geänderter Ausführung errichtet worden wäre und würde nur noch hinsichtlich des geänderten Projektvorhabens hinsichtlich der eingearbeiteten Projektänderung die Genehmigung der Behörde ausstehen.

Mit E-Mail vom 16.08.2023 informierte der Bürgermeister sodann abschließend den Bf und verwies auf die Vorlage sämtlicher zugehöriger Unterlagen sowie Einreichpläne und Gutachten zu den besprochenen baulichen Abweichungen.

Die Niederschrift vom 09.01.2025 wurde mit einer Beilage, so unter anderem einem Gesprächsprotokoll vom 05.12.2024, versehen.

Schließlich erging am 18.03.2025 das gegenständliche Straferkenntnis, (AS 1006) in welchem dem Bf in insgesamt elf Spruchpunkten jeweils Übertretungen der Oö. BauO vorgeworfen wurden und hinsichtlich der Verantwortlichkeit des Bf betreffend diese Übertretungen jeweils seine Verantwortlichkeit gemäß § 9 VStG (konkret als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ mit Sitz in E-Straße) angenommen wurde.

In der Begründung wurde auf die Historie der gesamten Angelegenheit, soweit sie die belangte Behörde als Verwaltungsstrafbehörde betraf, eingegangen und verwies sie dabei auf eine Anzeige der Stadtgemeinde B__ betreffend mehrere konsenslose Bauführungen.
Sie verwies sodann auf mehrere Lokalaugenscheine, bei denen jeweils Organe der Baubehörde und der Gewerbebehörde anwesend gewesen wären und auf eine sodann erfolgte Aufforderung zur Rechtfertigung an den Bf seitens der belangten Behörde vom 16.12.2024 (AS2) mit einem anschließenden ordentlichen Verwaltungsstrafverfahren.

Sodann wurden die soeben vom Landesverwaltungsgericht im Rahmen seiner mündlichen Einvernahme vom 09.01.2025 vom Bf nach entsprechender dortiger Konfrontation gemachten Äußerungen wiedergegeben.

Unter Bezugnahme auf die angestellten Ermittlungen verwies die belangte Behörde unter überblicksweiser Wiedergabe des maßgeblichen Sachverhaltes auf insgesamt fünf dort nummerierte Auflagen gemäß Baubescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 18.01.2023, Zl: 131-9-6851-2022-PW.
Auch verwies sie auf einen geschlossenen Baurechtsvertrag vom 12.09.2023, wonach die I__ das Baurecht an die *„D__"*, übertragen habe.

Sodann wurden die einzelnen Spruchpunkte in der dortigen Begründung des Straferkenntnisses noch einmal näher dargestellt, wie etwa die Errichtung eines zusätzlichen vierten Obergeschoßes mit den Abmessungen 25 x 15 m sowie einen im Nahbereich der über das Grundstück führenden 110 KV-Leitung errichteten eingeschoßigen Zubau samt Flugdach.
Die in diesem Zusammenhang vom Bf geforderten Brandlastanalysen zur Abschätzung der Beeinträchtigung der vorbeiführenden 110 KV-Freileitung im Brandfall wären vorzulegen gewesen, zu welcher Maßnahme der Bf mehrfach vergeblich aufgefordert worden wäre.
Sodann wurde auf weitere Festhaltungen vom 17.05.2024 mit dem Hervorkommen von Fliesenlegearbeiten in der Betriebshalle im Erdgeschoß sowie eine weitere Überprüfung vom 24.05.2024 verwiesen, wo festgestellt worden wäre, dass die

Bauausführung unverändert fortgesetzt würde und vorgefertigte Holzfassadenelemente mit einem Kran an den Außenwänden der Betriebshalle und dem Bürogebäude angebracht worden wären.

Eine erfolgte Baufertigstellungsanzeige vom 01.07.2024 sei nicht ordnungsgemäß gewesen, da die geänderte Bauausführung im Bauführerbefund nicht angeführt worden wäre.

Ein weiterer Bescheid der Stadtgemeinde B__ vom 20.08.2024 hätte sodann die Benützung der errichteten baulichen Anlagen untersagt und sei dieser in Rechtskraft erwachsen.
Auch dieser Nutzungsuntersagung hätte der Bf nicht Folge geleistet, da bereits die Betriebshalle samt Kellergeschoß und Zubau im Nahebereich der 110 KV-Freileitung von der F__ angemietet und zumindest ab 02.09.2024 für den Verkauf, Lagerung und Versand von Holz- und Metallverarbeitungsmaschinen samt Zubehör genutzt worden wäre.

Auch wurde auf im Rahmen von gewerbebehördlichen Untersuchungen hervorgekommene weitere rechtliche Mängel verwiesen und dazu ausgeführt, dass unter anderem zum genehmigten Bestand im Süden des angebauten Kellergeschoßes keine Brandabschnittsbildung erfolgt sei.
Unter dem Titel „Aufstockung Bürogebäude" wurde auf das Hervorkommen einer noch nicht fertiggestellten automatischen Brandmeldeanlage verwiesen.
Ein brandschutztechnisch abgeschlossenes Treppenhaus für das gesamte Bürogebäude würde nicht bestehen und befinde sich im Treppenhaus auch ein Installationsschacht, welcher lediglich mit einer Trockenbaukonstruktion mit einer treppenhausseitigen einlagigen Verkleidung vom Treppenhaus getrennt worden wäre.
Weitere brandschutztechnische Mängel im Detail wurden weiters angeführt, wie Revisionsöffnungen zum Schacht ohne brandschutztechnische Qualifikation sowie ein Elektroverteiler im Treppenhaus zwischen Erdgeschoß und Kellergeschoß ohne brandschutztechnische Trennung sowie weitere Probleme im Zusammenhang mit einer eben nicht vorhandenen Brandmeldeanlage.

Auch wurde auf eine hinterlüftete Fassade in Holzbauweise, welche entgegen der Genehmigung errichtet worden wäre, eingegangen und auf diesbezügliche weitere Bescheidwidrigkeiten, so insbesondere auf ein entgegen den Vorgaben für hinterlüftete Holzfassaden angebrachtes geschoßweise umlaufendes Stahlblech mit einer Auskragung von 10 cm, was nicht bescheidgemäß sei, repliziert.
Auch wurden fehlende Brandabschnitte im Kellergeschoß sowie im Erdgeschoß bzw. im ersten Obergeschoß erwähnt sowie eine nicht errichtete brandabschnittsmäßige Trennung der Betriebshalle vom Bürogebäude aufgrund von zusätzlichen errichteten Fenstern und Türöffnungen im ersten Obergeschoß der Betriebshalle.

Weitere brandschutztechnische und auch nicht bescheidmäßige Beanstandungen wurden angeführt und aus brandschutztechnischer Sicht festgehalten, dass die Änderungen innerhalb der Betriebshalle aus brandschutztechnischer Sicht genehmigungsfähig erschienen, aber zum Bürogebäude zum damaligen Zeitpunkt ausgeführt, dass dies in der aktuellen Form nicht genehmigungsfähig sei.
Auch sei für einen Benutzer des dritten Obergeschoßes kein gesicherter Fluchtweg vorhanden, weshalb eine Nutzung aus brandschusstechnischer Sicht auch nicht möglich sei.

Hinsichtlich der im Spruch vorgeworfenen Bauausführung liege nach wie vor keine geänderte Baubewilligung vor und seien die Auflagepunkte 6., 9., 28., 31. und 34. der gegenständlichen Baubewilligung (gemeint ist dort jene Baubewilligung vom 18.01.2023, GZ: 131-9-6851/6022PW) nach wie vor nicht erfüllt.

Eingegangen wurde auch auf den Umstand, dass gegen den Bf eine einzige, und zwar, nicht einschlägige, rechtskräftige Vormerkung im Verwaltungsstrafregister aufschiene.

In rechtlicher Hinsicht würdigte die belangte Behörde hinsichtlich Spruchpunkt 1., dass die Benützung der Gebäude bzw. Gebäudeteile, welche eben bescheidmäßig laut Bescheid vom 20.08.2024 untersagt worden sei, eindeutig schon aufgrund Vermietung aber weiters erfolgt sei und für die erkennende Behörde daher die Erfüllung des objektiven Tatbestandes feststünde.

Zu den Spruchpunkten 2. und 3. des gegenständlichen Straferkenntnisses führte die belangte Behörde aus, dass entgegen dem Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 10.05.2024, Zl: Bau Pol-04a/2024-PW, der D__ mit sofortiger Wirkung die Fortführung der Bauausführung an den konsenslosen Gebäudeteilen und baulichen Anlagen untersagt worden wäre.

Der objektive Tatbestand bezüglich der Anderserrichtung der Betriebshalle im Innenbereich sowie durchgeführte Fliesenlegearbeiten sowie die Ausführung der hinterlüfteten, im Übrigen brandschutztechnisch nicht bewilligungsfähigen, Holzfassade an der Außenseite des Büroturmes würde die Erfüllung des objektiven Tatbestandes klar ergeben.

Zu den Spruchpunkten 4. bis 6. und 8. bis 10. betreffend die Ausführung der Halle in Form einer brandschutztechnisch nicht bewilligungsfähigen hinterlüfteten Holzfassade, eine verkürzte Ausführung der Betriebshalle um 3,5 m sowie die gänzlich andere Raumaufteilung in der Halle sowie nicht bescheidgemäße Brandabschnittstrennungen und schließlich nicht bescheidmäßige, brandschutztechnische Aspekte und, brandschutztechnische Aspekte berührende,- andersartige Ausführung des Treppenhauses im Bürogebäude sowie dortiger Einbau eines Installationsschachtes, welcher brandschutztechnisch nicht vom

Treppenhaus getrennt sei, wodurch die Aspekte des gesicherten Fluchtweges nicht mehr gegeben seien sowie schließlich Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer nicht auf eigenem Grund, sondern ohne entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag über die Entwässerungsmulde, G-Straße, (Nichterrichtung einer Brandmeldeanlage im Treppenhaus im Bürogebäude sowie fehlende Markierungen für eine Feuerwehrzufahrt und Feuerwehrstellplatz) statuierte die belangte Behörde, dass vom bewilligten Bauvorhaben nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden dürfe.
Die gegenständlichen Maßnahmen würden bewilligungspflichtig sein und würde entgegen § 39 Abs. 2 Oö. BauO für diese baulichen Maßnahmen vor deren Ausführung keine rechtskräftige Baubewilligung vorgelegen sein.

Zu den Spruchpunkten 7. und 11. (Herstellen des Einvernehmens mit dem Verfügungsberechtigten der vorbeiführenden 110 KV-Freileitung sowie Nichtbestellung eines Brandschutzbeauftragten sowie mindestens eines Stellvertreters) führte die belangte Behörde aus, dass im gegenständlichen Baubewilligungsbescheid vom 18.01.2023, abgesehen von baulichen Auflagen, auch Auflagen zur Vorbereitung bzw. den Betrieb der baulichen Anlagen vorgeschrieben worden wären und liege bis dato keine Zustimmung des Betreibers der 110 KV-Freileitung vor sowie wäre auch kein Brandschutzbeauftragter bis dato bestellt.

Nach Eingehen auf die wesentlichen Kriterien betreffend die Strafbemessung, in welchem Zusammenhang die belangte Behörde auf erfüllte Ungehorsamsdelikte verwies, für deren Erfüllung bereits fahrlässige Tatbegehung genüge, ging sie ganz wesentlich auf das durchgängige Vorbringen des Bf dergestalt ein, dass er immer im Vertrauen auf eine (nachträgliche) Baubewilligung für die geänderte Bauführung gehandelt habe, was aber vor jenem Hintergrund nicht glaubwürdig sei, dass der Beschuldigte trotz negativer Rückmeldungen und bescheidmäßiger Zurückweisungen der diversen Anträge auf Änderung des Bauvorhabens offenbar nie beabsichtigt hätte, von der nunmehr ausgeführten Variante, wie vorgefunden, abzugehen.

Die Übertretungen seien somit auch in subjektiver Hinsicht vorwerfbar und wurde zur Erläuterung der Strafbemessung sodann auf § 19 Abs. 1 VStG, welche die Grundlagen für die Bemessung der Strafe enthält, eingegangen und auf eine gegebene Ermessensentscheidung der Behörde im Zusammenhang mit Strafbemessungen allgemein, welche den Kriterien des § 19 VStG zu genügen habe.

Neben der Berücksichtigung seines aufgrund Nichterstattung von diversen Angaben angenommenen Nettoeinkommens von 2.500 Euro führte diese aus, dass mildernd die Unbescholtenheit des Beschwerdeführers zu werten gewesen wäre.

Als Erschwerungsgründe führte die belangte Behörde an, dass es sich um teilweise bewilligungslose bauliche Anlagen in einem erheblichen Ausmaß handle und würden insbesondere die gravierenden brandschutztechnischen Mängel eine Gefahr für die Mitarbeiter und Besucher darstellen und hätte der Bf letztlich vorsätzlich gehandelt, als er trotz Kenntnis der fehlenden Baubewilligung den Bau vorangetrieben hätte.

Sodann führte die belangte Behörde im Detail nähere Erläuterungen zu den einzelnen Spruchpunkten im Zusammenhang mit der jeweiligen Strafbemessung aus und erteilte Rechtsmittelbelehrung.

Gegen dieses Straferkenntnis erhob der Bf binnen offener Frist Beschwerde, datiert mit 28.02.2025 und führte dort aus, dass es mittlerweile positive Stellungnahmen der Behörde gebe, aber die Sache immer noch nicht bereinigt sei, aber eine konkrete Bestrafung deshalb nicht gerecht sei, weil der Bf nichts unternehmen könne, wenn die Behörde *„den Änderungsbescheid nicht ausstelle*".

Dies äußerte der Bf in Bezug auf den Spruchpunkt 1., wonach eine Benützung der baulichen Anlage trotz Benützungsuntersagung erfolgt sei.

Hinsichtlich des Vorwurfes der Ausführung einer Holzfassade, welche konsenslos wäre, führte der Bf aus, dass der Bürgermeister nur auf Drängen des Sachbearbeiters die Bausperre verhängt hätte und wäre bei einem persönlichen Gespräch mit dem Bürgermeister festgelegt worden, dass die nötigen Arbeiten zur Vermeidung von Schäden abgeschlossen werden dürften.

Weiters äußerte sich der Bf auch zum Vorwurf der gänzlich anderen Ausführung der Betriebshalle im inneren Bereich der Halle und des Weiterbauens entgegen dem Bescheid vom 10.05.2024, Zl: Bau Pol-04a/2024-PW, mit welchem die Fortführung der Bauausführung untersagt wurde.

Zum Vorwurf der Errichtung einer brandschutztechnisch nicht bewilligungsfähigen Holzfassade führte der Bf aus, dass die Holzfassade der OIB entspreche.

Zum Spruchpunkt betreffend die verkürzte Ausführung der Betriebshalle und eine gänzlich andere Raumaufteilung sowie andere Brandabschnittstrennungen äußerte sich der Bf sinngemäß wie zum Vorwurf des Deliktspunktes 1. in Richtung einer Vereinbarung mit dem Bürgermeister und einer rechtzeitigen Änderungseinreichung.

Zum Deliktspunkt 6. betreffend eine gegenüber der Bewilligung geänderte Lage des Treppenhauses im Bürogebäude sowie den schädlichen Einbau eines Installationsschachtes, welcher brandschutztechnisch vom Treppenhaus nicht getrennt sei, wodurch für die Besucher des Bürogebäudes von keinem gesicherten

Fluchtweg mehr auszugehen sei, äußerte sich der Bf, dass das Treppenhaus der OIB-Richtlinie 2.1 entspreche und sei inzwischen ein gemeinsamer Konsens gefunden worden und solle das Projekt im März *„eine positive Bauverhandlung*" erhalten.

Bezüglich des unter Punkt 7. enthaltenen Tatvorwurfes der Unterlassung der Herstellung eines Einvernehmens mit der J__ hinsichtlich des errichteten Zubaues im Schutzbereich der 110 KV-Freileitung, führte der Bf aus, dass mit allen Verfügungsberechtigten von Leitungen ein Einvernehmen ja hergestellt worden wäre, weil es sonst gar nicht möglich gewesen wäre, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und angeschlossen würden.

Betreffend den unter Spruchpunkt 8. enthaltenen Vorwurf einer baulichen Ausführung der Entsorgung der Oberflächenwässer nicht auf eigenem Grund, sondern ohne entsprechendem Dienstbarkeitsvertrag über die Entwässerungsmulde der G-Straße der Staatgemeinde B__, wurde ausgeführt, dass die Entsorgung *„großteils*" *(!)* entsprechend dem bewilligten Projekt errichtet worden wäre und es auch einen gültigen Dienstbarkeitsvertrag gebe, welcher vom Projektanten des Bf bestätigt worden wäre.

Betreffend den Vorwurf des Nichtinstallierens einer Brandmeldeanlage im Treppenhaus im Bürogebäude (Untergeschoß bis drittes Obergeschoß) führte der Bf aus, dass die Vorschreibung der Brandmeldeanlage nicht den Vorgaben der OIB entspreche und nicht im Änderungsprojekt enthalten sei.

Betreffend den unter Spruchpunkt 10. gemachten Vorwurf der Nichtherstellung von Markierungen für eine Feuerwehrzufahrt und für einen Feuerwehrstellplatz führte der Bf aus, dass im bewilligten und im Änderungsprojekt keine Markierungen für eine Feuerwehrzufahrt vorgesehen seien und somit auch von keinem Verfehlen auszugehen wäre.

Schließlich wurde zum Spruchpunkt 11. betreffend den Vorwurf des Nichtbestellens eines Brandschutzbeauftragten sowie dessen Stellvertreter ausgeführt, dass dies aufgrund der zu Punkt 9. enthaltenen Begründung gar nicht mehr nötig sei.

Sodann legte die belangte Behörde mit Schreiben vom 18.03.2025 den Gesamtakt vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung erlassen zu haben und verwies zu den Beschwerdegründen auf die Begründung im Straferkenntnis.

Mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 07.11.2025 wurde eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht für den 15.12.2025 anberaumt und an diesem Tage durchgeführt.

Inzwischen hatte das Landesverwaltungsgericht die Baubehörde aufgefordert, die zweckdienlichen Bauakte samt den einschlägigen Entscheidungen dem Landesverwaltungsgericht zügig vorzulegen.

In der abgeführten mündlichen Verhandlung vom 15.12.2025 führte die belangte Behörde vorweg aus, dass es mittlerweile einen Bescheid der Baubehörde vom 31.07.2025 gebe (GZ: 131-9-6851 AE/2025-PW), mit welchem ein neues Projekt nunmehr bewilligt worden wäre und seien mit diesem Bescheid Auflagen des ursprünglichen Baubescheides vom 18.01.2023 (bereits mehrfach erwähnt) unverändert geblieben, aber auch neue Auflagen betreffend den nördlichen Zubau enthalten.

Eine hierauf erfolgte Baufertigstellungsanzeige nach Eintritt der Rechtskraft des genannten Bescheides hätte von der belangten Behörde aber binnen der zur Verfügung stehenden Frist nicht im positiven Sinne zur Kenntnis genommen werden können, weil noch sicherheitsrelevante Ausführungsteile fehlen würden, wie zum Beispiel die schon ursprünglich vorgeschriebene Brandmeldeanlage. Der Bf erwiderte, dass eine Brandmeldeanlage, welche in der OIB-Richtlinie 2.1 „Brandschutz bei Betriebsbauten", Ausgabe 2019, normiert sei, nicht vorgeschrieben sei, wie auch die OIB-Richtlinie 2 als solche eine derartige nicht zwingend vorschreibe, weil dort Alternativen zulässig seien.

Zu sämtlichen Deliktspunkten führte der Bf eingangs aus, dass die Änderungspunkte, die Gegenstand der mittlerweile erfolgten Neueinreichung gewesen wären, mit Bescheid vom 31.07.2025 auch bewilligt worden seien, woraus sich ergebe, dass diese nach seiner Ansicht auch bewilligungsfähig bereits waren.

Nur durch Säumnis der Behörde, in welchem Zusammenhang vom Bürgermeister auch die Information einmal gekommen sei, dass versucht würde, die Genehmigung in ca. einem Monat fertig zu stellen und zu übermitteln, wäre der Bf sodann gezwungen gewesen, das Objekt mit 01.07.2024 sodann auch tatsächlich benützen zu lassen.

Auch führte der Bf aus, dass er die subjektive Tatseite insofern nicht als erfüllt betrachte, weil eben *„der Bewilligungsbescheid dermaßen verspätet erlassen worden sei, dass man nicht nur von einem vorwerfbaren Verhalten sprechen könne".*

Alternativ wurde argumentiert, dass allenfalls eine Herabsetzung der verhängten Strafen erfolgen möge.

Die belangte Behörde führte abschließend aus, dass die Übertretungen des Bf auch sicherheitsrelevante Aspekte beträfen, so insbesondere die Nichteinhaltung von

Vorschriften bezüglich Brandschutz, weshalb hier kein Spielraum für ein alternatives Vorgehen bestünde.
Der Bf hätte fortgesetzt, und zwar, bereits spätestens mit Rechtskraft eines Zurückweisungsbescheides vom Dezember 2023, wissen müssen, dass das Bauprojekt so nicht bewilligungsfähig sei und hätte dessen ungeachtet aber die geänderte Bauführung fortgesetzt.

Auch sei, nachfolgend der Baufertigstellungsanzeige vom 01.07.2024, in weiterer Folge von der Baubehörde die Nutzungsuntersagung mit Bescheid vom 20.08.2024 gekommen, die der Bf wiederum ignoriert hätte. Dem Bf wäre durchaus möglich gewesen, die Benützungsuntersagungen außer Kraft zu setzen, wenn er sich bescheidmäßig verhalten hätte.

Auch wurde zur Strafbemessung der belangten Behörde von dieser angemerkt, dass nicht mehr von geringfügigem Verschulden dort gesprochen werden könne, wo sicherheitsrelevante Aspekte zu besorgen seien und seien neben spezialpräventiven Aspekten auch generalpräventive Aspekte zu berücksichtigen, weshalb ersucht würde, die Beschwerde abzuweisen.

Der Bf führte aus, dass diesen Ausführungen widersprochen würde und sei von den elf Spruchpunkten des gegenständlichen Straferkenntnisses aber lediglich Punkt 9. sicherheitsrelevant und wäre dem aufgrund der Rechtslage gemäß OIB-Richtlinie nicht nachzukommen.

Im Vertrauen auf die Erzielung eines Konsenses mit der belangten Behörde hätte der Bf die baupolizeilichen Aufträge jeweils rechtskräftig werden lassen.

Neben weiterer Kritik, insbesondere im Zusammenhang mit der verhängten Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung mit Bescheid vom 10.05.2024, führte der Bf abschließend an, dass eine zugesagte Erledigung der Baubehörde, nämlich binnen ca. einem Monat einen Bewilligungsbescheid zu erlassen, nicht eingehalten worden wäre und wären aufgrund der verspäteten Bescheiderlassung bereits schwere finanzielle Schäden für den Bf aufgrund nicht gegebener Möglichkeit des Fertigbaues des 2. und 4. Geschoßes entstanden, welche Causa sich bereits über einen Zeitraum von ca. einem Jahr erstrecke.

Schließlich hätte die Bauverhandlung vom 31.03.2025 nun zu einem Bescheid vom 31.07.2025 geführt, somit konsensual geendet, weshalb erkennbar sei, dass die Behörde nicht gewillt gewesen wäre, hier rasch zu einer konsensualen Lösung zu kommen.

Auch würde der belangten Behörde widersprochen, dass der Bf die Flächen bereits inseriert hätte.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Beweiswürdigend und in neuerlicher Darstellung des festgestellten Sachverhaltes (wozu ganz überwiegend bereits auf die Festhaltungen im Verfahrensgang zu verweisen ist) ist nun zu den einzelnen Deliktspunkten (wobei jeweils auf das Straferkenntnis der belangten Behörde vom 29.01.2025, GZ: BHGM/924070148357/24, formell Bezug genommen wird) auszuführen:

Zum Deliktspunkt 1 (unerlaubte Benützung für Lagerung, Versand, Verkauf):

Vorerst ist festzuhalten, dass im übermittelten Behördenakt, beginnend auf AS 409, eine Niederschrift der belangten Behörde vom 02.09.2024 befindlich ist, die gewerberechtliche und baurechtliche Aspekte betrifft und unter Beisein des auch im gegenständlichen Verfahren beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen, der auch als Amtssachverständiger für Gewerbetechnik fungiert hat, stattgefunden hat und ergibt sich aus der Äußerung des Amtssachverständigen unter: *„Feststellungen des Amtssachverständigen für Gewerbetechnik",* dass beim Lokalaugenschein am 02.09.2024 hätte festgestellt werden können, *„dass die Anlage augenscheinlich auf Ebene des Erdgeschoßes sowie im dritten Obergeschoß teilweise betrieben wird und sei auch aus fachlicher Sicht noch kein sicherer Zustand im vollständigen Umfang für die Betriebsanlage gegeben".*

Die Äußerungen des Bf in seiner Beschwerde vom 28.02.2025 können demgegenüber klar nicht überzeugen, spricht er doch diesbezüglich nur von einer Einreichung betreffend bauliche Änderungen vom September 2023 und *„positiven Stellungnahmen der Behörde*" und anschließender *„Säumnis in der Bearbeitung*", woraus aber logisch keine erfolgreiche Argumentation in Richtung bestehende rechtmäßiger Verhältnisse zum damaligen Zeitpunkt abzuleiten ist.
Im Gegenteil: ist auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 15.12.2025 von der belangten Behörde noch geäußert worden, dass aufgrund noch weiterer fehlender Erfordernisse, welche nach Baufertigstellungsanzeige des Bf vom 31.07.2025 aufgetaucht seien, wiederum eine Benützungsuntersagung ausgesprochen worden sei, wodurch bezüglich dieses Deliktspunktes der Zusammenhang eindeutig ist.

Zum Deliktspunkt 2:

Dazu ist festzuhalten, dass der Zusammenhang insofern eindeutig ist, als dass gemäß der schon erwähnten Niederschrift betreffend die Überprüfung der baulichen Anlagen vom 02.09.2024 gemäß dem dort beigezogenen Amtssachverständigen für Brandschutztechnik (Niederschrift AS 409f. und AS 917f.) eine Fassade am Bürogebäude und an der Betriebshalle entgegen der Genehmigung als hinterlüftete Fassade in Holzbauweise aber errichtet worden ist

und hätte im Zuge des Lokalaugenscheines festgestellt werden können, dass diese Holzfassade entgegen den Vorgaben für hinterlüftete Holzfassaden mit einem geschoßweise umlaufenden Stahlblech mit einer Auskragung von 10 cm aber ausgeführt worden wäre (dies gemäß den Feststellungen des Sachverständigen für Brandschutztechnik).
Der Zusammenhang wird klar, wenn man die Beschwerdevorentscheidung der Baubehörde vom 06.11.2024, Zl: B_131-9-6851AEAW1BVE-2024-PW (AS 884f.), einsieht und ist im Bescheid zu Aspekten des Oö. Bautechnikgesetzes diesbezüglich ausgeführt, dass eine brandschutztechnische Stellungnahme der Firma K__, vom 31.07.2024 zur Überprüfung der Brandsimulation, welche in der Version vom 12.07.2024, die von der H__ als von der Bauführung berührtem Unternehmen in Auftrag gegeben wurde, die fachliche Auskunft im Ermittlungsverfahren ergeben hätte, welche an den Bf gesendet worden wäre, und zwar, mit E-Mail vom 11.09.2024, 22:12 Uhr (Ing. Stefan Krakowitzer von der Firma L__), wonach gemäß ÖNORM B 2332 eine Ausführung der Holzfassade mit einem umlaufenden Stahlblech mit einer Auskragung von 10 cm nur bei form- und kraftschlüssigen Verbindungen (z. B. Nut-Feder-Ausführung) zulässig sei und bei reinen formschlüssigen Verbindungen (z. B. Boden-Decken-Schalung) aber eine Auskragung von 20 cm erforderlich sei.

Wenn der Bf in seiner Beschwerde diesbezüglich ausführt, die Montage wäre vom Bürgermeister *„in einem persönlichen Gespräch*" insoferne erlaubt worden, als zugesagt worden wäre, es zuzulassen: *„die nötigen Arbeiten zur Vermeidung von Schäden, und zwar, technisch und wirtschaftlich,*" *abzuschließen* und wäre die Holzfassade auf einem bereits bewilligten Teil des Gebäudes und vor der Montage von der Behörde *„gutgeheißen*" worden, so tritt damit aber klar hervor, dass mit dem Argument einer allfälligen mündlichen Zusage, so diese überhaupt so stattgefunden hat, jedenfalls der diesbezügliche Deliktsvorwurf keinesfalls entkräftet werden kann.

Zum Deliktspunkt 3:

Was den Deliktspunkt 3 - betreffend beanstandete Fliesenlegearbeiten im Erdgeschoß der Betriebshalle - angeht, so ist diesbezüglich festzuhalten, dass trotz Bescheid des Bürgermeisters vom 10.05.2024 betreffend die Untersagung der Fortführung der Bauausführung (AS 990), die beanstandeten Fliesenlegearbeiten im Erdgeschoß durchgeführt worden sind und ist hier Entsprechendes auch vom Bausachbearbeiter der Gemeinde wahrgenommen worden, welcher am 17.05.2024 die nicht bewilligten Fliesenlegearbeiten wahrgenommen hat, welche Anzeige per E-Mail vom 17.05.2024, 10:48 Uhr, an die belangte Behörde auch mit Plänen unterlegt war, in welchen ein Vergleich der bewilligten Pläne mit dem augenscheinlich ausgeführten baulichen Zustand enthalten ist, was dem Behördenakt (AS 749) unter anderem zu entnehmen ist. Auch diesbezüglich kann die Verantwortung des Bf in dessen Beschwerde nicht überzeugen, wenn dieser

auf einen nunmehr gültigen Baubescheid sowie *„Vereinbarungen bzw. Abstimmungen*" mit dem Bürgermeister verweist und auf den Umstand rechtzeitiger Einreichungen bezüglich geänderter Ausführungen, die, was dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 15.12.2025 aber zu entnehmen ist (hierzu die Ausführung der belangten Behörde) aber bis heute noch keinen wirklich rechtmäßigen, im Sinne eines konsensualen, Zustandes, ergeben haben.

Zum Deliktspunkt 4:

Zum Deliktspunkt 4 betreffend die Abweichung der tatsächlich gewählten Bauausführung vom Bewilligungsbescheid vom 18.01.2023 kann bezüglich des Sachverhaltes bereits auf die Ausführungen zu Spruchpunkt 2. des in Beschwerde gezogenen Straferkenntnisses verwiesen werden und ist eine Bewilligungspflicht der Baubehörde schon aufgrund des Umstandes, dass brandschutztechnische Aspekte offensichtlich durch diese nicht genehmigte Bauführung berührt sind, offenkundig.

Ausgeführt wird, dass bezüglich des Verhältnisses der Spruchpunkte 2. und 4., in Spruchpunkt 2. eine Übertretung nach § 57 Abs. 1 Z 7 Oö. BauO und, bezugnehmend auf den gegenständlichen vierten Spruchpunkt, eine solche nach § 52 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO vorgeworfen wurde und sich die diesbezüglichen Übertretungen somit zwar als einheitliche Tat darstellen, aber verschiedene Gesetzesübertretungen bewirken.

Die Einlassung des Bf auch zu Spruchpunkt 4. ist jedenfalls nicht erfolgbringend.

Zu Deliktspunkt 5:

Zu Spruchpunkt 5. ist festzuhalten, dass gemäß den Festhaltungen des gewerbe- und bautechnischen Amtssachverständigen anlässlich des Lokalaugenscheines vom 02.09.2024 die diesbezüglichen faktischen baulichen Zustände, nämlich kürzere Ausführung der Halle auf der Ebene des Erdgeschoßes, wodurch eine gänzlich andere Aufteilung der Räumlichkeiten, welche auch sicherheitstechnische Aspekte berühren, die Folge war sowie die bauliche Ausführung der Erschließung der oberen Geschoße über das Treppenhaus mit grundlegenden Änderungen in Bezug auf den Brandschutz, die auch Gegenstand der Beurteilung durch den Sachverständigen für Brandschutz waren, zweifelsfrei dort hervorgekommen sind und jeweils wegen Konsenslosigkeit zurecht Eingang in das gegenständliche Straferkenntnis gefunden haben.

Wenn der Bf zu diesem Punkt wiederum wesentlich darauf verweist, dass es *„mündliche Zusagen bzw. Vereinbarungen mit der Baubehörde*" gegeben hätte, verbunden mit rechtzeitigen Einreichungen, die aber verspätet bearbeitet worden

wären, so kann dies an dem festgestellten Sachverhalt aber keine Änderung herbeiführen.

Zu Deliktspunkt 6:

Zu Spruchpunkt 6. betreffend die nicht bescheidkonforme Ausführung des Treppenhauses im Bürogebäude sowie die Einführung eines Installationsschachtes in das Treppenhaus, der brandschutztechnisch von diesem nicht getrennt ist und damit kein gesicherter Fluchtweg von diesem Gebäudeteil mehr möglich würde bzw. nicht mehr gegeben sei, ist klar auf die Ergebnisse des abgehaltenen Lokalaugenscheines vom 02.09.2024 zu verweisen, in welchem der Sachverständige für Brandschutztechnik unmissverständlich ausführte, dass das Treppenhaus im Bürogebäude verändert worden wäre und zum maßgeblichen Zeitpunkt auch kein brandschutztechnisch abgeschlossenes Treppenhaus für das gesamte Bürogebäude bestand und ein dort befindlicher Installationsschacht lediglich mit einer Trockenbaukonstruktion mit einer treppenhausseitigen einlagigen Verkleidung vom Treppenhaus getrennt worden wäre und auch die vorgefundenen Revisionsöffnungen zum Schacht - nicht brandschutztechnisch qualifiziert - ausgeführt worden wären sowie im Treppenhaus zwischen Erdgeschoß und Kellergeschoß im Übrigen weitere Mängel zu beanstanden wären.

Diese Festhaltungen sind somit sachverständig eindeutig belegt und daher zu Recht in den Spruchpunkt des gegenständlichen Straferkenntnisses aufgenommen worden.

Hierzu ist zum Beschwerdevorbringen des Bf vorzubringen, dass es nicht erfolgreich sein kann, wenn der Bf ausführt, dass das Treppenhaus der OIB-Richtlinie 2.1 entspreche und inzwischen ein gemeinsamer Konsens gefunden worden wäre und eine *„positive Bauverhandlung*" im März 2025 erfolgen solle, weil dies an den zurecht beanstandeten Verhältnissen im fraglichen Zeitpunkt aber keine Änderung logisch herbeiführen kann.

Zum Deliktspunkt 7:

Zu Spruchpunkt 7. betreffend die Nichtherstellung des bescheidmäßig geforderten Einvernehmens bezüglich der Unterbauung der 110 KV-Freileitung der H__ unter Missachtung des Auflagepunktes 6. des Bescheides vom 18.01.2023 ist auszuführen, dass dies bereits Gegenstand einer Stellungnahme der H__, ZL: NA/BA, vom 18.01.2023 mit Eingang 09.02.2023 war und ist in dieser Stellungnahme vom 18.01.2023, welche sich auch im Behördenakt befindet, unter dortigem Punkt 8. ausgeführt, dass vor Beginn der Bauarbeiten in Leitungsnähe unbedingt das Einvernehmen mit der J__, M__, Anlagentechnik und Netzbau, mit einer dort näher bezeichneten Person herzustellen sei (hierzu auch Stellungnahme der H__, AS 1118).

Diese Vorschreibung hat dann auch Eingang in den Auflagepunkt 6. des Bescheides zutreffenderweise gefunden.

Wenn der Bf hierzu in seiner Beschwerde ausführt, es wäre mit allen Verfügungsberechtigten von Leitungen das Einvernehmen hergestellt worden, da es ansonsten nicht möglich gewesen wäre, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und angeschlossen sind, so geht er aber damit auf den Vorwurf der nicht rechtzeitigen Herstellung des Einvernehmens definitiv nicht ein, weshalb er sich diesbezüglich nicht entschulden kann.

Zu Deliktspunkt 8:

Hinsichtlich Spruchpunkt 8. des gegenständlichen Straferkenntnisses betreffend die vorgeschriebene Entsorgung der Oberflächenwässer ist eindeutig auf den Auflagepunkt 9. des Baubewilligungsbescheides vom 18.01.2023 zu verweisen und auf die gegenständliche Beschwerdevorentscheidung vom 06.11.2024 (AS 884 u. 888), die nach dem Bescheid vom 02.10.2024 (Behördenakt Seite 860f) ergangen ist, wonach insbesondere in der Beschwerdevorentscheidung vom 06.11.2024 in der Begründung klar zum Ausdruck kommt, dass dort die Rechtsmeinung vertreten wird, dass schon gemäß den näheren (dort aufgelisteten) Bestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes sich ergebe, dass bei Planung und Ausführung des Bauvorhabens eine ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswässern gewährleistet sein müsse und könne dies in Form einer Bedingung auch sichergestellt werden.

Der mit der Stadtgemeinde B__ abgeschlossene privatrechtliche Dienstbarkeitsvertrag zur Mitbenützung der dortigen Entwässerungsmulde der G-Straße sei jedoch aufgrund andersartiger Ausführung der Anlage hinfällig und würde aber weiterhin die Entwässerungsmulde der G-Straße mitbenützt werden, weshalb von keiner Sicherstellung der gesetzeskonformen Oberflächenentwässerung auszugehen sei.

Somit erhellt auch für das Landesverwaltungsgericht, dass dem Auflagepunkt 8. des Bescheides vom 18.01.2023 nicht entsprochen ist.

Die diesbezügliche Einlassung des Bf, wonach die Entsorgung der Oberflächenwässer „*großteils*" entsprechend dem bewilligten Projekt ausgeführt worden wäre und es auch einen gültigen Dienstbarkeitsvertrag gebe, was *„von unseren Projektanten so bestätigt wurde*", kann naturgemäß den Deliktsvorwurf nicht entscheidend entkräften, weshalb auch von der Nichterfüllung des diesbezüglichen Auflagepunktes ausgegangen werden muss.

Zum Deliktspunkt 9:

Betreffend Spruchpunkt 9. mit dem dortigen Gegenstand des Unterlassens der Installierung einer Brandmeldeanlage im Treppenhaus im Bürogebäude ist auszuführen, dass dies auf Auflagepunkt 28. des Bescheides vom 18.01.2023 (AS 24f.) zurückzuführen ist und als Ergebnis des Lokalaugenscheines vom 02.09.2024 (AS 412) der dort beigezogene brandschutztechnische Amtssachverständige eindeutig festgestellt hat, dass die vorgeschriebene Brandmeldeanlage nicht ausgeführt worden wäre.

Auch im Zusammenhang mit der Aufstockung des Bürogebäudes wurde auf brandschutztechnische Aspekte vom Amtssachverständigen eingegangen und wortwörtlich diesbezüglich eine automatische Brandmeldeanlage im Treppenhaus gemäß Tabelle 2b der OIB-Richtlinie 2 ohne Alarmerweiterung gefordert.

Im Zusammenhang wird insbesondere auf die Ausführungen unter Punkt 5. (Brandschutz) hingewiesen, wonach seitens der Brandverhütungsstelle am 10.05.2024 (dies enthalten im Bescheid vom 10.05.2024 betreffend die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung; AS 481f) der brandschutztechnische Amtssachverständige auf insgesamt sechs Änderungseinreichungen verwiesen hat und auf die große Ressourcenbindung, die dadurch entstünde, wozu insbesondere der Gedankenschluss geäußert wurde, dass, nach Prioritätenreihung,- einer neuerlichen Vorprüfung deswegen nicht mehr die höchste Priorität eingeräumt werden könne, wenn ohnehin damit zu rechnen sei, dass wieder Änderungen erfolgen würden.

Auch hielt der Amtssachverständige unmissverständlich fest, dass aufgrund der geänderten Brandabschnittsbildungen eine nunmehrige Fläche von ca. 1.158,69 m² gegeben sei, gemäß OIB-Richtlinie 2 die maximale Abschnittsgröße bei unterirdischen Gebäuden aber nur 800 m² betragen dürfe. Sodann wurde aufgrund der noch erforderlichen Mitberücksichtigung einer geplanten Überdachung im gegenständlichen Bereich von einer Brandabschnittsfläche größer als 1.800 m² (!) gesprochen, was zur Folge hätte, dass die gesamte Verkaufsstätte mit einer automatischen Brandmeldeanlage samt Alarmerweiterung zur Feuerwehr auszustatten sei und allfällige Decken zwischen den einzelnen Geschoßen in REI 90 und A2 auszuführen seien.

Weitere negative Ausführungen bzw. weitere Beanstandungen in brandverhütungsmäßiger Hinsicht wurden sodann klar herausgearbeitet und dies durch Bildmaterial hinterlegt und festgehalten, dass das Projekt in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sei (Bescheid v.10.5.2024 betreffend die Untersagung der Bauausführung, AS 490f.).

Es handelt sich bei dem Unterlassen der Herstellung eines auflagenmäßigen Zustandes gemäß Auflagepunkt 28. des Bescheides vom 18.01.2023 (AS 24f.), also konkret beim Unterlassen der Installierung einer Brandmeldeanlage, somit klar um die Nichterfüllung der Auflagepunkte 27. und 28. des gegenständlichen Bescheides und sind im Sinne des § 39 Abs. 4 Oö. BauO wegen des Einflusses der Baumaßnahmen auf den Brandschutz jedenfalls anzeigepflichtige Abweichungen vorgenommen worden und ist wegen dieser Aspekte der Auflagepunkt 9. nicht eingehalten.

Dass nunmehr die Vorschreibung der Brandmeldeanlage nach Ansicht des Bf nicht den Vorgaben der OIB RL entspreche und nicht mehr im Änderungsprojekt enthalten sei, entwickelt wegen der klaren Nichterfüllung von Auflagepunkt 28. gemäß dem Bescheid vom 18.01.2023 (AS 25f.) somit keine entscheidende Bedeutung.
Es wäre diesfalls am Bf gelegen gewesen, ein entsprechendes Rechtsmittel gegen diesen rechtskräftigen zugrundeliegenden baurechtlichen Bewilligungsbescheid einzubringen.

Was schließlich noch anzuführen ist, ist der Umstand, dass im Bescheid vom 10.05.2024 betreffend die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung, Zl: Bau Pol-04a/2024-PW, ebenfalls auf brandschutztechnische Aspekte explizit eingegangen wird (AS 490f).

Der Zusammenhang ist offenkundig, nämlich dergestalt, dass eben die entsprechende Bescheidauflage, nämlich Auflagepunkt 31. des Bewilligungsbescheides, nicht erfüllt war und der Bescheid vom 18.1.2023 auch diesbezüglich völlig eindeutig ist und klar eine Nichterfüllung dieses Auflagepunktes hervorgekommen ist.

Zu Deliktspunkt 10. ist schlichtweg auszuführen, dass der Auflagepunkt 31. des Bewilligungsbescheides vom 18.1.2023 auch diesbezüglich voll eindeutig ist.

Hinsichtlich des diesbezüglichen Vorbringens des Bf in dessen Beschwerde ist festzuhalten, dass es aber schon aufgrund der Zeitbezogenheit der Delikte - und somit der Deliktsvorwürfe - keine entscheidende Rolle spielen kann, ob im bewilligten, zeitlich erst nachfolgenden, Änderungsprojekt Markierungen einer Feuerwehrzufahrt vorgesehen sind, was auch seine Erklärung in den Ausführungen unmittelbar oben findet.

Zum Deliktspunkt 11:

Schließlich ist hinsichtlich Spruchpunkt 11. betreffend die Unterlassung der Bestellung eines Brandschutzbeauftragten sowie mindestens eines Stellvertreters

mit entsprechenden Zeugnissen und deren Vorlage klar auf Auflagepunkt 34. des Bescheides vom 18.01.2023 zu verweisen.

Eine derartige Bestellung ist nicht erfolgt und wäre es, weil der Bf mit Aspekten der Vorschreibung der Brandmeldeanlage sowie mit Angaben zur Vorschriftenlage argumentiert (wonach die Auflage nicht der OIB entsprechen würde), am Bf gelegen, durch allfällige Argumentation auf gleicher fachlicher Ebene eine für ihn günstige Entscheidung herbeizuführen.

Es muss unmissverständlich ausgeführt werden, dass sich der Bf einem rechtskräftigen Bescheid vom 18.1.2023, GZ: 131-9-6851/2022-PW, gegenübersah, welcher die entsprechenden Handlungsverpflichtungen für den Bf klar und unmissverständlich statuierte.

III. Rechtliche Beurteilung:

Der Verwaltungsgerichtshof führt in ständiger Judikatur aus, dass für das Verwaltungsstrafverfahren bei Zusammentreffen mehrerer Verwaltungsübertretungen, anders als im gerichtlichen Strafverfahren, nach § 22 Abs. 2 erster Satz VStG das Kumulationsprinzip gilt. Dies bedeutet nichts anderes, als dass grundsätzlich (eben im Gegensatz zum gerichtlichen Strafverfahren) jede gesetzwidrige Einzelhandlung, durch die der Tatbestand verwirklicht wird, als Verwaltungsübertretung zu bestrafen ist, wovon allerdings eine Ausnahme beim sogenannten fortgesetzten Delikt bzw. auch beim Dauerdelikt besteht (hierzu VwGH 23.05.2018, Ra 2017/05/0010, mit Verweis auf VwGH Ra 2014/03/0023, mwH; sowie 2007/09/0183).

Ein fortgesetztes Delikt liege etwa dann vor, wenn eine Reihe von rechtswidrigen Einzelhandlungen aufgrund der Gleichartigkeit der Begehungsform und der Ähnlichkeit der äußeren Begleitumstände im Rahmen eines noch erkennbaren zeitlichen Zusammenhanges sowie eines diesbezüglichen Gesamtkonzeptes des Täters zu einer Einheit zusammentreten (hierzu VwGH 2010/03/0025 sowie 2006/09:0202 und 96/03/0076).
Die soeben genannten Voraussetzungen der Gleichartigkeit der Begehungsform sowie der Ähnlichkeit der äußeren Begleitumstände sind aber nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes nicht gegeben und schließt sich dieses der diesbezüglichen Rechtsansicht der belangten Behörde an.

Gemäß § 9 VStG ist für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen und/oder eingetragene Personengesellschaften, sofern die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen und soweit nicht verantwortliche Beauftragte (Abs. 2) bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist.

Gemäß der Literatur (hierzu *Lewisch/Fister/Weilguni*, VStG [2013], § 9, Rz 11) ergibt sich aus der Zusammenschau mit dem jeweiligen Organisationsrecht der juristischen Person mit dem zugehörigen Bestellungsakt der Umstand, wer konkret zur Vertretung nach außen berufen ist. Dies ist bei einer GmbH etwa der handelsrechtliche Geschäftsführer (hierzu VwGH 25.09.1992, 92/09/0148).

Gemäß einem vorliegenden Firmenbuchauszug betreffend die D__, FN ccc, ist der Bf persönlicher Gesellschafter der GmbH und vertritt diese seit 21.07.2023 selbständig, wodurch der Zusammenhang eindeutig wird.

§ 9 Abs. 1 VStG bewirkt im Ergebnis eine Umlegung der an sich der juristischen Person überbundenen Pflichten auf deren Vertretungsorgane, weshalb fallbezogen der Bf für die gegenständlichen Verwaltungsübertretungen auch generell einzustehen hat.
Er könnte sich nur dadurch entschulden, wenn er erfolgreich getroffene geeignete eigene Maßnahmen zur Vorsorge bezüglich der Vermeidung von diversen Rechtswidrigkeiten entsprechend darstellt und bedeutet dies im Ergebnis, dass es letztlich um die allfällige Einrichtung und Effektivierung eines der Verhinderung von Rechtsverstößen dienenden und tauglichen Regel- und Kontrollsystems geht, welches der Bf überzeugend darzulegen gehabt hätte (hierzu VwGH 13.10.1993, 93/02/0181).

Derartiges hat der Bf durchgehend unterlassen und auf die diesbezüglichen Festhaltungen im Straferkenntnis auch gar nicht reagiert, weshalb für das Landesverwaltungsgericht im gesamten Verfahren aber keinerlei Aspekte hervorgekommen sind, die bewirken würden, dass sich der Bf als handelsrechtlicher Geschäftsführer der D__ (gemäß Firmenbuch mit Sitz in E-Straße die erhobenen Deliktsvorwürfe etwa nicht gefallen lassen müsste.

In Bezug auf die gegenständlich vorgeworfenen Delikte ist nun auszuführen:

Die belangte Behörde stellte in Spruchpunkt 1. die Benützung der gegenständlichen Gebäude und Anlagen trotz baupolizeilicher Untersagung unter Strafe und hat für dieses Dauerdelikt die Strafsanktionsnorm des § 57 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO bemüht, wonach eine Verwaltungsübertretung begeht, wer eine bauliche Anlage, deren Fertigstellung gemäß § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ohne Baufertigstellungsanzeige oder entgegen § 44 Abs. 1 oder 2 benützt oder benützen lässt.

§ 44 Abs. 1 Oö. BauO normiert im Ergebnis, dass eine Benützung bei aufrechter Untersagung der Benützung nicht statthaft ist.

Dieses Dauerdelikt stellt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes schon aufgrund der für dieses Delikt einschlägigen Strafsanktionsnorm des § 57 Abs. 1

Z 9 im gegenständlichen Spruchgefüge des Erkenntnisses der belangten Behörde ein eigenständiges Delikt dar.

Hinsichtlich Spruchpunkte 2. und 3. des Straferkenntnisses der belangten Behörde ist nun auszuführen, dass diesbezüglich gemäß eindeutigem Aktenstand (AS 282) am 24.05.2024 Arbeiten an der Holzfassade festgestellt wurden, wie dies auch für Verfliesungen im Innenbereich, jeweils entgegen der Untersagung gemäß Bescheid von 10.05.2024, Zl: Bau Pol-04a/2024-PW, gilt, wobei dem Aktenstand zweifelsfrei zu entnehmen ist, dass die unter Spruchpunkt 3. festgestellten Fliesenarbeiten am 17.05.2024 festgestellt worden sind, was einem E-Mail des Sachbearbeiters der Gemeinde vom 17.05.2024 mit diesbezüglichen Festhaltungen eines Lokalaugenscheines entspricht (AS 239).

Bezüglich dieser unter Spruchpunkte 2. und 3. genannten Delikte ist auszuführen, dass jeweils ein verschiedener Vorsatz hier vom Bf hat getroffen werden müssen und betrifft der Vorwurf der Errichtung einer konsenslos ausgeführten Holzfassade zur Tatzeit 24.05.2024 eben Arbeiten an einer Holzfassade und jene am 17.05.2024 Verfliesungsarbeiten, mit denen jeweils dem Bescheid vom 10.05.2024, Zl: Bau Pol-04a/2024-PW, zuwidergehandelt worden wäre.

Eine gleichartige Begehungsform ist hier nicht zu erkennen und sind auch die Arbeiten an verschiedenen Tagen festgestellt worden. Somit bezieht sich in konsequenter Weise auch der Deliktvorwurf auf jeweils alternative Zeitdaten und kann hier nicht etwa von einem fortgesetzten Delikt oder einem Dauerdelikt ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Spruchpunkte 4. bis 9. gemäß dem in Beschwerde gezogenen Straferkenntnis der belangten Behörde vom 29.01.2025 war vorerst insbesondere auf Deliktspunkt 4. in rechtlicher Hinsicht näher einzugehen und wurde mit diesem Spruchpunkt neuerlich die konsenslose Ausführung einer Holzfassade angesprochen, wobei diesbezüglich auszuführen ist, dass von zwei verschiedenen Tatvorwurfszeiten ganz wesentlich auszugehen ist und hat ein Täter, der trotz Untersagungsbescheid (irgendwelche) Bauarbeiten durchführt und in einem zweiten zu beurteilenden Sachverhalt Arbeiten durchführt, die vom Bewilligungsbescheid nicht gedeckt sind, letztlich einen in diesem Sinne „doppelten Verwirklichungswillen", weshalb die Tatanlastung zu Recht erfolgt ist.

Was nun Spruchpunkt 5. des Straferkenntnisses der belangten Behörde betrifft, so ist auch diesbezüglich die Anlastung im Sinne der Sanktionsnorm des § 57 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO zu Recht erfolgt, handelt es sich doch um jeweils bewilligungspflichtige Bauvorhaben, weil brandschutztechnische Aspekte durch die andersartige Ausführung berührt sind und ist die gesamte innere Raumaufteilung eine andere geworden, was eben auch brandschutztechnische Aspekte berührt,

wie der Amtssachverständige auch festgestellt hat, weshalb das diesbezügliche Ergebnis eindeutig ist.

Was nun Spruchpunkt 6. des in Beschwerde gezogenen Straferkenntnisses der belangten Behörde anlangt, ist festzuhalten, dass die gegenüber der bescheidmäßigen Bewilligung erfolgte andere Ausführung des Treppenhauses im Bürogebäude und der Einbau eines Installationsschachtes in dieses, welcher brandschutztechnisch nicht vom Treppenhaus getrennt ist, zu brandschutztechnisch rechtswidrigen Zuständen auch im Zusammenhang damit, dass kein gesicherter Fluchtweg mehr gegeben war, geführt hat und ist jedenfalls Bewilligungspflicht dort gegeben, wo Änderungen von baulichen Anlagen sicherheitstechnisch relevante Aspekte berühren, die mit einer wesentlichen Gefährdung oder Belästigung für die Bewohner des Hauses einhergehen können. Für die gegenständlichen Maßnahmen ist jedenfalls von einem anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO auszugehen, weil die Änderung des Gebäudes im Hinblick auf diese Maßnahme jedenfalls von Einfluss auf die Festigkeit der Bauteile an sich, was den Einbau des Installationsschachtes betrifft, als auch klar von Einfluss auf den Brandschutz war, weswegen aber der Zusammenhang gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO eindeutig ist und somit eine Übertretung zweifellos vorliegt.

Zu Spruchpunkt 7. des Straferkenntnisses der belangten Behörde ist nun auszuführen, dass es im Rahmen des baubehördlichen Verfahrens eine klare Stellungnahme der H__, ZL: NA/BA, vom 18.01.2023 mit Eingang 09.02.2023 gibt, wonach die vorbeiführende 110 KV-Freileitungsanlage der H__ durch den gegenständlichen nördlichen Zubau berührt ist und ist auch Auflagepunkt 6. des Baubewilligungsbescheides vom 18.01.2023, wonach mit den Verfügungsberechtigten von Leitungen das Einvernehmen herzustellen ist, in diesem Sinne völlig zweifelsfrei.

Wenn der Bf in seiner erhobenen Beschwerde dazu ausführt, es wäre mit den Verfügungsberechtigten von Leitungen ein Einvernehmen hergestellt worden, *„da es ansonsten nicht möglich gewesen wäre, alle Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und anzuschließen*", so ist diese Äußerung aber insofern nicht schlüssig, als in diesem Zusammenhang die Schaffung von rein baulichen Verhältnissen, nämlich allfällige Leitungsverlegungen bzw. Anschlussanlagen, Errichtung von Anschlussanlagen, mit konsensualen Aspekten vermischt werden und ist gerade Gegenstand dieses Erkenntnisses, dass der Bf teilweise oftmals baulich - faktische Verhältnisse ohne entsprechenden Konsens geschaffen hat, woraus somit schon klar erhellt, dass der Deliktsvorwurf an den Bf zurecht erfolgt ist.

Was Spruchpunkt 8. des in Beschwerde gezogenen Straferkenntnisses betrifft, so ist bereits dahingehend festzustellen, dass die Gemeinde eine Rechtsauskunft der Gemeindeaufsichtsbehörde vom 16.04.2024, GZ: IKD-2024-133788/2, eingeholt

hat und sie auch aufgrund dieser nicht unschlüssigen Auskunft zu Recht davon ausgegangen ist, dass die Auflage einer ordnungsgemäßen Versickerung von Oberflächenwässern durchaus in den Kanon der mit einer bescheidmäßigen Berechtigung verbundenen Auflagen aufgenommen werden kann und ist der Auflagepunkt 9. schon deswegen nicht erfüllt, da die Alternative, die hier in Aussicht gestellt wurde für eine allfällig andere Lösung der Entsorgung der Oberflächenwässer auf eigenem Grund, deswegen nicht schlagend ist, da die Anlage zur Entsorgung der Oberflächenwässer anders als bescheidmäßig, nämlich als im Projekt enthalten, ausgeführt wurde.

Wenn der Bf diesbezüglich in der Beschwerde argumentiert, dass die Anlage zur Entsorgung der Oberflächenwässer *„großteils*" entsprechend dem bewilligten Projekt errichtet worden wäre, so ist schon unabhängig von konsensualen Aspekten eines allenfalls gültigen Dienstbarkeitsvertrages (oder auch nicht) jedenfalls davon auszugehen, dass die diesbezügliche Auflage nicht eingehalten ist.

Dazu ist auch auf die Festhaltungen in der Beschwerdevorentscheidung vom 6.11.2024 (AS 884) noch einmal klärend zu verweisen, wo von Planabweichungen, unter dem Titel: „Oberflächenentwässerung" gesprochen wird, sowie, dass wegen der bereits ohne Bewilligung ausgeführten Planabweichungen zur gegenständlichen Baubewilligung vom 18.01.2023 sowie auch wegen Nichtbeachtung einer Austauscheinreichung vom 01.12.2023 des Ziviltechnikerbüros Dipl.-Ing. N__, O__, betreffend Änderung der Oberflächenentwässerung, mit der Stadtgemeinde B__ ein privatrechtlicher Dienstbarkeitsvertrag zur Mitbenützung der Entwässerungsmulde der G-Straße (gemäß Auflage des Bescheides vom 18.01.2023) hinfällig geworden wäre.

Somit sei aber davon auszugehen, dass ohne entsprechendem gültigen Dienstbarkeitsvertrag die Entwässerungsmulde weiter mitbenützt würde, was bescheidwidrig wäre.

Dazu ist festzuhalten, dass die diesbezügliche Verantwortung des Bf natürlich nicht erfolgreich sein kann, wenn dieser in der Beschwerde dazu lapidar ausführt, die Anlage zur Entsorgung der Oberflächenwässer wäre *„großteils entsprechend dem bewilligten Projekt errichtet worden".*
Anzumerken war, dass die Strafsanktionsnorm richtigerweise mit: § 57 Abs. 1 Z. 10 Oö BauO anzuführen war.

Zu Spruchpunkt 9. ist nochmals auszuführen, dass, wie den Aussagen in der gegenständlichen Überprüfung in gewerbe- und bautechnischer Hinsicht vom 02.09.2024 zu entnehmen ist (AS 411f – Festhaltungen des Sachverständigen für Brandschutztechnik) die vorgeschriebene Brandmeldeanlage nicht ausgeführt

worden wäre, was von der Brandverhütungsstelle auch am 10.05.2024 der Baubehörde mitgeteilt worden wäre (AS 489).
Daraus ergäbe sich, dass die gesamte Verkaufsstätte mit einer automatischen Brandmeldeanlage samt Alarmerweiterung auszustatten wäre, weil bei der Brandabschnittsberechnung der Verkaufsstätte der neu geplante überdachte Bereich nicht mitberücksichtigt worden wäre, was eine neue Beurteilung somit offensichtlich erforderlich gemacht hat.

Wenn der Bf hierzu in seiner Beschwerde lapidar ausführt, dass die Brandmeldeanlage nicht den Vorgaben der OIB entspräche, so ist jedenfalls darin, was schon ausgeführt wurde, schon mangels auf gleicher fachlicher Ebene erstatteter Einwendungen dies nicht schlagend und das Delikt, was schon ausgeführt wurde, als erfüllt zu betrachten.
Die Strafsanktionsnorm war wegen der Nichterfüllung des Auflagepunktes 28. des Bewilligungsbescheides mit § 57 Abs. 1 Z. 10 Oö. BauO anzugeben.

Hinsichtlich Spruchpunkt 10. betreffend Markierungen für eine Feuerwehrzufahrt ist noch einmal auf den klaren Bescheidauflagepunkt 31. gemäß Bescheid vom 18.01.2023 zu verweisen und ist in Korrektur des Spruches der belangten Behörde die Strafsanktionsnorm mit § 57 Abs. 1 Z 10 Oö. BauO anzuführen, weil es sich um die Nichteinhaltung einer bescheidmäßig vorgeschriebenen Auflage handelt.

Auch diesbezüglich verhilft es dem Bf nicht zum Erfolg, wenn er von einem Änderungsprojekt spricht, in dem keine Markierungen für eine Feuerwehrzufahrt vorgesehen seien, weil auch damit die zeitbezogen nicht erfüllte Bescheidauflage nicht wegargumentiert werden kann.

Das Gleiche gilt für Spruchpunkt 11. betreffend die Nichtbestellung eines Brandschutzbeauftragten sowie mindestens eines Stellvertreters, wozu festzuhalten ist, dass es nicht dem Bf zustehen kann, von sich aus zu beurteilen, ob eine derartige Brandmeldeanlage einzubauen ist oder nicht.

Auch war im gesamten Zusammenhang auf die aktuelle Stellungnahme der belangten Behörde im Rahmen der mündlichen Verhandlung von 15.12.2025 zu verweisen, wonach auch nach Übermittlung einer Baufertigstellungsanzeige, bezugnehmend auf den nunmehr rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid vom 31.07.2025, GZ: 131-9-6851AE/2025-PW, noch immer sicherheitsrelevante Ausführungsteile fehlen und somit immer noch kein behördlicher Konsens gefunden worden ist und eine Benützungsuntersagung jüngst hätte ausgesprochen werden müssen.

Die Erfüllung sämtlicher Delikte ist somit nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes zweifelsfrei.

Im Übrigen ist für solche anzeigepflichtige Maßnahmen, die etwa aufgrund dessen, dass sie von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile und den Brandschutz sind, festzuhalten, dass diesfalls § 39 Abs. 3 Oö BauO (mit der dort statuierten Bewilligungsfreiheit) nicht zur Anwendung kommt (hierzu *Katharina Pabel*, Oö. Baurecht [2019], Kommentar zu § 39, Rz 19).

Des Weiteren ist zu Spruchpunkt 1. festzustellen, dass der Zusammenhang diesbezüglich eindeutig ist und trotz Benützungsuntersagung eben der Bf die bauliche Anlage benützen hat lassen und somit die belangte Behörde auch zutreffend auf die Strafsanktionsnorm des § 57 Abs. 1 Z 9 abgestellt hat.

Zutreffend hat die belangte Behörde auch jeweils auf die Strafsanktionsnorm des § 57 Abs. 1 Z 7 betreffend die Spruchpunkte 2. und 3. (Ausführung einer konsenslosen Holzfassade) sowie gänzlich andere Ausführung der Betriebshalle gegenüber dem Konsens, weil diesbezüglich eben eine Untersagung der Fortsetzung der Bauarbeiten durch Bescheid der Baubehörde vom 10.05.2024, ZL. Bau Pol-04a/2024-PW, vorlag und der Zusammenhang mit der Übertretung, worauf auf die gesamten Ausführungen verwiesen werden kann, offenkundig geworden ist.

Zu den Spruchpunkten 4., 5. und 6. des in Beschwerde gezogenen Straferkenntnisses der belangten Behörde ist nun festzuhalten, dass hinsichtlich der dort hervorgekommenen Abweichungen vom Baukonsens (Anbringung einer nichtgenehmigten Holzfassade, Verkürzung der Betriebshalle gegenüber dem Projektstand verbunden mit einhergehenden schädlichen potenziellen brandschutztechnischen Aspekten sowie weitere Veränderungen gegenüber dem Bewilligungsstand durch Ausführung des Treppenhauses im Bürogebäude in geänderter Lage sowie Einführung eines Installationsschachtes im Treppenhaus) die Anlass zu brandschutztechnischen Beanstandungen im Zusammenhang auch mit dem Hervorkommen eines nicht bewilligten fachlich nicht entsprechenden Fluchtweges waren, die Bewilligungspflicht dieser Abweichungen offenkundig ist und auch diesfalls die belangte Behörde zutreffend jeweils die Strafsanktionsbestimmung des § 57 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO bemüht hat.

Zur Strafbemessung ist nun auszuführen:

Gemäß § 19 Abs. 1 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung

bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen.
Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Bestimmungen der §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden.
Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Bei der Strafbemessung handelt es sich laut ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes innerhalb des gesetzlichen Strafrahmens um eine Ermessensentscheidung, die nach den Kriterien des § 19 VStG vorzunehmen ist. Demgemäß obliegt es der Behörde, in der Begründung des Bescheides die für die Ermessensausübung maßgeblichen Umstände und Erwägungen insoweit aufzuzeigen, als dies für die Rechtsverfolgung durch die Parteien und für die Nachprüfung des Ermessensaktes auf seine Übereinstimmung mit dem Sinn des Gesetzes erforderlich ist (hierzu VwSlg. 8134 A/1971).

Im Detail ist dazu nun festzuhalten:

Zu Deliktspunkt 1.:

Im Wege der Strafbemessung waren weiters die Vermögensverhältnisse des Bf zu berücksichtigen, die nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes von der belangten Behörde nicht zu Unrecht mit einem Einkommen von 2.500 Euro netto bei keinem Vermögen und keinen Sorgfaltspflichten angenommen wurden.
Es wäre dem Bf durchaus möglich gewesen, vor dem Landesverwaltungsgericht oder vor der belangten Behörde entsprechende Angaben zu machen, die dieser jedoch durchgehend unterlassen hat.

Was dem Bf zugutekommt, ist der Umstand, dass er sich mittlerweile um Bewilligungen, wenn auch letztlich nicht voll erfolgreich, bemüht hat, wozu insbesondere auf den jüngsten Bewilligungsbescheid vom 31.07.2025, Zl: 131-9-6851AE/2025-PW, verwiesen werden kann, aus dessen Existenz doch ersichtlich ist, dass es – wenn auch im Ergebnis letztlich immer wieder auch erfolglose – Bemühungen des Bf gegeben hat, doch konsensuale Verhältnisse, die wohl auch eindeutig stark in seinem eigenen Interesse gelegen sind, zu schaffen.
Es konnte somit mit einer Geldstrafe von 2.500 Euro bei entsprechender Ersatzfreiheitsstrafe das Auslangen gefunden werden.

Zu den Deliktspunkten 2 u. 3. ist festzustellen, dass in jenen Fällen im Gegensatz zum vorhin genannten Strafrahmen, die Geldstrafe zwar mit 36.000 Euro begrenzt ist, jedoch eine Mindeststrafe von 1.450 Euro zu verhängen ist und kann auch nicht etwa von einer nur fahrlässigen Anbringung einer nicht konsensualen Holzfassade bzw. diversen Fliesenlegearbeiten gesprochen werden.

Das Landesverwaltungsgericht ist zu Deliktspunkt 2. dennoch der Ansicht, dass auch unter Berücksichtigung der oben schon erwähnten prinzipiellen Überlegungen zur Strafbemessung und zum gegebenen Unrechtsgehalt ebenfalls mit einer Strafe von 2.500 Euro bei einer Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag das Auslangen gefunden werden kann, wie dies auch für Deliktspunkt 3. betreffend den Vorwurf der Bauführung trotz entgegenstehender Untersagung infolge Ausführung bzw. Weiterführung des Weiterbaues durch die Arbeiten an der Betriebshalle, gilt.
Auch diesbezüglich ist eine bedingt vorsätzliche Tatbegehung offenkundig und können - auch allenfalls glaubwürdige - drückende zeitliche und finanzielle Verhältnisse, die der Bf hierzu gelegentlich geäußert hat, diesen nicht entlasten, weil nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes er aufgrund einer eher beliebigen Einstellung betreffend die Verfolgung von baupolizeilichen Anordnungen sich selbst in eine besonders ungünstige Situation gebracht hat, weshalb auch gegenständlich eben die Strafe mit 2.500 Euro bei einer Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag zu bemessen war.

Zu den Deliktspunkten 4. bis 6. ist nun ebenfalls auf den oben soeben genannten Strafrahmen je des § 57 Abs. 1 (nunmehr je Z 2) Oö. BauO zu verweisen und sieht § 57 Abs. 2 wiederum diesbezüglich eine Mindeststrafe von 1.450 Euro und eine Höchststrafe von 36.000 Euro vor.

Es wirft auf die subjektive Einstellung des Bf in Bezug auf sämtliche unter Deliktspunkte 4. bis 6. erwähnten drei Delikte doch ein bezeichnendes Bild, dass der Bf bei diesen drei Delikten jeweils vom bewilligten Bauvorhaben entgegen den Vorschriften des § 39 Abs. 2 bis 4 Oö. BauO abgewichen ist, welche Übertretung eindeutig Gegenstand der Strafbestimmung des § 57 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO ist und unter die Strafsanktionsnorm des § 57 Abs. 2 mit der dort jeweils verfügten Mindeststrafe von 1.450 Euro bei einer Höchststrafe von 36.000 Euro fällt.

Das Landesverwaltungsgericht sieht diesbezüglich auch keinerlei Veranlassung, die von der belangten Behörde verhängte Mindeststrafe zu unterschreiten, da es nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes völlig zweifelsfrei ist, dass beim Bf weder die Voraussetzungen für eine außerordentliche Milderung der Strafe vorliegen, schon weil keinerlei - die Erschwerungsgründe beträchtlich überwiegenden - Milderungsgründe gegeben sind.

Im Zusammenhang kann sogleich festgestellt werden, dass die bedingt vorsätzliche Tatbegehung letztlich schon für sich weitere Überlegungen im Zusammenhang obsolet macht.

Hinsichtlich der Deliktspunkte 4. bis 6. ist ferner davon auszugehen, dass auch die jeweilige Ersatzfreiheitsstrafe diesbezüglich adäquat bemessen worden ist.

Hinsichtlich der Deliktspunkte 7. bis 11. ist davon auszugehen, dass jeweils ein Strafrahmen (wiederum gemäß § 57 Abs. 2 Oö. BauO) bis 36.000 Euro Höchststrafe zur Anwendung gelangt und handelt es sich jeweils um die Verwaltungsübertretungen gemäß § 57 Abs. 1 Z.2 u. Z.10 Oö. BauO.

Dabei ist zu Deliktspunkt 7. betreffend die Nichtherstellung eines Einvernehmens mit dem Verfügungsberechtigten über die vorbeiführende 110 KV-Freileitung auszuführen, dass der Bf sich nachweislich um eine derartige Einigung bemüht hat und auch mittlerweile entsprechende Aktivitäten des Leitungsbetreibers gesetzt werden konnten, um die Angelegenheit schließlich zu bereinigen, was das Landesverwaltungsgericht im Wege deren Strafbemessung nicht unberücksichtigt lässt.

Es konnte daher mit der verhängten Strafe von 1.100 Euro mit einer Ersatzfreiheitsstrafe von zehn Stunden das Auslangen gefunden werden und sind in Bezug auf jenes Delikt general- und spezialpräventive Zwecke der Herabsetzung der Strafe nicht etwa diametral zuwiderlaufend.

Betreffend Deliktspunkt 8. geht das Landesverwaltungsgericht davon aus, dass eine Geldstrafe von 1.450 Euro bei einer Ersatzfreiheitsstrafe von dreizehn Stunden die erforderlichen general- und spezialpräventiven Aspekte abdecken wird können.

Der Bf muss allerdings gewahr sein, dass das Landesverwaltungsgericht (wie im Wesentlichen auch die belangte Behörde) mit dieser Strafhöhe sich im absoluten untersten Bereich des Strafrahmens bewegt.

Hinsichtlich Deliktpunkt 9. ist auf den Auflagepunkt 28. des Bescheides vom 18.01.2023 zu verweisen und handelt es sich dabei um eine Verwaltungsübertretung gemäß § 57 Abs. 1 Z 10 Oö. BauO, was hinsichtlich der Strafsanktionsnorm zur Anwendung des § 57 Abs. 2 Oö. BauO führt.

Diesfalls ist das Landesverwaltungsgericht unter Berücksichtigung der schon mehrfach angeführten Strafbemessungserwägungen der Ansicht, dass mit einer Geldstrafe in der Höhe von 1.200 Euro bei einer Ersatzfreiheitsstrafe von elf Stunden ebenfalls das Auslangen gefunden werden kann.

Schließlich ist zu den Deliktspunkten 10. und 11. betreffend das Unterlassen der Markierung für eine Feuerwehrzufahrt und Feuerwehrabstellplatz entgegen Auflagepunkt 31. des Bescheides vom 18.01.2023 und betreffend die Nichtbestellung eines Brandschutzbeauftragten sowie dessen Stellvertreters entgegen Auflagepunkt 34. des genannten Bewilligungsbescheides jeweils festzuhalten, dass die Strafbemessungserwägungen betreffend Spruchpunkt 10. auch wiederum generalpräventive Aspekte enthalten und ist aber unter

Berücksichtigung auch der oben schon erwähnten - wenn auch letztlich nicht erfolgreichen – Bemühungen des Bf zur Bereinigung der Angelegenheit nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes wiederum eine Bestrafung mit 1.200 Euro mit elf Stunden Ersatzfreiheitsstrafe gerade noch genügend, um die Strafzwecke erfüllen zu können.

Zu Spruchpunkt 11. ist sodann auszuführen, dass wegen des Nichtvorliegens besonderer generalpräventiver Aspekte an der im äußerst untersten Bereich des Strafrahmens verhängten Bestrafung keine Änderung nach unten etwa mehr vorzunehmen war, weshalb an der festgesetzten Geld- und Ersatzfreiheitsstrafe keinerlei Zweifel zu hegen waren.

Schließlich ist zur Stellungnahme bzw. zur Bitte des Bf, geäußert in dem der mündlichen Verhandlung nachfolgenden E-Mail vom 21.01.2026, 17:48 Uhr, auszuführen, dass die dortigen Äußerungen, was das angebliche Betreten des Verhandlungssaales durch Amtsorgane 15 Minuten vor dem Bf betrifft, zum Einen schlichtweg falsch sind, treffen sie doch auf eine nachträgliche Ermittlung des Landesverwaltungsgerichtes, welche mittels Rücksprache mit den beteiligten Gerichtsorganen, die an der Verhandlung teilgenommen haben, angestellt wurden, welche die diesbezügliche Erinnerung des Richters voll bestätigt haben:
Die Verhandlung begann pünktlich um 09:30 Uhr und ist etwa ein Verhandlungssaal, bevor ihn der Richter pünktlich zur Verhandlung betritt, gar nicht betretbar, weil durchgehend abgesperrt und somit keine Verhandlung im Gange, weshalb ein Zeitpunkt 15 Minuten vor dieser Verhandlung ein solcher ist, zu welchem keinerlei Amtshandlung des Gerichtes stattfinden hat können. Ohne hier näher darauf einzugehen, wer bei unmittelbarem Eintritt in den Verhandlungssaal die erste oder die nachfolgende Person gewesen ist, hat jedenfalls um 09:15 Uhr des Verhandlungstages keinerlei gerichtliche Tätigkeit stattgefunden, weshalb diese allgemein gehaltene Aussage schon von daher sogleich abzutun ist.

Geäußerten Wünschen nach nachträglicher Protokollierung, die aus einer gewonnenen Rechtsansicht des Bf erfließen, ist sogleich eine Absage damit zu erteilen, dass sich nach Schluss der Verhandlung natürlich keine nachträglichen Wünsche oder Rechtsmeinungen in eine Verhandlungsschrift mehr protokollieren lassen, was schlicht sachlogisch ist.

Wenn der Bf schließlich Aspekte einer Befangenheit des Amtssachverständigen aufzeigen möchte und in diesem Zusammenhang ihm eine *„Mitschuld für den Verzug und die Verzögerung der Baubewilligung*" *(!)* angedeihen lassen will, so ist dazu schlichtweg festzuhalten, dass ein Recht der Partei auf Ablehnung eines Amtsorganes wegen Befangenheit generell nicht besteht und im konkreten Falle ein Amtsorgan bei gegebener Befangenheit sich der Ausübung des Amtes von sich zu enthalten hätte, weshalb beiden inhaltlichen Ausführungen letztlich klar der

Erfolg zu verweigern war; dies schon deswegen, weil der Amtssachverständige auch einen äußerst professionellen und kompetenten Eindruck schon wegen der großen Fallkenntnisse nach Ansicht des Richters gemacht hat.
Für beide Anliegen blieb der Bf im Übrigen auch jedwede Darlegung irgendeiner Relevanz für die gegenständliche Entscheidung schuldig.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. 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. Kapsammer