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-154501/2/VG

Datum:
Linz, 17. Februar 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, Rechtsanwalt in C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee vom 27. März 2025, GZ: 59454, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag den

B E S C H L U S S

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee zurückverwiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Zu I.:

Die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) ist Miteigentümerin von 186/1950-Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 7, EZ aaa, KG D__, mit der Grundstücksadresse E-Straße. Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee (in der Folge: belangte Behörde) wurde der Bf folgender baupolizeilicher Auftrag erteilt:

„Gemäß § 50a Oö BauO i.V. mit § 22 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 idgF. wird A__ aufgetragen, binnen einer Frist von 4 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides den rechtmäßigen Zustand durch Beendigung der Freizeitwohnsitznutzung im Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 7 auf Grundstück Nr. ccc, EZ aaa, KG D__ (E-Straße), wiederherzustellen.

Die belangte Behörde stützt ihre Entscheidung auf folgende Sachverhaltsfeststellungen in der Bescheidbegründung:

„Sie sind aufgrund des Kaufvertrages vom 17.08.2017 Miteigentümerin von 186/1950 Miteigentumsanteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 7 an der Liegenschaft EZ aaa, KG D__. Das gesamte Grundstück ccc der EZ aaa weist laut rechtswirksamem Flächenwidmungsplan Nr. ddd der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee die Widmung Bauland-Wohngebiet auf.

Auf der Liegenschaft EZ aaa, GB D__ ist das Gebäude ‚E-Straße' errichtet. Es handelt sich dabei um ein Mehrparteienhaus. Die Baubewilligung aus dem Jahr 2016 lautet auf die Genehmigung ‚Abbruch und Neubau Wohnhaus mit 8 Wohnungen'.

Freizeitwohnungspauschale wurde seit 2019 entrichtet.

Weder Hauptwohnsitz- noch Nebenwohnsitzmeldungen liegen und lagen auch in der Vergangenheit vor.

Laut den erteilten Informationen nutzen Sie die Wohnung Top 7 der EZ aaa, GB D__ vorwiegend als Gästeunterkunft sowie zur Unterbringung von Dienstnehmern.

In Ihrer Mitteilung vom 2.8.2019 gemäß § 54 Abs. 2 Z 2 und 3 Oö TourismusG 2018 haben Sie erklärt, dass die Wohnung im Jahr 2019 länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellte.

Im Schreiben Ihres Rechtsvertreters vom 24.10.2024 vertreten Sie die Ansicht, dass die Nutzung als Freizeitwohnsitz zulässig sei, da die Wohnung seit mehr als 5 Jahren als solcher genutzt werde.

Im weiteren Schreiben Ihres Rechtsvertreters vom 27.2.2025 vertreten Sie die Ansicht, dass der Begriff dauernder Wohnbedarf des § 22 Abs 1 Oö ROG so zu verstehen wäre, dass

eine Wohnnutzung nicht von betrieblicher oder gewerblicher Nutzung unterbrochen sein dürfe, was in concreto auch nicht der Fall sei.

Sie nutzen die Wohnung Top 7 zu Zweitwohnsitzzwecken."

Für die belangte Behörde ergaben sich diese Feststellungen aus den Ergebnissen ihres Ermittlungsverfahrens. Sie ging ferner davon aus, dass diese Feststellungen im Wesentlichen unstrittig bzw. von der Bf zugestanden wurden.

Dazu ist in rechtlicher Hinsicht Folgendes auszuführen:

Nach der von der belangten Behörde herangezogenen Bestimmung des § 22 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 sind - soweit hier relevant - als Wohngebiete solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstype überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig. Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig.

In der Beschwerde wird zunächst vorgebracht, dass ein Widerspruch zwischen Spruch und Begründung des angefochtenen Bescheides vorliege. Im Spruch sei von „Freizeitwohnsitznutzung", in der Begründung aber von „Zweitwohnsitz-zwecken" die Rede. Mit diesem Vorbringen ist die Bf im Recht. Folglich ist im hier zu beurteilenden Einzelfall aber unklar, welcher Sachverhalt der Bf vorgeworfen wird. Abgesehen davon liegen auch noch keine geeigneten Ermittlungsergebnisse der belangten Behörde für eine abschließende Beurteilung der Sache durch das LVwG Oö. vor (siehe dazu sogleich).

Weiters ist festzuhalten, dass die belangte Behörde offenbar unzutreffend von einem im Wesentlichen unstrittigen Sachverhalt ausgegangen ist. Vielmehr wird nun in der Beschwerde im Wesentlichen vorgebracht, dass die Bf derzeit an der gegenständlichen Wohnung „gar keinen Wohnbedarf habe", weshalb eine widmungswidrige Nutzung nicht vorliege, weil ein „Leerstand" nicht widmungswidrig sei.

Das LVwG Oö. geht ferner davon aus, dass etwa eine Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung, die im Internet inseriert und auch von Dritten genutzt wird, im Bauland-Wohngebiet unzulässig wäre. Davon geht im Übrigen auch die Bf mit Hinweis auf die Entscheidung des LVwG Oö. vom 8. Oktober 2020, LVwG-152644/6/KHu, bestätigt durch den Verwaltungsgerichtshof vom 24. Mai 2022, Ro 2021/05/0012, aus. Ein solcher Fall liegt hier aber offenbar - auch nach den bisherigen Feststellungen der belangten Behörde - nicht vor.

Das LVwG Oö. vertritt weiters die Ansicht, dass auch im Bauland-Wohngebiet andere Nutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen sind. So verweist die Bf etwa zutreffend darauf, dass nach der von der belangten Behörde herangezogenen Bestimmung des § 22 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 im Wohngebiet auch die Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig wäre (siehe zur Büronutzung etwa auch die Entscheidung des LVwG Oö. vom 17.10.2025, LVwG-154518/21/JS).

Das LVwG Oö. teilt weiters die Rechtsauffassung der Bf, dass ein Wohnungsleerstand im Bauland-Wohngebiet nicht widmungswidrig ist.
Aus dem bloßen Umstand, dass die Bf für die gegenständliche Wohnung keinen Hauptwohnsitz im Sinne des Meldegesetzes angemeldet hat, kann jedenfalls nicht abgeleitet werden, dass damit auch zugleich eine widmungswidrige Verwendung dieser Wohnung vor dem Hintergrund des § 22 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 vorliegt. Gleiches gilt für die entrichtete Freizeitwohnungspauschale.

Im gegenständlichen Fall hätte die belangte Behörde vielmehr aufgrund ihrer amtswegigen Ermittlungspflicht erheben müssen, ob und bejahendenfalls, wie die Bf die gegenständliche Wohnung konkret verwendet (Leerstand, Freizeitwohnung, Zweitwohnsitz, Nutzung zu beruflichen Zwecken im Sinne des § 22 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 etc.).

Sohin steht der maßgebliche Sachverhalt für eine Sachentscheidung des LVwG Oö. derzeit noch nicht fest. Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im gegenständlichen Beschwerdefall - auch vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) - eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist, weil hier schon der entscheidungsrelevante Sachverhalt - aufgrund des vorhandenen Widerspruchs zwischen Spruch und Begründung des angefochtenen Bescheides - unklar ist.

Davon abgesehen, hat der Verwaltungsgerichtshof inzwischen ausgesprochen, dass eine Zurückverweisung einer Rechtssache an die Verwaltungsbehörde, auch dann zulässig ist, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als

die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt (vgl. etwa VwGH 29.3.2022, Ra 2021/05/0159, mwN). Ein solcher Fall lag hier vor, weil das LVwG Oö. davon ausgeht, dass der von der Bf nunmehr ins Treffen geführte Wohnungsleerstand im Bauland-Wohngebiet nicht widmungswidrig wäre.
Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. auch nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können, als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Bei diesem Ergebnis konnte die beantragte öffentliche mündliche Verhandlung gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II.:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da anhand der für den Einzelfall maßgeblichen Umstände zu prüfen war, ob eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur zulässig ist.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen

Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch