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-100291/12/RK/FE

Datum: Linz, 24. September 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der Frau Mag. Dr. A__, vertreten durch Rechtsanwaltssozietät Dr. B__, Dr. C__, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Ried vom 30.10.2025, GZ: BHRI/924120036630/24, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 23.07.2026

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass Spruchpunkt 1. des Straferkenntnisses der Bezirkshauptmannschaft Ried vom 30.10.2025, GZ: BHRI/924120036630/24, entfällt.

II. Zu Spruchpunkt 2. wird der Beschwerde mit der Maßgabe stattgegeben, dass unter der Rubrik: „*Datum/Zeit*“ nach der Wortfolge: „*24.10.2023*“ die Wortfolge: „*bis zumindest 14.11.2023*“ gesetzt wird.

III. Die Geldstrafe wird auf 2.000 Euro bei einer Ersatzfreiheitsstrafe von 18 Stunden verringert.

IV. Die Beschwerdeführerin hat keinen Kostenbeitrag zum verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu leisten.

Der Beitrag zu den Kosten des verwaltungsbehördlichen Strafverfahrens reduziert sich auf 200 Euro.

V. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:

Nach einer Anzeige der Baubehörde an die belangte Behörde Bezirkshauptmannschaft Ried (in der Folge: belangte Behörde) vom 25.10.2024 betreffend die konsenslose Verwendung einer im neu (im Übrigen konsenslos) errichteten Wohnhaus eingebauten Pelletsheizung, welche auch zur Beheizung des „alten“ Wohnhauses herangezogen würde, sowie der Verwendung einer Senkgrube, welche ferner zur Entsorgung der im „alten“ Wohnhaus anfallenden Abwässer verwendet würde, erfolgten Ermittlungen der belangten Behörde dergestalt, dass der zuständige Bezirksrauchfangkehrermeister um Stellungnahme hinsichtlich der Beheizungssituation aufgefordert wurde.

Nach Einschaltung des Bundesdenkmalamtes in die gegenständliche Angelegenheit, welche eine Beschwerde gegen einen abweisenden Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Ried vom 26.1.2014, GZ: BHRI-2023-929003/16, betreffend den dort gegenständlichen Antrag auf Erlassung von Sicherungsmaßnahmen für das Denkmal (historischer Wohnstock) eines ehemaligen Bauernhofes in D__, erhoben hatte, wurde die Beschwerde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 4.3.2025, GZ: LVwG-154107/12/VG, abgewiesen.
In der Folge ergab sich die Unanfechtbarkeit dieser Entscheidung aufgrund mittlerweile ergangener höchstgerichtlicher Entscheidungen zu VfGH, Zl. E 11/48/2025-5 und zu VwGH, Zl. Ra 2025/09/0006-6.
In der Folge wurden auf Betreiben der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) auch Befund und Gutachten über die Frage eingeholt, wie das gegenständliche denkmalgeschützte 270 Jahre alte ungedämmte Gebäude in D__, auf Grundstück Nr. aaa beheizt werden könnte.

Nach Beantragung der Bf mit Antrag vom 31.10.2024 betreffend diverse Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem damals noch anhängigen denkmalschutzrechtlichen Verfahren erging sodann mit Schreiben der belangten Behörde vom 16.01.2025 eine Aufforderung zur Rechtfertigung an die Bf betreffend die beiden gegenständlichen Spruchpunkte, welcher Aufforderung die Bf, nunmehr rechtsfreundlich vertreten, mit Schreiben vom 06.02.2025 auch nachkam, in welchem die Bf gegen die von der Behörde herangezogenen Bestimmungen der §§ 42 und 43 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) wesentlich vorging.

Schließlich folgte sodann das Straferkenntnis der belangten Behörde mit Datum 30.10.2025, mit welchem gegenüber der Bf jeweils eine Strafe von je 4.000 Euro bei einer jeweiligen Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag und 13 Stunden verhängt wurde.

Der Spruch lautete wie folgt:

„Spruch

1. Datum/Zeit: 21.07.2022 – 25.10.2024
   Ort: D__, nordöstlicher Bereich auf dem Grundstück Nr. bbb, KG D__

   Sie haben die bauliche Anlage Senkgrube, deren Fertigstellung gemäß § 43 anzuzeigen gewesen wäre, ohne Baufertigstellungsanzeige zur Abwasserentsorgung benützt, obwohl beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die keine Wohngebäude - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, die Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 38 Abs. 2 und 4) vom Bauherrn der Baubehörde unter Anschluss der vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellten Bestätigungen (Befunde) schriftlich anzuzeigen ist, wobei sich die Baufertigstellungsanzeige auch auf selbständig benützbare Gebäudeteile beschränken kann.

2. Datum/Zeit: 24.10.2023 – 25.10.2024
   Ort: D__, – Neubau, Grundstück Nr. aaa, KG D__

   Sie haben die bauliche Anlage Rauchfang deren Fertigstellung gemäß § 43 anzuzeigen gewesen wäre, ohne Baufertigstellungsanzeige benützt, indem Sie die Pelletskesselanlage, Fabrikat: E__, zu Heizzwecken betrieben haben, obwohl beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die keine Wohngebäude - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, die Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 38 Abs. 2 und 4) vom Bauherrn der Baubehörde unter Anschluss der vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellten Bestätigungen (Befunde) schriftlich anzuzeigen ist, wobei sich die Baufertigstellungsanzeige auch auf selbständig benützbare Gebäudeteile beschränken kann.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:

1. §§ 57 Abs. 1 Z. 9 iVm. 42 und 43 Oö. Bauordnung 1994 – Oö. BauO 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idF. LGBl. Nr. 60/2024

2. §§ 57 Abs. 1 Z. 9 iVm. 42 und 43 Oö. Bauordnung 1994 – Oö. BauO 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idF. LGBl. Nr. 60/2024

Wegen dieser (diesen) Verwaltungsübertretung(en) wird (werden) über Sie folgende Strafe(n) verhängt:

Geldstrafe von	falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von	Freiheitsstrafe von	Gemäß
1. € 4.000,00	1 Tag(e) 0 Minute(n)	13 Stunde(n)	§ 57 Abs. 1 Z 9 iVm Abs. 2 Oö. BauO 1994, LGBl.

			Nr. 66/1994 idF. LGBl. Nr. 60/2024
2. € 4.000,00	1 Tag(e) 0 Minute(n)	13 Stunde(n)	§ 57 Abs. 1 Z 9 iVm Abs. 2 Oö. BauO 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idF. LGBl. Nr. 60/2024“

In der Begründung wurde nach Darlegung des Verfahrensganges sowie der maßgeblichen Rechtslage auf einen ursprünglichen Bewilligungsbescheid vom 14.11.2009, Zl: Bau-18 003/34/2009 Kr, verwiesen und unter anderem auch auf die Tatsache der Fortsetzung der Bauführung durch die Bf trotz Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens sowie dessen Benützung mit Bescheid vom 23.12.2013, Zl. Bau-18 003/34/2009 Kr, ohne Erstattung einer Fertigstellungs-meldung.

Es folgen noch kürzere Ausführungen zur Strafbemessung.

In der dagegen rechtzeitig erhobenen, sehr umfangreichen, Beschwerde erstattete die Bf nähere Ausführungen zur Beschwerdeerklärung, den Beschwerdepunkten sowie dem Beschwerdeziel samt Anträgen und führte noch einmal den Verfahrensgang explizit aus.

Unter dem Titel der *„materiellen Rechtswidrigkeit aufgrund unrichtiger rechtlicher Beurteilung“* des in Beschwerde gezogenen Bescheides führte die Bf unter anderem aus, dass die in § 57 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO inkriminierte Benützung einer baulichen Anlage entgegen § 44 Abs. 1 oder 2 Oö. BauO voraussetze, dass zuvor eine Untersagung der Baubehörde im Sinne des § 44 Abs. 1 erfolgt sei und gemäß § 44 Abs. 2 Oö. BauO von der Baubehörde die Benützung einer baulichen Anlage, deren Fertigstellung nach §§ 42 oder 43 Oö. BauO anzuzeigen sei, untersagt worden ist, was gegenständlich aber nicht der Fall wäre.

Des Weiteren wurde sodann mit denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten in der anhängigen Causa argumentiert, welche allerdings (wozu auf die obigen Ausführungen zum Status des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens verwiesen werden kann) ihre rechtskräftige Erledigung erfahren haben.

Auch hat die Bf rechtliche Überlegungen im Zusammenhang mit einer Verjährung dergestalt angestellt, dass die Fertigstellung der baulichen Anlage wesentlich länger als drei Jahre vor der ersten Verfolgungshandlung vorgenommen worden wäre, weshalb Verjährung eingetreten sei.

Auch wäre aus dem Straferkenntnis nicht erkennbar, auf welche Fakten sich die vorgeworfenen Tatzeiten 21.07.2022 bzw. 24.10.2023, je bis 25.10.2024, stützen würden.

Auch seien mit einer allfälligen Bestrafung gemäß § 57 Abs. 1 Z 9 in Vermerk §§ 42 und 43 Oö. BauO beide Delikte der Nichtanzeige der Fertigstellung sowohl der Senkgrube als auch des Rauchfanges und der damit verbundenen Heizungsanlage mitumfasst.

Ferner wurde das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ermahnung als gegeben argumentiert.

Es sei die Senkgrube bereits vor dem 23.12.2013 fertiggestellt worden und somit bereits vor dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Neuhofen vom 23.10.2013, Zl. Bau-18 003/34/2009/2013/Kr.

Mit Vorlageschreiben vom 11.12.2025 legte die belangte Behörde den Gesamtakt vor und verwies u.a. auf ihr Straferkenntnis, ohne ein Beschwerdevorentscheidung erlassen zu haben.
Mit Schreiben vom 29.6.2026 beraumte das Landesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung für den 23.7.2026 an und führte dieselbe an diesem Tag auch durch.
Der Anberaumung nachfolgend, erstattete die Bf eine Beschwerdeergänzung am 9.7.2026 und führte dort neben umfangreichen Wiederholungen ferner aus, dass eine konkrete höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob für eine Einzelkomponente eines Bauwerkes eine eigene Baufertigstellungsanzeige zu erstatten sei, nicht bestehe.
In der mündlichen Verhandlung vom 23.7.2026 bekräftigte die Bf ihre Rechtsstandpunkte.

Maßgeblicher Sachverhalt:

In der Angelegenheit erging ein Baubewilligungsbescheid betreffend einen Neubau gemäß Bescheid der Baubehörde vom 14.11.2009, Zl: Bau-18 003/34/2009 und wurde ein Bau ausgeführt, der die Baubewilligung nach sachverständiger Stellungnahme aber ignoriert hat.

Die Folge war sodann ein Abbruchauftrag gemäß Bescheid der Baubehörde vom 14.02.2017, Zl. Bau-18 003/2017 Kr.

Auch die gegenständliche Senkgrube ist gegenüber der ursprünglichen Bewilligung um ca. 25 Meter nach Osten verschoben worden.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan befindet sich eine Sternchenhausfläche, auf welcher das bestehende alte Wohnhaus zu liegen kommt. Demgegenüber ist aber das konsenslos errichtete Gebäude großteils außerhalb dieser Fläche im Grünland errichtet (Neubau genannt).

Eine ursprünglich beabsichtigte Änderung der Flächenwidmungssituation jener Grundstücksteile, für welche nicht aufgrund Sternchenwidmung, – (welche Dorfgebiet – und somit Bauland – bewirkt) – Bauland, sondern Grünland gegeben ist, in Richtung der Herstellung der flächenwidmungsmäßigen Bewilligungsfähigkeit, ist nie rechtlich realisiert worden.

Die Bf ist Alleineigentümerin der Grundstücke bbb und aaa, KG ddd F__. Diese bilden eine Gesamtfläche von 5.945 Quadratmetern und bestehen zwei Grundstücken mit 4.884m² und 1.061 m² (Sternchenfläche).

Mit der Errichtung der Senkgrube wurde im Jahr 2012 begonnen und ein Baubeginn für 09.10.2012 gemeldet.

Der Beginn der Errichtung des Hauptgebäudes fiel in das Jahr 2012 und wurden zumindest bis zum 17.12.2013 wesentliche Baulichkeiten, die sodann eine enorme Abweichung des Ist-Standes vom genehmigten Stand ergeben haben, sachverständig festgestellt, was zu einem Bescheid vom 23.12.2013 zu Zl: Bau-18 003/34/-2009/2030 Kr betreffend die Einstellung der Bauarbeiten auf den Grundstücken führte.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis aufgenommen durch Einsicht in den übermittelten Behördenakt, Anfertigung von Grundbuchauszügen und Auszügen aus dem digitalen Raumordnungssystem des Landes Oberösterreich sowie in die vom Landesverwaltungsgericht abgehandelten, rechtskräftig entschiedenen (teilweise vom erkennenden Richter selbst geführten), Verfahren zu LVwG-151394 und auch LVwG-154107.

Der Sachverhalt ist in mehreren behördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahren erschöpfend aufgearbeitet worden und kann der rechtlichen Beurteilung klar zugrunde gelegt werden.

III. Rechtliche Beurteilung:

Die belangte Behörde wirft der Bf im Spruch des Straferkenntnisses vor, die baulichen Anlagen *„Senkgrube“* sowie *„Rauchfang“,* deren Fertigstellung gemäß § 43 Oö. BauO (!) anzuzeigen gewesen wäre, ohne Baufertigstellungsanzeige jeweils benützt bzw. betrieben zu haben, obwohl diese jeweils mittels qualifizierter Baufertigstellungsanzeige unter Anschluss der vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellten Bestätigung

(Befunde) schriftlich anzuzeigen gewesen wäre, wobei sich die Baufertigstellungsanzeige auch auf selbstständig benützbare Gebäudeteile beschränken könne.
Die spruchgemäß erwähnte Senkgrube sowie der Rauchfang sind jeweils als „*Bauvorhaben“* zu bezeichnen.

Sogleich ist festzuhalten, dass das Regime des § 42 Oö. BauO betreffend die Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden einleuchtender Weise auf die beiden gegenständlichen Anlagen nicht anzuwenden ist, da diese keine Gebäude darstellen, was nicht näher vertieft zu werden braucht.

§ 43 Oö. BauO, der sich schon gemäß Überschrift mit der: „Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen“ beschäftigt, bezieht sich in seinen ersten beiden Absätzen (was durch Weiterlesen sogleich ermittelt werden kann) wiederum auf Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden, die keine Wohngebäude mit höchstens drei Wohnungen sind [...] und lässt hierfür § 42 Oö. BauO sinngemäß gelten.

Abstrakt in Frage käme somit lediglich die Bestimmung des § 43 Abs. 3 Oö. BauO, welche im Gegensatz zum sonstigen Regime des § 43 (und auch des § 42) nicht von Gebäuden, sondern von *„bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und Abs. 2 noch § 42 Oö. BauO fallen“,* spricht, wozu aber sogleich festzuhalten ist, dass es sich bei der gegenständlichen Senkgrube nicht um ein bewilligungspflichtiges, sondern gemäß § 25 Abs. 1 Z 4c Oö. BauO um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben handelt.

Zur strafbegründenden Norm (Sanktionsnorm):

Bei der Strafbestimmung des § 57 Abs 1 Z 9 Oö. BauO handelt es sich um eine sog „Blankettstrafnorm“, dh eine Norm, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sie selbst keine Tatbilder enthält, sondern auf andere Vorschriften verweist, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden (vgl dazu beispielsweise VwGH 22.04.1997, 94/11/0303). Bei der Bestimmung des objektiven Tatbildes des § 57 Abs 1 Z 9 leg cit sind daher auch die verwiesenen Bestimmungen der Oö. BauO, nämlich die §§ 42 und 43, miteinzubeziehen. Erst die Kombination dieser Normen bildet das objektive Tatbild, an dem das Verhalten des Bf zu messen ist.
Gemäß den §§ 42 und 43 Oö. BauO unterliegen zunächst nur „Gebäude“ der Pflicht zur Anzeige der Baufertigstellung (arg: *„Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden“* [§ 42 Abs 1 leg cit]; *„Für die Fertigstellung des Neu-Zu- oder Umbaus von Gebäuden“* [§ 43 Abs 1 leg cit]).
Allerdings dehnt zunächst § 43 Abs 3 leg cit die Pflicht zur Anzeige der Baufertigstellung auf „*bewilligungspflichtige[n] Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und 2 noch unter § 42 fallen“* aus, wenngleich diese gesetzliche Verpflichtung

noch ihrer bescheidmäßigen Aktualisierung bedarf (arg: *„kann die Baubehörde im Bewilligungsbescheid vorschreiben“)*.
Das Bauvorhaben „Senkgrube“ ist gemäß § 25 Abs 1 Z 4c Oö. BauO anzeigepflichtig („die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von c) Senkgruben“).
Da es sich bei diesem Bauvorhaben der Bf nicht um ein Gebäude handelt, es nicht bewilligungspflichtig ist und es sich auch um kein Bauvorhaben gem § 24a handelt und auch § 25a Abs. 5 Z.2 kein anderes Ergebnis bringt, besteht für die Bf keine gesetzliche Verpflichtung zur Anzeige der Baufertigstellung – des Bauvorhabens - „Senkgrube“.
Da aber nach dem (kombinierten) Tatbild des § 57 Abs 1 Z 9 Oö. BauO die (gesetzliche) Verpflichtung zur Anzeige der Fertigstellung einen Teil des Tatbildes darstellt (arg: „eine bauliche Anlage, deren Fertigstellung gemäß § 42 oder § 43 anzuzeigen ist“), erweist sich das – mit Spruchpunkt 1 vorgeworfene – Verhalten der Bf als nicht tatbildlich, weshalb Spruchpunkt 1 ersatzlos zu beheben war.
Eine offenkundige Bewilligungspflicht kann allerdings vorerst für den gegenständlichen Rauchfang angenommen werden, da hier die Bestimmung des § 24 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO wegen dessen dort näher ausgeführten potenziellen Auswirkungen anzunehmen sein wird.

In der Folge ist nun auf die unmittelbare „Strafsache“ und deren nähere gesetzliche Auskleidung einzugehen und, was auch die belangte Behörde gemacht hat, auf die Bestimmung des § 57 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO und ist wie folgt auszuführen:

Der erste Halbsatz von § 57 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO verweist auf die §§ 42 und 43 Oö. BauO, womit im Zusammenhang aber, wozu auf die obigen Ausführungen verwiesen werden kann, lediglich § 43 Abs. 3 Oö. BauO in Rede stehen kann, welcher eben bewilligungspflichtige Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und Abs. 2 noch unter § 42 Oö. BauO fallen (somit also keine Gebäude sind), betrifft.

Dazu ist sogleich auszuführen, dass, wie eine nähere Draufsicht auf § 43 Abs. 3 Oö. BauO ergibt (und dies auch nur für bewilligungspflichtige Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und Abs. 2 fallen), die Anzeige der Fertigstellung des Bauvorhabens im Bewilligungsbescheid vorgeschrieben werden kann.

Für derartige bewilligungspflichtige Bauvorhaben müsste daher die Vorschreibung einer Anzeige in einem rechtskräftigen Baubescheid enthalten sein, um eine entsprechende Verpflichtung auszulösen.

Wenn also § 57 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO in diesem Zusammenhang von baulichen Anlagen spricht, deren Fertigstellung gemäß § 42 oder § 43 Oö. BauO anzuzeigen ist, so schafft diese Bestimmung somit die rechtliche Verbindung gemäß dortigem Abs. 3 für solche bauliche Anlagen, bezüglich welcher die Anzeige der Fertigstellung in einem Bescheid explizit vorgeschrieben wird.

Dies im Sinne der oben schon erwähnten bescheidmäßigen Aktualisierung und Akzentuierung.

Ergänzend wird hierzu festgehalten, dass der weitere Verweis in § 57 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO betreffend § 44 Abs. 1 oder Abs. 2 Oö. BauO das nähere Anzeigeverfahren betrifft und im Ergebnis vorschreibt, dass eine bauliche Anlage nur dann benützt werden dürfte, wenn entweder durch ausdrückliche Erklärung oder Zeitablauf von einem Konsens für die Benützung auszugehen ist.

Der Abs. 2 des § 44 Oö. BauO beschäftigt sich sodann mit hier nicht relevanten Untersagungsmöglichkeiten im Falle von Sach- und Rechtsmängeln.

Zu Spruchpunkt 2. ist nun auszuführen, dass die bauliche Anlage *„Rauchfang“,* die abstrakt ebenfalls in die Bestimmung des § 43 Abs. 3 Oö. BauO zu subsumieren ist („bewilligungspflichtiges Bauvorhaben“) unter jener Voraussetzung einer bescheidmäßigen Akzentuierung steht (Arg.: „Die Baubehörde kann im Bewilligungsbescheid vorschreiben, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens ... anzuzeigen ist“).

Dies ist nach Einsicht in den gegenständlichen Baubewilligungsbescheid vom 14.01.2009, Zl: Bau-18 003/34/2009 Kr, in den dortigen Auflagen geschehen und findet sich dort in Auflagepunkt Xf) die Auflage: *„Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Behörde zu melden“* und ein beigefügter formularhafter Hinweis führt ebenfalls in Punkt 7. aus, dass nach Beendigung der Bauausführung *„der Bauherr die Baufertigstellung anzuzeigen hat“.*

Aus diesem rechtlichen Zusammenhang mit der Voraussetzung einer bescheidmäßigen Bewilligung in Verbindung mit § 43 Abs. 3 Oö. BauO heraus sieht das Landesverwaltungsgericht wegen der entsprechenden Vorschreibung in diesem Bescheid, wonach die Fertigstellung des, einen Teil des gesamten Bauvorhabens bildenden, *„G__“,* für welchen offenkundig Baubewilligungspflicht schon gemäß § 24 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO gegeben ist, eine derartige Verpflichtung als bestehend an, weshalb auch das Delikt anzulasten ist.

Zu weiterem Vorbringen betreffend die Angabe der Deliktszeit auch in Bezug auf Aspekte einer argumentierten Verjährung, die eingetreten sei (dies, wie vorgebracht, im Wesentlichen rein aufgrund lange bestehender Kenntnis der belangten Behörde und auch der Baubehörde), ist auszuführen, dass es aber gemäß der Judikatur nicht etwa rechtswidrig war, die Anzeige der Beschwerdeführerin vom 24.10.2023 an den zuständigen Rauchfangkehrermeister als Anfangszeitpunkt dieses Dauerdeliktes herzunehmen und ist im Zusammenhang auszuführen, dass ein Endpunkt zumindest mit 14.11.2023 zu setzen war, da u. a. ein Lokalaugenschein eines beauftragten Sachverständigen im Akt belegt ist, der zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines, nämlich 14.11.2023,

dort mehrfach festhält, dass das historische Gebäude in den Nebenbereichen überwiegend bewohnt wirkte und zweifelsfrei eine aktivierte (!) Heizung mit Benützung des gegenständlichen Rauchfanges auch an mehreren Stellen seines Befundes so auswies.

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass gegenständlich von Dauerdelikten auszugehen ist und somit nicht nur die (Herbeiführung) eines allfälligen rechtswidrigen Zustandes (im Sinne eines Anfangszeitpunktes), sondern eben auch dessen Aufrechterhaltung pönalisiert sind, was die Angabe von Anfangs- und Endzeitpunkt auch vorwiegend im Sinne einer Zeitdauer verlangt und ist durch eine Bescheiderlassung betreffend ein Dauerdelikt, das darin umschriebene Unrecht der Tat bis zu dem Zeitpunkt der Bescheiderlassung erster Instanz abgegolten.

Jedenfalls könnte, gleichwohl als Endzeitpunkt für beide Dauerdelikte der 25.10.2024 angenommen wurde, die Bf jedenfalls bis zum Datum der Erlassung des Straferkenntnisses durch die belangte Behörde nicht mehr weiter wegen desselben Deliktes belangt werden, da dem das Doppelbestrafungsverbot entgegenstehen würde (hierzu VwGH 22.06.2011, 2009/04/0152; 16.09.2010, 2010/09/0149, mit weiteren Nachweisen).

Es entspricht im Übrigen der Rechtsprechung, dass es bei Dauerdelikten nicht etwa unzulässig ist, als relevanten Zeitpunkt jenen eines Lokalaugenscheines herzunehmen (hiezu VwGH v. 22.6.2011, Zl. 2009/04/0152), was das Landesverwaltungsgericht hiermit tut.

Auch wird noch einmal ausgeführt, dass mit dieser Deliktsanlastung gemäß der Judikatur sämtliches in diesem Zusammenhang stehende deliktische Verhalten bis zum Zeitpunkt der Entscheidung erster Instanz abgegolten ist.
Fallbezogen wurde von der belangten Behörde nicht auf das neue, an zahlreichen rechtlichen Gebrechen leidende, Haus und auch nicht auf das historische Wohnhaus jeweils als solches, abgestellt, sondern auf die, vom Spruchinhalt des „Baubewilligungsbescheides vom 14.11.2009 (aufgrund Projektsinhalt) umfasste bauliche Anlage *„Rauchfang“* und diesem somit im Ergebnis eine diesbezüglich eigenständige baupolizeiliche Rechtsqualität zugebilligt.
Zur Strafbemessung ist nun auszuführen, dass hinsichtlich des verbleibenden Spruchteiles der belangten Behörde ganz wesentlich zu folgen ist.

Anzumerken war allerdings, dass entgegen der diesbezüglichen Annahme der belangten Behörde der Bf der Milderungsgrund der Unbescholtenheit tatsächlich zugutekommt, weil gemäß der Judikatur hinsichtlich der Frage des Vorliegens der Unbescholtenheit auf den Zeitpunkt der Verwaltungsübertretung abzustellen ist und gemäß angeforderter Verwaltungsstrafregisterauskunft zum Tatzeitpunkt 14.11.2023 keine rechtskräftige verwaltungsstrafrechtliche Vormerkung

aufschien, weswegen dies entsprechend günstig für die Beschwerdeführerin anzusetzen war.

Auch war ergänzend die lange Zeitdauer bei der Strafbemessung zu berücksichtigen, weshalb die verhängte Strafe im Ergebnis noch halbiert werden konnte.
Eine Ermahnung scheidet schon wegen der nicht unerheblichen Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes aus, weshalb die Voraussetzungen hiefür als nicht gegeben erachtet werden.
Im Übrigen ist hiezu auf die Ausführungen der belangten Behörde zu verweisen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, weil nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes, soweit überblickbar, keine gesicherte Judikatur bezüglich der nicht unbedeutenden Rechtsfrage besteht, ob es denn schon aus Gründen potentieller Doppelbestrafungsaspekte per se unzulässig ist, einzelne bauliche Anlagen(-teile-), die Teil einer ehemaligen gesamten Bewilligung für ein eingereichtes gesamtes Bauprojekt waren, welche für Zwecke einer nicht im Bescheidverhältnis gestandenen Anlage (historisches Wohnhaus) benützt werden, einer eigenen baupolizeilichen - und verwaltungsstrafrechtlichen - Beurteilung in Bezug auf eine angenommen rechtswidrige Benützung zu unterziehen.

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