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-190126/2/DM**

Datum: **Linz, 8. September 2026**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Linz vom 03.04.2026, GZ: 0041831/2016 BBV N, BBV/N164028, betreffend Verhängung einer Zwangsstrafe nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG)

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) vom 03.04.2026 wurde über die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) eine zuvor angedrohte Zwangsstrafe in Höhe von 350 Euro nach dem VVG verhängt, weil sie die (mit Bescheid des Magistrats der Stadt Linz vom 08.08.1997, GZ: 501/N911313z.zze, aufgegangen in der Berufungsentscheidung des Stadtsenats der Stadt Linz vom 16.09.1997, GZ: 502-31/Str./Sche/N911313b, rechtskräftig angeordnete) Verpflichtung, die - in den mit Bescheid des Magistrats der Stadt Linz vom 23.11.1994, GZ: 501/N-1313/91L, bewilligten Bauplänen - als Top fff bezeichnete Wohnung binnen einer Frist von zwei Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides nicht mehr für der genehmigten Zweckwidmung widersprechende Wohnzwecke zu benützen, nicht erfüllt habe.

2. Dagegen erhob die Bf mit Schriftsatz vom 20.04.2026 Beschwerde und brachte im Wesentlichen vor, bei ihrem Erwerb der Wohnung Top fff im Jahr 2011 sei sie vom Voreigentümer darauf hingewiesen worden, dass für diese Wohnungseigentumseinheit angeblich keine Hauptwohnsitzmeldung zulässig sei. Ergo habe sie davon ausgehen können, dass die Begründung eines Nebenwohnsitzes gestattet sei. In der Folge habe sie ihre jeweiligen Mieterinnen und Mieter über diesen Umstand informiert. Im Laufe des Jahres 2016 sei ihr von anderen Wohnungseigentümern mitgeteilt worden, dass Hauptwohnsitzmeldungen mittlerweile akzeptiert würden. Daraufhin habe sie im Juni 2016 über eine Bekannte beim Magistrat der Stadt Linz ausdrücklich nachfragen lassen, ob einer Hauptwohnsitzmeldung an dieser Adresse noch Hindernisse entgegenstünden. Wenige Wochen später habe sie die Rückmeldung erhalten, dass seitens des Magistrats keine weiteren Schritte mehr unternommen würden und Hauptwohnsitzmeldungen akzeptiert und geduldet würden. Besonders hervorzuheben sei, dass keine einzige der seitdem erfolgten Hauptwohnsitzmeldungen ihrer Mieterinnen oder Mieter an dieser Adresse jemals beanstandet oder untersagt worden sei. Sie sei berechtigterweise davon ausgegangen, dass seitens der Behörde kein Verstoß gegen die geltende Zweckwidmung angenommen werde und eine Nutzung als Hauptwohnsitz definitiv erlaubt sei. Die Bf erhebt schließlich hilfsweise noch den Einwand der Verjährung gemäß § 31 VStG.

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

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Linz vom 08.08.1997, GZ: 501/N911313z.zze, wurde den Eigentümern des Hauses B-Weg, auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, EZ ccc, KG C__, aufgetragen, die in diesem Objekt befindlichen, in den mit Bescheid des Magistrats der Stadt Linz vom 23.11.1994, GZ: 501/N-1313/91L, bewilligten Bauplänen als Top fff [sowie Anführung weiterer ddd Tops] bezeichneten Wohnungen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides nicht mehr für dauernde Wohnzwecke zu benützen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die für die Fremdenbeherbergung bestimmten Wohnungen – darunter Top fff – würden entgegen der erteilten baubehördlichen Bewilligung zu dauernden Wohnzwecken benützt. Der Flächenwidmungsplan D__-Teil E__ Nr. eee lege für den gegenständlichen Bereich jedoch die Widmung „B" mit der Sonderwidmung „Ausflugsgasthaus, Fremdenverkehrsbetriebe" zwingend fest. Von einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Benützung im Sinne des § 50 Oö. BauO 1994 könne nur dann gesprochen werden, wenn das betreffende Objekt – abgesehen von einer hier nicht in Betracht kommenden landwirtschaftlichen Nutzung – als Fremdenverkehrsbetrieb bzw. Ausflugsgasthaus benützt würde. Insofern, als die bereits genannten Wohnungen entgegen der erteilten Baubewilligung und der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung für dauernde Wohnzwecke benützt würden, sei darin also eine den baurechtlichen Vorschriften widersprechende Nutzung des Gebäudes zu erblicken. Entsprechend der Bestimmung des § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 sei daher den Eigentümern der gegenständlichen baulichen Anlage die den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung aufzutragen.

2. Der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung wurde mit Bescheid des Stadtsenats der Stadt Linz vom 16.09.1997, GZ: 502-31/Str./Sche/N911313b, teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid in seinem Spruch dahingehend abgeändert, dass die Ziffern (Top) „ggg" und „hhh" entfallen und das Wort „dauernde" durch die Wortfolge „der genehmigten Zweckwidmung widersprechende" ersetzt werde. Im übrigen Umfang wurde der angefochtene Bescheid bestätigt.

In der Begründung wurde eingehend auf die Bedeutung der Zweckwidmung „Fremdenbeherbergung" und ausführlich auf den vorliegenden Sachverhalt eingegangen. Schon damals wurde festgehalten, dass die im Ermittlungsverfahren festgestellten Nutzungen der verfahrensgegenständlichen Wohnungen außerhalb eines Fremdenbeherbergungsbetriebes gelegene – herkömmliche – Wohnnutzungen darstellen, *„wobei es bei der bewilligten Zweckwidmung ohne Bedeutung ist, ob diese Nutzungen dauernd (als Hauptwohnsitz) oder lediglich zeitweise (als Nebenwohnsitz bzw. zu Freizeitzwecken) erfolgen*." [Seite 9, erster Absatz].

3. Dem dagegen weiters erhobenen Rechtsmittel der Vorstellung wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 04.11.1997, GZ: BauR-012067/1-1997/PE/Vi, mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass die Vorstellungswerber durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt werden.

4. Mit Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 08.06.1998, B3071/97-6, wurde die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde abgelehnt.

Mit Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.10.1998, 97/05/0331, AW 97/05/0121-6, wurde die Beschwerde gegen den Bescheid der Oö. Landesregierung vom 04.11.1997 als unbegründet abgewiesen.

5. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 28.10.2025 wurde der Bf als Eigentümerin der Wohnung Top fff die zwangsweise Vollstreckung der ihr mit Bescheid des Stadtsenats der Stadt Linz vom 16.09.1997 auferlegten Verpflichtung angedroht. Für die Erfüllung ihrer Verpflichtung wurde ihr eine Frist von vier Monaten gesetzt. Für den Fall der Nichtbefolgung wurde eine Geldstrafe in Höhe von 350 Euro angedroht.

6. Die Bf hat auch nach Ablauf dieser gesetzten Frist die gegenständliche Wohnung Top fff entgegen der genehmigten Zweckwidmung benützt.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den behördlichen Verwaltungsakt und das Beschwerdevorbringen. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt. Die Bf bestreitet nicht, dass die Wohnung Top fff entgegen dem baupolizeilichen Auftrag (Bescheid des Stadtsenats der Stadt Linz vom 16.09.1997, GZ: 502-31/Str./Sche/N911313b) der genehmigten Zweckwidmung widersprechend benützt wird.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erweist sich gemäß § 24 Abs. 1 bzw. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als nicht erforderlich, weil bereits die Akten erkennen ließen, dass durch eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung in der Rechtssache nicht zu erwarten war. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist im gegenständlichen Beschwerdefall geklärt. Im gegenständlichen Beschwerdeverfahren sind im Ergebnis ausschließlich Rechtsfragen zu klären. Zudem gilt im Vollstreckungsverfahren, das allein der Durchsetzung einer bereits im Titelverfahren getroffenen Entscheidung über ein civil right dient, die vom EGMR in seiner Entscheidung vom 09.02.2006, Nr. 4533/02 (Freilinger u.a. gegen Österreich), getroffene Klarstellung, dass Annexverfahren, die keine Ent-

scheidung in der Hauptsache enthalten, grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 EMRK fallen (vgl. etwa VwGH 16.03.2012, 2010/05/0090; 2011/06/0184; 28.05.2013, 2011/05/0139).

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 5 Abs. 1 VVG wird die Verpflichtung zur Duldung oder Unterlassung oder zu einer Handlung, die sich wegen ihrer eigentümlichen Beschaffenheit nicht durch einen Dritten bewerkstelligen lässt, dadurch vollstreckt, dass der Verpflichtete von der Vollstreckungsbehörde durch Geldstrafen oder durch Haft zur Erfüllung seiner Pflicht angehalten wird.

2. Voraussetzung für die Verhängung einer Zwangsstrafe nach § 5 VVG ist demnach, dass es sich bei der zu vollstreckenden Verpflichtung um eine durch einen Dritten nicht zu bewerkstelligende, also nicht vertretbare, Leistung handelt.

Mit der im Beschwerdefall in Vollstreckung gezogenen widmungswidrigen Benützung der Wohnung Top fff wird der Bf die der genehmigten Zweckwidmung widersprechende Benützung ihrer Wohnung Top fff untersagt. Bei einem solchen Auftrag handelt es sich um eine unvertretbare Leistung, weshalb mit der Verhängung einer Zwangsstrafe gemäß § 5 VVG vorzugehen ist (siehe etwa VwGH 15.05.2012, 2012/05/0148; 16.03.2012, 2010/05/0090, u.a.).

3. Die gegenständliche Zwangsstrafe in Höhe von 350 Euro wurde der Bf mit Schreiben vom 28.10.2025 unter Setzung einer Nachfrist von vier Monaten angedroht. Da die Bf die ihr auferlegte Verpflichtung innerhalb der gesetzten Nachfrist nicht erfüllte und nach wie vor die beschwerdegegenständliche Wohnung Top fff widmungswidrig benützt, wurde mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 5 VVG von der belangten Behörde auch zu Recht eine Zwangsstrafe verhängt.

4. Zum Vorbringen der Bf, sie sei in einem berechtigten Vertrauen davon ausgegangen, dass eine Nutzung als Hauptwohnsitz erlaubt sei, ist auszuführen, dass eine Meldung als Haupt- oder Nebenwohnsitz nicht maßgeblich ist für die baurechtliche Beurteilung einer widmungskonformen Nutzung, sondern allein die tatsächliche Nutzung. Eine Meldung nach dem Meldegesetz kann allenfalls als Indiz für oder gegen eine widmungskonforme Nutzung gewertet werden. Schon in der Begründung des Bescheides des Stadtsenats der Stadt Linz vom 16.09.1997 wurde darauf hingewiesen (siehe Punkt II.2.).

Zum Einwand der Verjährung gemäß § 31 VStG ist festzuhalten, dass es sich bei einer Zwangsstrafe gemäß § 5 VVG nicht um eine Verwaltungsstrafe im Sinn des VStG handelt, weshalb Verjährung gemäß § 31 VStG auch nicht eintreten kann.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Zur Frage, welche Voraussetzungen für eine Vollstreckung nach den Bestimmungen des VVG vorliegen müssen, liegt bereits umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor und entspricht die Entscheidung dieser einheitlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

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

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

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte

Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

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

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter