

# TE Lvwg Erkenntnis 2021/9/29 KLVwG-1944/9/2020

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.09.2021

## Entscheidungsdatum

29.09.2021

## Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten

L82002 Bauordnung Kärnten

L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten

L67002 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Kärnten

40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

BauO Krnt §6 lit a

BauO Krnt §6 lit c

BauO Krnt §7 Abs1 lit c

BauO Krnt §7 Abs1 lit d

BauO Krnt §7 Abs3

BauO Krnt §7 Abs4

BauO Krnt §14 Abs1

BauO Krnt §14 Abs3

BauO Krnt §36 Abs1

BauO Krnt §40

BauO Krnt §53

BauO Krnt §54

GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs6

GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs3

GdPlanungsG Krnt 1995 §19 Abs1

GVG Krnt 2002 §4

GVG Krnt 2002 §5 Abs1

GVG Krnt 2002 §5 Abs2

AVG §59 Abs1

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

## Text

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten erkennt durch die Richterin xxx über die Beschwerde der xxx, xxx vertreten durch xxx, xxx, xxx gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde xxx vom 24.09.2020, Zahl: xxx, mit welchem die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde xxx vom 14.05.2020, Zahl: xxx, betreffend die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes auf Grundstück Nr. xxx, KG xxx, abgewiesen wurde, nach Durchführung einer fortgesetzten öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG, folgendermaßen zu Recht: Das Landesverwaltungsgericht Kärnten erkennt durch die Richterin xxx über die Beschwerde der xxx, xxx vertreten durch xxx, xxx, xxx gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde xxx vom 24.09.2020, Zahl: xxx, mit welchem die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde xxx vom 14.05.2020, Zahl: xxx, betreffend die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes auf Grundstück Nr. xxx, KG xxx, abgewiesen wurde, nach Durchführung einer fortgesetzten öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG, folgendermaßen zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet römisch eins. Die Beschwerde wird als unbegründet

a b g e w i e s e n

und der Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde xxx vom 24.09.2020 mit der Maßgabe bestätigt, als Spruchpunkt 2 b) des angefochtenen Bescheides wie auch des Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde xxx vom 14.05.2020 zu entfallen hat und in Spruchpunkt 2 a) nach dem Passus „... Rückbau (Abbruch) der getätigten baulichen Änderungen im Gebäude ...“ einzufügen ist wie folgt: „ ... Rückbau (Abbruch) der getätigten baulichen Änderungen der Räumlichkeiten des südlichen Gebäudeteiles (Wohnzimmer, 3 Zimmer mit Bad, 1 Zimmer, 2 Bäder, 1 Abstellraum, Küchen-/Essbereich – wie in den in Spruchpunkt 1. angeführten Planunterlagen in Orange/Rot dargestellt) und die Herstellung des Zustandes ...“.

II. römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Verfahrensverlauf:

Mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz, dem Bürgermeister der Marktgemeinde xxx, vom 14.05.2020, Zahl: xxx, wurde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstückes xxx, KG xxx, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch das Setzen folgender Maßnahmen aufgetragen: Mit Bescheid der Baubehörde römisch eins. Instanz, dem Bürgermeister der Marktgemeinde xxx, vom 14.05.2020, Zahl: xxx, wurde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstückes xxx, KG xxx, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch das Setzen folgender Maßnahmen aufgetragen:

1.

Sofortige Unterlassung der Verwendung der Räumlichkeiten des südlichen Gebäudeteiles des als Strandbad bzw. Campingrestaurant baubewilligten Objektes xxx als Freizeitwohnsitz bzw. zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken.

2.

Einbringung eines Antrages auf Baubewilligung für die konsenslos getätigten Umbaumaßnahmen und gegebenenfalls einer widmungsgemäßen Verwendung beim Objekt xxx innerhalb einer Frist von 2 Monaten oder Rückbau der getätigten Änderungen im Gebäude und die Herstellung des Zustandes und der Verwendung gemäß den vorliegenden Baubewilligungen und ihren zugrundeliegenden Plänen innerhalb von 6 Monaten oder durch die Ausführung zumindest des teilweisen Abbruches, u.a. genehmigt mit Baubewilligung vom 29.01.2019, Zahl: xxx, betreffend das Vorhaben „teilweiser Abbruch des Objektes xxx“ und Errichtung „xxx“, xxx, 4 Luftwärmepumpen bis zum 18.02.2021 (Gültigkeit der Baubewilligung).

Der gegenständliche Bescheid wurde seitens der Baubehörde I. Instanz im Wesentlichen damit begründet, dass laut gültigem Flächenwidmungsplan das Grundstück xxx, KG xxx, die Widmungsfestlegung in xxx (ca. 2.280 m<sup>2</sup> im Bereich des Bestandsobjektes), Grünland-Campingplatz und Grünland-Erholungsfläche-Liegewiese aufweise. Gemäß § 3 Abs. 6 K-GpLG 1995 würden in Kurgebieten Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden dürfen, in denen neben Gebäuden

von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach lit. b und solche Gebäude und sonstige baulichen Anlagen nach lit. c errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbare Umweltbelastung mit sich bringen. Gemäß § 8 K-GplG 1995 würden Flächen für sonstige Freizeitwohnsitze einer Sonderwidmung bedürfen. Dies sei gegenständlich laut Flächenwidmungsplan nicht gegeben. Eine Verwendung als Freizeitwohnsitz im Lichte des § 8 Abs. 3 K-GplG 1995 sei dann gegeben, wenn bei Wohnungen aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtungen u. ä. erkennbar davon auszugehen sei, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sei, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- und Erholungszwecken benützt werde. Aufgrund der Lage der gegenständlichen Liegenschaft am Wörthersee, der Größe, Ausgestaltung und Einrichtung der Wohneinheit, dokumentiert durch den Aktenvermerk und die aufgenommenen Lichtbilder, sowie der allgemeinen Lebenserfahrung über die Attraktivität und Nutzung von Wörtherseeliegenschaften zu Freizeit- und Erholungszwecken sei festzustellen, dass die – wie unten noch festgestellt – konsenslos umgebauten Räumlichkeiten lediglich einem Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst zeitweilig zu Freizeit- und Erholungszwecken dienen würden. Unter Hinweis auf § 36 Abs. 1 K-BO 1996 sei die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch Unterlassung der Verwendung als Freizeitwohnsitz bzw. zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- und Erholungszwecken aufzutragen gewesen. Die festgestellte Verwendung widerspreche dem Flächenwidmungsplan und sei daher auch die Möglichkeit, nachträglich um die Baubewilligung für die Verwendungszweckänderung anzusuchen, nicht einzuräumen gewesen. Darüber hinaus seien Änderungen am Gebäude vorgenommen worden, wie dies im Zuge des Ortsaugenscheines am 02.08.2018 festgestellt worden sei, und würden diese baulichen Änderungen im Inneren des Gebäudes bewirken, dass ein wesentlich anderes Projekt als bewilligt nunmehr vorliege. Der gegenständliche Bescheid wurde seitens der Baubehörde römisch eins. Instanz im Wesentlichen damit begründet, dass laut gültigem Flächenwidmungsplan das Grundstück xxx, KG xxx, die Widmungsfestlegung in xxx (ca. 2.280 m<sup>2</sup> im Bereich des Bestandsobjektes), Grünland-Campingplatz und Grünland-Erholungsfläche-Liegewiese aufweise. Gemäß Paragraph 3, Absatz 6, K-GplG 1995 würden in Kurgebieten Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden dürfen, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach Litera b und solche Gebäude und sonstige baulichen Anlagen nach Litera c, errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbare Umweltbelastung mit sich bringen. Gemäß Paragraph 8, K-GplG 1995 würden Flächen für sonstige Freizeitwohnsitze einer Sonderwidmung bedürfen. Dies sei gegenständlich laut Flächenwidmungsplan nicht gegeben. Eine Verwendung als Freizeitwohnsitz im Lichte des Paragraph 8, Absatz 3, K-GplG 1995 sei dann gegeben, wenn bei Wohnungen aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtungen u. ä. erkennbar davon auszugehen sei, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sei, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- und Erholungszwecken benützt werde. Aufgrund der Lage der gegenständlichen Liegenschaft am Wörthersee, der Größe, Ausgestaltung und Einrichtung der Wohneinheit, dokumentiert durch den Aktenvermerk und die aufgenommenen Lichtbilder, sowie der allgemeinen Lebenserfahrung über die Attraktivität und Nutzung von Wörtherseeliegenschaften zu Freizeit- und Erholungszwecken sei festzustellen, dass die – wie unten noch festgestellt – konsenslos umgebauten Räumlichkeiten lediglich einem Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst zeitweilig zu Freizeit- und Erholungszwecken dienen würden. Unter Hinweis auf Paragraph 36, Absatz eins, K-BO 1996 sei die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch Unterlassung der Verwendung als Freizeitwohnsitz bzw. zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- und Erholungszwecken aufzutragen gewesen. Die festgestellte Verwendung widerspreche dem Flächenwidmungsplan und sei daher auch die Möglichkeit, nachträglich um die Baubewilligung für die Verwendungszweckänderung anzusuchen, nicht einzuräumen gewesen. Darüber hinaus seien Änderungen am Gebäude vorgenommen worden, wie dies im Zuge des Ortsaugenscheines am 02.08.2018 festgestellt worden sei, und würden diese baulichen Änderungen im Inneren des Gebäudes bewirken, dass ein wesentlich anderes Projekt als bewilligt nunmehr vorliege.

Mit Schriftsatz vom 02.06.2020 erhob die Beschwerdeführerin das Rechtsmittel der Berufung und führte im Wesentlichen aus, dass es unzutreffend sei, dass die Liegenschaft bzw. das auf dieser Liegenschaft seinerzeit errichtete Gebäude xxx als Freizeitwohnsitz genutzt werde. Erst am 19.01.2019 habe eine Baubewilligung für das „xxx“ erwirkt werden können. Während der überlangen Zeitspanne zwischen der Präsentation des ersten Hotelprojekts und der erst vor Kurzem erreichten Baubewilligung sei das schon zuvor in die Jahre gekommene Objekt xxx zusehends verfallen,

sodass zum Erhalt der Substanz des Gebäudes unaufschiebbare Instandsetzungs-/Sanierungsarbeiten notwendig geworden seien. Dies umso mehr, zumal zum Zeitpunkt der Durchführung dieser Instandsetzungs-/Sanierungsarbeiten noch gar nicht absehbar gewesen sei, ob es für das von der Berufungswerberin beabsichtigte Hotelprojekt überhaupt je zu einer Baugenehmigung kommen werde. Die Behörde unterstelle der Berufungswerberin im angefochtenen Bescheid ohne substanzielles Gewicht und ohne entsprechende Bescheinigung, dass das Objekt xxx von der Berufungswerberin als Freizeitwohnsitz genutzt werde.

Bei der Berufungswerberin handle es sich um eine Personengesellschaft, die in erster Linie deshalb gegründet worden sei, um auf dem Grundstück xxx, KG xxx, ein Hotelprojekt zu realisieren. Wenngleich die Berufungswerberin ihren Sitz in der politischen Gemeinde xxx habe, werde der überwiegende Teil der geschäftlichen Aktivitäten, die ausschließlich in Verbindung mit dem geplanten Hotelprojekt stehen würden, vom gegenständlichen Standort aus organisiert bzw. koordiniert. Dass die Gesellschaft bzw. die Organe der Gesellschaft im Zuge dieser Aufenthalte auch den xxxsee zum Baden genutzt haben, stehe in keinsten Weise im Widerspruch zu einer widmungsgemäßen Verwendung bzw. lasse dies nicht im Ansatz den Rückschluss zu, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz bzw. zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- und Erholungszwecken stattgefunden habe.

Kurzfristige Aufenthalte, die in erster Linie geschäftlichen Zwecken dienen würden, können daher entgegen der von der Behörde vertretenen, durch nichts belegten Ansicht nicht dazu führen, die Annahme eines Freizeitwohnsitzes zu begründen. Darüber hinausgehende beweismäßig unterlegte Feststellungen in diese Richtung seien dem angefochtenen Bescheid nicht zu entnehmen. Solche seien auch gar nicht möglich, zumal die Kriterien für die Nutzung als Freizeitwohnsitz einfach nicht vorliegen würden. Eine konkrete Untersagungsmöglichkeit der Behörde bestehe überwiegend wohl nur hinsichtlich des Objektes xxx.

Ein Wohnsitz würde nur vorliegen, wenn die Räumlichkeiten im Objekt xxx zur Deckung eines zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt seien. Dies sei keinesfalls der Fall.

Hinsichtlich der Umbaumaßnahmen sei der Bescheid nicht nachvollziehbar und daher auch nicht überprüfbar. Der Begriff Änderung iSd § 6 b K-BO 1996 umfasse im Wesentlichen Zu- und Umbauten, die in der K-BO 1996 nicht definiert seien. Hinsichtlich der Umbaumaßnahmen sei der Bescheid nicht nachvollziehbar und daher auch nicht überprüfbar. Der Begriff Änderung iSd Paragraph 6, b K-BO 1996 umfasse im Wesentlichen Zu- und Umbauten, die in der K-BO 1996 nicht definiert seien.

In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes werde ein Umbau dann als bauliche Änderung eines bestehenden Gebäudes verstanden, wenn die Raumeinteilung oder die Widmung oder das äußere Ansehen so geändert würden, dass nach Durchführung der Änderung des Gebäudes als ein anderes anzusehen sei. Unstrittig sei vor Erwerb des Grundstückes xxx, KG xxx, durch die Berufungswerberin das gegenständliche Gebäude xxx als Zentralgebäude des umliegenden Campingplatzes genutzt worden. Dieses Zentralgebäude umfasse seit jeher mehrere zur Unterbringung von Personen gewidmete Zimmer, entsprechende sanitäre Anlagen sowie Räumlichkeiten zum Aufenthalt und zur Aufbereitung von Mahlzeiten.

Insoweit die Behörde nunmehr argumentiere, dass Zimmer und Wohnräume geschaffen worden seien, so sei dem entgegenzuhalten, dass die Bezeichnung einzelner Räume als Wohnzimmer kein sachliches Substrat habe, zumal für diese Bereiche als Aufenthalts- und Essbereich keine anderen öffentlichen rechtlichen bzw. raumordnungsrechtlichen Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung. Insofern sei das Abstellen der Behörde auf das Schaffen von Wohnräumen, Wohnnutzfläche und dergleichen irreführend und offensichtlich ausschließlich davon geleitet, dass man der Berufungswerberin unsubstanziell eine widmungswidrige Wohnnutzung unterstellen möchte.

Da im Zuge der dringend notwendigen Instandsetzungs-/Sanierungsarbeiten keine tragenden Bauteile tangiert worden seien und die getroffenen Maßnahmen auch auf keine Wohnnutzung abstellt, sei das Gebäude xxx nicht als ein anderes anzusehen, als vor Durchführung der vorerwähnten Arbeiten/Maßnahmen.

Im Übrigen verhalte es sich so, dass die Raumaufteilung de facto keine Änderungen erfahren habe. Die von der Behörde der Berufungswerberin unterstellten Änderungen in der Raumaufteilung laut den vorgelegten Plänen seien so nicht zutreffend, zumal der von der Berufungswerberin seinerzeit vorgefundene Bestand nicht mit den nunmehr präsentierten Plänen übereinstimme. Dazu sei festzuhalten, dass die Behörde selbst darauf hingewiesen habe, dass das in den dem Bescheid angeschlossenen Planunterlagen entsprechend dargestellt „erweiterte Seerestaurant“ nie

ausgeführt worden sei. Im Übrigen sei eine Überprüfbarkeit des Bescheides bezüglich des ursprünglich genehmigten Bestandes nicht möglich. Im angefochtenen Bescheid seien Baubewilligungen zitiert, jedoch fehle es an der Angabe der entsprechenden Aktenzahl. Eine Überprüfung, ob die dem Bescheid angeschlossenen Pläne tatsächlich als genehmigte Pläne im Sinne der Baubewilligung vom 21.10.1964 bzw. 29.11.1979 anzusehen seien, sei nur durch Einsichtnahme in die bezughabenden Bauakten möglich.

Die Beschwerdeführerin habe jedenfalls einen anderen Bestand vorgefunden, als sich dieser aus den dem Bescheid angeschlossenen Plänen ergebe. Berücksichtigt man, dass die zuletzt für das gegenständliche Objekt erwirkte Baubewilligung vom 29.11.1979 stamme und berücksichtige man weiters die Beschaffenheit und den Zustand der einzelnen Gebäudeteile, so sei klaggestellt, dass der vorgefundene und von der Amtssachverständigen aufgenommene Bestand jedenfalls älter als 30 Jahre sei. Die Berufungswerberin vermeine daher zutreffend, dass sie sich bezüglich der nunmehr beanstandeten Änderungen im Gebäude auf § 54 K-BO 1996 berufen könne. Sollten nämlich tatsächlich die vorgelegten Pläne den bewilligten Bestand wiedergeben, so bleibe die davon abweichende Ausführung mehr als 30 Jahre baubehördlich unbeanstandet und sei deshalb auch vom rechtmäßigen Bestand des Objektes iSd § 54 Abs. 1 K-BO 1996 auszugehen. Die Beschwerdeführerin habe jedenfalls einen anderen Bestand vorgefunden, als sich dieser aus den dem Bescheid angeschlossenen Plänen ergebe. Berücksichtigt man, dass die zuletzt für das gegenständliche Objekt erwirkte Baubewilligung vom 29.11.1979 stamme und berücksichtige man weiters die Beschaffenheit und den Zustand der einzelnen Gebäudeteile, so sei klaggestellt, dass der vorgefundene und von der Amtssachverständigen aufgenommene Bestand jedenfalls älter als 30 Jahre sei. Die Berufungswerberin vermeine daher zutreffend, dass sie sich bezüglich der nunmehr beanstandeten Änderungen im Gebäude auf Paragraph 54, K-BO 1996 berufen könne. Sollten nämlich tatsächlich die vorgelegten Pläne den bewilligten Bestand wiedergeben, so bleibe die davon abweichende Ausführung mehr als 30 Jahre baubehördlich unbeanstandet und sei deshalb auch vom rechtmäßigen Bestand des Objektes iSd Paragraph 54, Absatz eins, K-BO 1996 auszugehen.

Mit Bescheid der Baubehörde II. Instanz, dem Gemeindevorstand der Marktgemeinde xxx, vom 24.09.2020 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und der Spruch des Bescheides der Baubehörde I. Instanz vom 14.05.2020 insofern abgeändert, als zusätzlich zur ersten Maßnahme auch die sofortige Unterlassung der Verwendung der Räumlichkeiten des südlichen Gebäudeteiles (2 Wohnzimmer, 3 Zimmer mit Bad, 1 Zimmer, 2 Bäder, 1 Abstellraum, Küchen-/Essbereich) für geschäftliche und betriebliche Tätigkeiten der xxx aufgetragen wurde. Mit Bescheid der Baubehörde römisch zwei. Instanz, dem Gemeindevorstand der Marktgemeinde xxx, vom 24.09.2020 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und der Spruch des Bescheides der Baubehörde römisch eins. Instanz vom 14.05.2020 insofern abgeändert, als zusätzlich zur ersten Maßnahme auch die sofortige Unterlassung der Verwendung der Räumlichkeiten des südlichen Gebäudeteiles (2 Wohnzimmer, 3 Zimmer mit Bad, 1 Zimmer, 2 Bäder, 1 Abstellraum, Küchen-/Essbereich) für geschäftliche und betriebliche Tätigkeiten der xxx aufgetragen wurde.

Die Baubehörde II. Instanz (im Folgenden: belangte Behörde) stützte ihre Entscheidung auf die Bestimmungen der §§ 6, 7, 14 und 36 Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 sowie auf die Bestimmungen der §§ 3 und 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes – K-GplG. Im Wesentlichen schloss sich die belangte Behörde den Ausführungen der Baubehörde I. Instanz an. Die Baubehörde römisch zwei. Instanz (im Folgenden: belangte Behörde) stützte ihre Entscheidung auf die Bestimmungen der Paragraphen 6, 7, 14 und 36 Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 sowie auf die Bestimmungen der Paragraphen 3 und 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes – K-GplG. Im Wesentlichen schloss sich die belangte Behörde den Ausführungen der Baubehörde römisch eins. Instanz an.

Mit Schriftsatz vom 27.10.2020 erhob die Beschwerdeführerin das Rechtsmittel der Beschwerde und führte im Wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführerin auf dem Grundstück Nr. xxx, KG xxx, keine baubewilligungspflichtigen Maßnahmen oder Verwendungsänderungen iSd § 6 lit. b, c oder d K-BO 1996 durchgeführt habe. Dessen unbeschadet seien die auf dem Grundstück bestehenden baulichen Anlagen von der Baubehörde bis zum 10.08.2018 unbeanstandet geblieben. Für allfällige Abweichungen im Bestand vor dem 10.08.1988 wäre am 02.08.2018 von einem rechtmäßigen Bestand iSd § 54 K-BO 1996 auszugehen gewesen. Mit Schriftsatz vom 27.10.2020 erhob die Beschwerdeführerin das Rechtsmittel der Beschwerde und führte im Wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführerin auf dem Grundstück Nr. xxx, KG xxx, keine baubewilligungspflichtigen Maßnahmen oder Verwendungsänderungen iSd Paragraph 6, Litera b, c, oder d K-BO 1996 durchgeführt habe. Dessen unbeschadet seien die auf dem Grundstück

bestehenden baulichen Anlagen von der Baubehörde bis zum 10.08.2018 unbeanstandet geblieben. Für allfällige Abweichungen im Bestand vor dem 10.08.1988 wäre am 02.08.2018 von einem rechtmäßigen Bestand iSd Paragraph 54, K-BO 1996 auszugehen gewesen.

Gemäß § 36 Abs. 1 K-BO 1996 habe die Behörde, wenn sie feststellt, dass Vorhaben nach § 6 K-BO ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden, dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die durch den angefochtenen Bescheid vom 24.09.2020 verpflichtete xxx sei weder Inhaber der Baubewilligungen, noch grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx der KG xxx. Insoweit ist der am 24.09.2020 gegenüber der xxx erlassene und am 29.09.2020 zugestellte Bescheid rechtswidrig. Gemäß Paragraph 36, Absatz eins, K-BO 1996 habe die Behörde, wenn sie feststellt, dass Vorhaben nach Paragraph 6, K-BO ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden, dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die durch den angefochtenen Bescheid vom 24.09.2020 verpflichtete xxx sei weder Inhaber der Baubewilligungen, noch grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx der KG xxx. Insoweit ist der am 24.09.2020 gegenüber der xxx erlassene und am 29.09.2020 zugestellte Bescheid rechtswidrig.

Darüber hinaus brachte die Beschwerdeführerin vor, dass gemäß § 59 Abs. 1 AVG der Spruch eines Bescheides die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Form und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen habe. Die Behörde habe bei einem Wiederherstellungsauftrag den Gegenstand und den Umfang der ausgesprochenen Verpflichtung im Spruch des Bescheides so hinreichend zu umschreiben, dass der Bescheid auch einer Vollstreckung oder Durchsetzung, allenfalls auch im Wege einer behördlichen Ersatzvornahme iSd Abs. 2 leg. cit. zugänglich sei. Diesem Konkretisierungsgebot habe weder der erstinstanzliche Bescheid, noch der von der belangten Behörde ergangene Bescheid entsprochen, da dem jeweiligen Spruchteil zu Punkt 2. der angefochtenen Bescheide eine Umschreibung der zu ergreifenden Maßnahmen in allen Einzelheiten und die genaue Bezeichnung derselben fehle. Darüber hinaus brachte die Beschwerdeführerin vor, dass gemäß Paragraph 59, Absatz eins, AVG der Spruch eines Bescheides die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Form und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen habe. Die Behörde habe bei einem Wiederherstellungsauftrag den Gegenstand und den Umfang der ausgesprochenen Verpflichtung im Spruch des Bescheides so hinreichend zu umschreiben, dass der Bescheid auch einer Vollstreckung oder Durchsetzung, allenfalls auch im Wege einer behördlichen Ersatzvornahme iSd Absatz 2, leg. cit. zugänglich sei. Diesem Konkretisierungsgebot habe weder der erstinstanzliche Bescheid, noch der von der belangten Behörde ergangene Bescheid entsprochen, da dem jeweiligen Spruchteil zu Punkt 2. der angefochtenen Bescheide eine Umschreibung der zu ergreifenden Maßnahmen in allen Einzelheiten und die genaue Bezeichnung derselben fehle.

Die Beschwerdeführerin verwies darüber hinaus auf die Bestimmungen des § 14 Abs. 1 K-BO 1996 und darauf, dass sich aus dem angefochtenen Bescheid nicht entnehmen lasse, dass in Bezug auf das Wirksamwerden des Flächenwidmungsplanes vom 11.05.2013 die sich aus den Bescheiden aus den Baumitteilungen der Jahre 1959 bis 2008 ergebenden Gebäudeverwendungen im Hinblick auf § 14 Abs. 1 Z 3 oder Z 4 geprüft worden wären, wie auch, dass den am 02.08.2018 getroffenen Feststellungen § 14 Abs. 1 Z 3 und Z 4 K-BO 1996 zugrunde gelegt worden wären. Die Beschwerdeführerin verwies darüber hinaus auf die Bestimmungen des Paragraph 14, Absatz eins, K-BO 1996 und darauf, dass sich aus dem angefochtenen Bescheid nicht entnehmen lasse, dass in Bezug auf das Wirksamwerden des Flächenwidmungsplanes vom 11.05.2013 die sich aus den Bescheiden aus den Baumitteilungen der Jahre 1959 bis 2008 ergebenden Gebäudeverwendungen im Hinblick auf Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 3, oder Ziffer 4, geprüft worden wären, wie auch, dass den am 02.08.2018 getroffenen Feststellungen Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 3 und Ziffer 4, K-BO 1996 zugrunde gelegt worden wären.

Darüber hinaus führt die Beschwerdeführerin aus, dass gemäß § 40 Abs. 4 K-BO 1996 die Behörde die Benützung des

Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage zu untersagen habe, wenn die vollständigen Belege nach Abs. 1 lit. a bis c leg. cit. nicht innerhalb der gemäß Abs. 3 festgesetzten Frist nachgereicht würden. Die Kärntner Bauordnung 1996 enthalte keine Bestimmungen, wonach eine Benützung von Gebäuden oder der sonstigen baulichen Anlagen zu untersagen sei, wenn Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden. Darüber hinaus führt die Beschwerdeführerin aus, dass gemäß Paragraph 40, Absatz 4, K-BO 1996 die Behörde die Benützung des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage zu untersagen habe, wenn die vollständigen Belege nach Absatz eins, Litera a bis c leg. cit. nicht innerhalb der gemäß Absatz 3, festgesetzten Frist nachgereicht würden. Die Kärntner Bauordnung 1996 enthalte keine Bestimmungen, wonach eine Benützung von Gebäuden oder der sonstigen baulichen Anlagen zu untersagen sei, wenn Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden.

Ein Auftrag nach § 36 Abs. 1 K-BO 1996 setze darüber hinaus sowohl die Baubewilligungspflicht des Bauwerkes voraus, als auch, dass eine Baubewilligung nicht vorliegt oder das Vorhaben abweichend von dieser errichtet worden sei (VwGH 16.05.2013, 2012/06/0079). Das Landesverwaltungsgericht weist in diesem Erkenntnis auch darauf hin, dass baupolizeiliche Beseitigungsaufträge konstitutive Verwaltungsakte darstellen würden, weshalb es auch nicht dahingestellt bleiben könne, ob nach der gegebenen Sachlage derartige Aufträge auf § 36 Abs. 1 oder auf Abs. 3 K-BO 1996 gestützt werden. Aus diesen Gründen sei der Spruchteil unter Punkt 1. des Bescheides vom 15.05.2020 sowie der abgeänderte Spruchteil zu Punkt 1. des angefochtenen Bescheides vom 24.09.2020 aus gleich mehreren Gründen rechtswidrig. Ein Auftrag nach Paragraph 36, Absatz eins, K-BO 1996 setze darüber hinaus sowohl die Baubewilligungspflicht des Bauwerkes voraus, als auch, dass eine Baubewilligung nicht vorliegt oder das Vorhaben abweichend von dieser errichtet worden sei (VwGH 16.05.2013, 2012/06/0079). Das Landesverwaltungsgericht weist in diesem Erkenntnis auch darauf hin, dass baupolizeiliche Beseitigungsaufträge konstitutive Verwaltungsakte darstellen würden, weshalb es auch nicht dahingestellt bleiben könne, ob nach der gegebenen Sachlage derartige Aufträge auf Paragraph 36, Absatz eins, oder auf Absatz 3, K-BO 1996 gestützt werden. Aus diesen Gründen sei der Spruchteil unter Punkt 1. des Bescheides vom 15.05.2020 sowie der abgeänderte Spruchteil zu Punkt 1. des angefochtenen Bescheides vom 24.09.2020 aus gleich mehreren Gründen rechtswidrig.

Die baulichen Ausführungen und die Verwendung von Räumen auf dem Grundstück Nr. xxx der KG xxx seien von der belangten Behörde vom 02.08.1988 bis 02.08.2018 nicht beanstandet worden, nach der Aktenlage ende die Bescheidkette am 31.07.1980, am 11.04.2005, 12.02.2008 und 03.03.2008 seien Baumitteilungen erstattet worden. Gemäß § 54 Abs. 1 K-BO 1996 werde für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die seit mindestens 30 Jahren bestehen und für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen sei, welche jedoch nicht nachgewiesen werden könne, das Vorliegen der Baubewilligung vermutet, sofern ihr Fehlen innerhalb dieser Frist baubehördlich unbeanstandet geblieben ist. Unabhängig davon eröffne Abs. 2 leg. cit. dem Eigentümer (Miteigentümer) ein Antragsrecht für das Vorliegen des rechtmäßigen Bestandes eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage gemäß Abs. 1, über das Feststellungsbegehren sei mit Bescheid abzusprechen. Die baulichen Ausführungen und die Verwendung von Räumen auf dem Grundstück Nr. xxx der KG xxx seien von der belangten Behörde vom 02.08.1988 bis 02.08.2018 nicht beanstandet worden, nach der Aktenlage ende die Bescheidkette am 31.07.1980, am 11.04.2005, 12.02.2008 und 03.03.2008 seien Baumitteilungen erstattet worden. Gemäß Paragraph 54, Absatz eins, K-BO 1996 werde für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die seit mindestens 30 Jahren bestehen und für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen sei, welche jedoch nicht nachgewiesen werden könne, das Vorliegen der Baubewilligung vermutet, sofern ihr Fehlen innerhalb dieser Frist baubehördlich unbeanstandet geblieben ist. Unabhängig davon eröffne Absatz 2, leg. cit. dem Eigentümer (Miteigentümer) ein Antragsrecht für das Vorliegen des rechtmäßigen Bestandes eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage gemäß Absatz eins, über das Feststellungsbegehren sei mit Bescheid abzusprechen.

Entgegen der Rechtsmeinung der belangten Behörde sei die Maßgeblichkeit des § 54 Abs. 1 K-BO 1996 nicht nur auf Antrag nach Abs. 2 leg. cit., sondern auch in Verfahren nach § 36 K-BO 1996 von Amts wegen zu prüfen, zumal von § 54 Abs. 1 K-BO 1996 auch Fälle einer rechtswidrigen Bauführung mitumfasst seien. Entgegen der Rechtsmeinung der belangten Behörde sei die Maßgeblichkeit des Paragraph 54, Absatz eins, K-BO 1996 nicht nur auf Antrag nach Absatz 2, leg. cit., sondern auch in Verfahren nach Paragraph 36, K-BO 1996 von Amts wegen zu prüfen, zumal von Paragraph 54, Absatz eins, K-BO 1996 auch Fälle einer rechtswidrigen Bauführung mitumfasst seien.

Für die Beurteilung der Frage, ob die in § 54 K-BO 1996 normierte Rechtsvermutung Platz greifen könne, bedürfe es

daher eines Ermittlungsverfahrens, in dem (allenfalls mit Hilfe von Sachverständigen) festzustellen sei, ob § 54 K-BO 1996 zum Tragen komme. Komme, wie gegenständlich zufolge der Glaubhaftmachung anzunehmen sei, § 54 K-BO 1996 für bauliche Änderungen in der Zeit vom 31.07.1980 bis zum 02.08.1988 zur Anwendung, bleibe für einen Auftrag nach § 36 K-BO 1996 jedenfalls kein Raum. Für die Beurteilung der Frage, ob die in Paragraph 54, K-BO 1996 normierte Rechtsvermutung Platz greifen könne, bedürfe es daher eines Ermittlungsverfahrens, in dem (allenfalls mit Hilfe von Sachverständigen) festzustellen sei, ob Paragraph 54, K-BO 1996 zum Tragen komme. Komme, wie gegenständlich zufolge der Glaubhaftmachung anzunehmen sei, Paragraph 54, K-BO 1996 für bauliche Änderungen in der Zeit vom 31.07.1980 bis zum 02.08.1988 zur Anwendung, bleibe für einen Auftrag nach Paragraph 36, K-BO 1996 jedenfalls kein Raum.

Die Beschwerdeführerin beantragte ihrer Beschwerde Folge zu geben und den angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben, in eventu den Bescheid der belangten Behörde aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen sowie in eventu den Bescheid der belangten Behörde aufzuheben und in der Sache selbst zu entscheiden.

Die belangte Behörde brachte im Zuge der Vorlage des Aktes ergänzend vor, dass die Grünland-Campingplatz-Widmung nicht erst am 03.12.2004 festgelegt worden sei, sondern diese Widmung mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 22.09.1986, Zahl: xxx, genehmigt worden sei. Zuvor sei diese Fläche seit 05.01.1979 als Verkehrsfläche-Parkplätze (nördlich entlang der xxx) und als Grünland-Bad gewidmet gewesen.

Die Beschwerdeführerin würde auch verkennen, dass sich der § 14 Abs. 1 K-BO 1996 nur auf „Änderungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen“ (= Umbau) beziehe und nicht auch eine „Änderung des Verwendungszweckes“ umfasse. Die Beschwerdeführerin würde auch verkennen, dass sich der Paragraph 14, Absatz eins, K-BO 1996 nur auf „Änderungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen“ (= Umbau) beziehe und nicht auch eine „Änderung des Verwendungszweckes“ umfasse.

Die belangte Behörde teile auch nicht die Rechtsvermutung der Beschwerdeführerin, dass die gegenständlich vorliegenden baulichen Änderungen bereits seit mehr als 30 Jahren bestehen würden. Dies insofern deshalb nicht, als im Bauakt ein Schreiben vom 11.04.2005 vorliege, wonach mitgeteilt werde, dass an dem bestehenden Gebäude auf der Parzelle xxx, KG xxx, xxx, diverse Umbauten durchgeführt werden möchten. Vor allem im sogenannten Schlaftrakt und in dem sich dort befindlichen Bad. Vor den Schlafzimmern sei der Balkon lebensgefährlich desolat, sodass dieser weggeräumt und anstelle der Türen Fenster eingebaut werden würden. Die Küche sei verdreckt und fettverschmiert und werde diese stillgelegt bzw. zum Teil abgemauert, um eine provisorische Kochnische zu errichten.

Die belangte Behörde beantragte die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat über die zulässige Beschwerde wie folgt erwogen:

Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 23.11.1998 wurde das Grundstück xxx, KG xxx der xxx verkauft und das Eigentumsrecht grundbücherlich einverleibt. Mit Antrag auf Änderung vom 21.01.2016 wurde der Firmenbuchwortlaut der xxx in xxx geändert und am 21.01.2016 unter Firmenbuchnummer xxx im Firmenbuch eingetragen.

Das Grundstück xxx, KG xxx, weist laut Flächenwidmungsplan vom 11.05.2013, Zl. xxx, im Bereich des bestehenden Gebäudes die Widmung Bauland-Kurgebiet Rein auf. Der das Gebäude umgebende Teil des Grundstückes weist laut Flächenwidmungsplan vom 03.12.2004, Zl. xxx, die Widmung Grünland-Campingplatz bzw. Grünland-Liegewiese auf. Zuvor lag gesamt eine Widmung Grünland-Campingplatz vor, dies mit Bescheid der xxx vom 22.9.1986. Von 1979 bis zum vorgenannten Bescheid war die Widmung Verkehrsfläche-Parkplatz und Grünland-Bad gegeben.

Mit Baubewilligung vom 30.05.1959 wurde die Errichtung eines Strandbades bewilligt und mit Benützungsbewilligung vom 24.06.1960 die Nutzung als Bad. Mit Baubewilligung vom 04.06.1964 wurde der Zubau an der Ostseite des Strandbuffets und mit Baubewilligung vom 21.10.1964 der Zubau zur bestehenden Küchenanlage bewilligt. Die Errichtung neuer sanitärer Anlagen und der Umbau des bestehenden Objektes wurden mit Baubewilligung vom 29.11.1979 bewilligt.

Im Bereich der in der Baubewilligung vom 29.11.1979 bewilligten „Halle-Rezeption“ befindet sich nunmehr ein als Schlafzimmer eingerichteter Raum im Ausmaß von 20 m<sup>2</sup> und abgetrennt davon ein Bad und WC.

Im Bereich des in der Baubewilligung vom 21.10.1964 bewilligten „Lokal“ (in der Bewilligung vom 29.11.1979 als erweitertes Aussichtsrestaurant bewilligt) befinden sich nunmehr zwei als Wohnzimmer eingerichtete Räume im Ausmaß von 36 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup>. Im Bereich, welcher in den Baubewilligungen aus den Jahren 1964 und 1979 als „Küche“ bewilligt wurde, befinden sich nunmehr eine Küche mit Essraum sowie ein Vorraum und ein Badezimmer. Im südöstlichen Bereich des Gebäudes befinden sich drei als Schlafzimmer eingerichtete Räume im Ausmaß von jeweils 22 m<sup>2</sup> und jeweils ein Badezimmer im Ausmaß von 4 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich ist in der Baubewilligung vom 29.11.1979 als „erweitertes Aussichtsrestaurant“ bewilligt. In der Baubewilligung von 1964 sind zwar in diesem Bereich Trennwände vorgesehen, welche hinsichtlich der Situierung nicht mit den nunmehr tatsächlich bestehenden Wänden übereinstimmen. Im Bereich des in der Bewilligung von 1964 bewilligten Vor- und Abstellraumes (in der Baubewilligung von 1974 als abgeschlossener und überdachter Wirtschaftshof bewilligt) befindet sich ein als Schlafzimmer eingerichteter Raum im Ausmaß von 36 m<sup>2</sup>, welchem ein Schrankraum vorgelagert ist. Im Anschluss ist ein Badezimmer eingerichtet.

Am gegenständlichen Gebäude wurden drei Fenster ausgetauscht und die Dachabdichtung erneuert. Die Heizungsanlage wurde geändert und die westseitige Fassade gestrichen.

Das Gebäude und die Liegenschaft wurden bis 17.06.2005 als Campingplatz betrieben. Die vorgenommenen baulichen Veränderungen, welche von den vorliegenden Baubewilligungen abweichen, wurden von der Beschwerdeführerin vorgenommen.

Mit Baubewilligung vom 29.01.2019 wurde der Beschwerdeführerin der Abbruch des Obergeschoßes des Bestandsgebäudes und die Errichtung einer Hotelanlage bewilligt und hat die Beschwerdeführerin diesbezüglich eine Baubeginnmeldung mit Schreiben vom 14.10.2020 an die Baubehörde übermittelt.

#### Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen basieren auf dem vorgelegten Verwaltungsakt sowie dem abgeführten Beweisverfahren, hierbei insbesondere auf der am 25.03.2021 und 05.05.2021 durchgeführten öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung, in welcher ein Ortsaugenschein im Beisein der Amtssachverständigen xxx durchgeführt wurde und die Zeugen xxx, xxx und xxx gehört wurden.

Die Ausführungen der Amtssachverständigen in der öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung, wie auch in deren Aktenvermerk vom 10.08.2018 und die entsprechende Lichtbildbeilage waren schlüssig und nachvollziehbar und wurden seitens der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Darüber hinaus decken sich die Ausführungen der Amtssachverständigen auch mit den vor Ort gemachten Wahrnehmungen im Zuge des Ortsaugenscheines am 25.03.2021.

Hinsichtlich der Feststellungen, wonach die gegenständlichen baulichen Änderungen durch die Beschwerdeführerin selbst vorgenommen wurden, ist auf die nachvollziehbaren und glaubhaften Darstellungen der einvernommenen Zeugen xxx xxx und xxx in der Beschwerdeverhandlung vom 05.05.2021 zu verweisen, aus welchen klar hervorgeht, dass bis zum 17.06.2005 das gegenständliche Gebäude und die Liegenschaft als Campingplatz geführt wurde und sich das Gebäude nicht – wie im Ortsaugenschein ersichtlich – dargestellt hat. Vielmehr geht aus den Ausführungen der Zeugen hervor, dass die Umbauarbeiten durch die Beschwerdeführerin noch während der Führung des Campingplatzes begonnen wurden. Aus den Ausführungen insbesondere der Zeugin xxx geht hervor, dass sich auf den seitens der Amtssachverständigen angefertigten Lichtbilder zeigt, dass die Räumlichkeiten zwischenzeitlich, nämlich seit der Campingplatz nicht mehr von ihr betrieben wurde, gänzlich verändert wurden.

Entsprechende Beweismittel oder Bescheinigungen, aus welchen ableitbar wäre, dass die baulichen Veränderungen schon im Jahr 1988, wie von der Beschwerdeführerin behauptet vorgenommen worden wären, wurden von der Beschwerdeführerin nicht in Vorlage gebracht.

#### Rechtliche Beurteilung:

Gemäß Art. VI Abs. 2 der K-BO 1996 idF LGBl. 48/2021 sind im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen. Gemäß Artikel römisch sechs, Absatz 2, der K-BO 1996 in der Fassung Landesgesetzblatt 48 aus 2021, sind im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen.

Gemäß § 6 lit. a Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 bedarf einer Baubewilligung, die Errichtung von Gebäuden

und sonstigen baulichen Anlagen, sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach § 7 handelt. Gemäß Paragraph 6, Litera a, Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 bedarf einer Baubewilligung, die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach Paragraph 7, handelt.

Gemäß § 6 lit. c K-BO 1996 bedarf einer Baubewilligung, sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach § 7 handelt, die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern für die neue Verwendung andere öffentlich-rechtliche, insbesondere raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung. Gemäß Paragraph 6, Litera c, K-BO 1996 bedarf einer Baubewilligung, sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach Paragraph 7, handelt, die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern für die neue Verwendung andere öffentlich-rechtliche, insbesondere raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung.

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. c Z 1 K-BO 1996 bedarf keiner Baubewilligung die Änderung von Gebäuden, soweit sie sich nur auf das Innere beziehen und keine tragenden Bauteile betrifft, sofern keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt. Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Litera c, Ziffer eins, K-BO 1996 bedarf keiner Baubewilligung die Änderung von Gebäuden, soweit sie sich nur auf das Innere beziehen und keine tragenden Bauteile betrifft, sofern keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt.

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. d K-BO 1996 bedarf keiner Baubewilligung die Änderung der Verwendung von Gebäuden und Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz im Sinne des § 6 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz. Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Litera d, K-BO 1996 bedarf keiner Baubewilligung die Änderung der Verwendung von Gebäuden und Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz im Sinne des Paragraph 6, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz.

Gemäß § 7 Abs. 3 K-BO 1996 müssen Vorhaben nach Abs. 1 lit. a bis u sowie w und x den Anforderungen gemäß § 13 Abs. 2 lit. a bis c, § 17 Abs. 2, §§ 26 und 27 entsprechen, sofern § 14 nicht anderes bestimmt. Gemäß Paragraph 7, Absatz 3, K-BO 1996 müssen Vorhaben nach Absatz eins, Litera a bis u sowie w und x den Anforderungen gemäß Paragraph 13, Absatz 2, Litera a bis c, Paragraph 17, Absatz 2, Paragraphen 26 und 27 entsprechen, sofern Paragraph 14, nicht anderes bestimmt.

Gemäß § 36 Abs. 1 K-BO 1996 hat die Behörde, sofern sie feststellt, dass Vorhaben nach § 6 ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die Möglichkeit nachträglich die Bewilligung zu beantragen darf nicht eingeräumt werden, wenn der Flächenwidmungsplan – ausgenommen in den Fällen des § 14 – oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht. Gemäß Paragraph 36, Absatz eins, K-BO 1996 hat die Behörde, sofern sie feststellt, dass Vorhaben nach Paragraph 6, ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die Möglichkeit nachträglich die Bewilligung zu beantragen darf nicht eingeräumt werden, wenn der Flächenwidmungsplan – ausgenommen in den Fällen des Paragraph 14, – oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht.

Adressat des Bescheides nach § 36 K-BO 1996 ist bei Ausführung eines Vorhabens ohne Baubewilligung der Grundeigentümer. Dies gilt auch, wenn der Eigentümer des Vorhabens nicht gleichzeitig Grundeigentümer ist. Bei von der Baubewilligung abweichender Ausführung ist der Inhaber der Baubewilligung Adressat. In diesen Fällen hat der Grundeigentümer gemäß § 36 Abs. 4 iVm § 35 Abs. 6 die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu dulden. Wer das betreffende Vorhaben ausgeführt hat ist ohne Bedeutung, der jeweilige Adressat ist auch für den durch seinen Rechtsvorgänger geschaffenen Bauzustand verantwortlich. Adressat des Bescheides nach Paragraph 36, K-BO 1996 ist bei Ausführung eines Vorhabens ohne Baubewilligung der Grundeigentümer. Dies gilt auch, wenn der Eigentümer des Vorhabens nicht gleichzeitig Grundeigentümer ist. Bei von der Baubewilligung abweichender Ausführung ist der Inhaber der Baubewilligung Adressat. In diesen Fällen hat der Grundeigentümer gemäß Paragraph 36, Absatz 4, in

Verbindung mit Paragraph 35, Absatz 6, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu dulden. Wer das betreffende Vorhaben ausgeführt hat ist ohne Bedeutung, der jeweilige Adressat ist auch für den durch seinen Rechtsvorgänger geschaffenen Bauzustand verantwortlich.

Im Gegenstand verweist die Beschwerdeführerin darauf, dass Grundeigentümer laut Kaufvertrag und Einverleibung im Grundbuch die xxx sei und auch die Baubewilligung nicht der Beschwerdeführerin gegenüber erlassen worden sei. Diesbezüglich ist darauf zu verweisen, dass laut Firmenbuch eine Änderung des Firmennamens vorgenommen wurde, nämlich von xxx in die nunmehrige xxx, sodass hinsichtlich der Eigentümereigenschaft Identität gegeben ist. Hinsichtlich der Baubewilligungen ist auf § 53 K-BO 1996 zu verweisen, wonach die sich aus der Baubewilligung nach diesem Gesetz ergebenden Rechte und Pflichten auf dem Grundstück haften und auf den Rechtsnachfolger übergehen. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, sie sei nicht Adressat des gegenständlichen baupolizeilichen Auftrages, geht daher ins Leere. Im Gegenstand verweist die Beschwerdeführerin darauf, dass Grundeigentümer laut Kaufvertrag und Einverleibung im Grundbuch die xxx sei und auch die Baubewilligung nicht der Beschwerdeführerin gegenüber erlassen worden sei. Diesbezüglich ist darauf zu verweisen, dass laut Firmenbuch eine Änderung des Firmennamens vorgenommen wurde, nämlich von xxx in die nunmehrige xxx, sodass hinsichtlich der Eigentümereigenschaft Identität gegeben ist. Hinsichtlich der Baubewilligungen ist auf Paragraph 53, K-BO 1996 zu verweisen, wonach die sich aus der Baubewilligung nach diesem Gesetz ergebenden Rechte und Pflichten auf dem Grundstück haften und auf den Rechtsnachfolger übergehen. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, sie sei nicht Adressat des gegenständlichen baupolizeilichen Auftrages, geht daher ins Leere.

Mit Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides wurde der Beschwerdeführerin aufgetragen, die Verwendung der Räumlichkeiten des südlichen Gebäudes als Freizeitwohnsitz zu unterlassen.

Hinsichtlich der Nutzung als Freizeitwohnsitz ist festzuhalten, dass die Veränderungen am Gebäude sowie die Einrichtung der Räumlichkeiten klar der Nutzung zu Wohnzwecken dienen, wobei aus § 8 Abs. 3 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz hervorgeht, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen ist, bei denen aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung, u.ä. erkennbar davon auszugehen ist, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs im Mittelpunkt der Lebensbeziehung bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweise zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen. Hinsichtlich der Nutzung als Freizeitwohnsitz ist festzuhalten, dass die Veränderungen am Gebäude sowie die Einrichtung der Räumlichkeiten klar der Nutzung zu Wohnzwecken dienen, wobei aus Paragraph 8, Absatz 3, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz hervorgeht, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen ist, bei denen aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung, u.ä. erkennbar davon auszugehen ist, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs im Mittelpunkt der Lebensbeziehung bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweise zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen.

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. d K-BO 1996 bedürfen die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz iSd § 6 K-GVG 1994 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind aber gemäß § 7 Abs. 4 vor dem Beginn ihrer Ausführung der Behörde schriftlich mitzuteilen und müssen gemäß § 7 Abs. 3 iVm § 13 Abs. 2 lit. a dem Flächenwidmungsplan entsprechen. Ausdrücklich erfasst hiervon ist aber nur die Änderung in Freizeitwohnsitz. Ist mit dieser Änderung der Verwendung auch eine Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen laut § 6 lit. b verbunden, ist das Vorhaben nicht bewilligungsfrei. Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Litera d, K-BO 1996 bedürfen die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz iSd Paragraph 6, K-GVG 1994 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind aber gemäß Paragraph 7, Absatz 4, vor dem Beginn ihrer Ausführung der Behörde schriftlich mitzuteilen und müssen gemäß Paragraph 7, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz 2, Litera a, dem Flächenwidmungsplan entsprechen. Ausdrücklich erfasst hiervon ist aber nur die Änderung in Freizeitwohnsitz. Ist mit dieser Änderung der Verwendung auch eine Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen laut Paragraph 6, Litera b, verbunden, ist das Vorhaben nicht bewilligungsfrei.

Entsprechend der Bestimmung des § 4 Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 – K-GVG ist Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes der Hauptwohnsitz (Art. 6 Abs. 3 B-VG) sowie jener Wohnsitz, an dem sich eine Person in der nachweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, um dort bis auf Weiteres einen

Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen – beschränkt auf die Berufsausbildung und die Berufsausübung – zu haben. Entsprechend der Bestimmung des Paragraph 4, Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 – K-GVG ist Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes der Hauptwohnsitz (Artikel 6, Absatz 3, B-VG) sowie jener Wohnsitz, an dem sich eine Person in der nachweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, um dort bis auf Weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen – beschränkt auf die Berufsausbildung und die Berufsausübung – zu haben.

Gemäß § 5 Abs. 1 K-GVG ist ein Freizeitwohnsitz im Sinne dieses Gesetzes jener Wohnsitz, der nicht Wohnsitz im Sinne des § 4 ist, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken dient. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, K-GVG ist ein Freizeitwohnsitz im Sinne dieses Gesetzes jener Wohnsitz, der nicht Wohnsitz im Sinne des Paragraph 4, ist, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken dient.

Gemäß § 5 Abs. 2 K-GVG ist die Nutzung als Freizeitwohnsitz jedenfalls auch dann anzunehmen, wenn ein Wohnsitz im Sinne des § 4 nicht vorliegt oder wenn keine unbedingte Notwendigkeit an einer Wohnnutzung besteht. Gemäß Paragraph 5, Absatz 2, K-GVG ist die Nutzung als Freizeitwohnsitz jedenfalls auch dann anzunehmen, wenn ein Wohnsitz im Sinne des Paragraph 4, nicht vorliegt oder wenn keine unbedingte Notwendigkeit an einer Wohnnutzung besteht.

Festzuhalten ist, dass § 36 der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes dient, d.h. der Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen. Vom Regelungsbereich des § 36 Abs. 1 umfasst sind Vorhaben, die nach § 6 ohne rechtskräftige Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden. Es sind auch Änderungen der Verwendung gemäß § 6 lit. c umfasst. Ob überhaupt eine Baubewilligungspflicht für das Vorhaben nach § 6 besteht, ist von der Behörde als Vorfrage iSd § 38 AVG zu beantworten. Die Bewilligungspflicht muss sowohl im Zeitpunkt der Ausführung des Vorhabens als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides über die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes vorliegen. Im Gegenstand sind diese Voraussetzungen erfüllt. Festzuhalten ist, dass Paragraph 36, der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes dient, d.h. der Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen. Vom Regelungsbereich des Paragraph 36, Absatz eins, umfasst sind Vorhaben, die nach Paragraph 6, ohne rechtskräftige Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden. Es sind auch Änderungen der Verwendung gemäß Paragraph 6, Litera c, umfasst. Ob überhaupt eine Baubewilligungspflicht für das Vorhaben nach Paragraph 6, besteht, ist von der Behörde als Vorfrage iSd Paragraph 38, AVG zu beantworten. Die Bewilligungspflicht muss sowohl im Zeitpunkt der Ausführung des Vorhabens als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides über die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes vorliegen. Im Gegenstand sind diese Voraussetzungen erfüllt.

Im gegenständlichen Fall wurde die Verwendung der Räumlichkeiten und der Liegenschaft als Campingplatz geändert in die Verwendung als Freizeitwohnsitz, wobei zu diesem Zweck auch bauliche Veränderungen zur Wohnraumschaffung vorgenommen wurden, wie dies aus den Darstellungen der Amtssachverständigen im Vergleich mit den bewilligten Plänen hervorgeht. Wie aus den obigen Ausführungen ableitbar, ist daher eine Bewilligungspflicht gegeben.

Im Gegenstand lag somit für die vorgenommene Verwendungsänderung, welche mit Veränderungen am Gebäude einherging und ab dem Jahr 2005 vorgenommen wurde, zum Zeitpunkt der Änderung eine Bewilligungspflicht vor, ebenso wie zum Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages. Aufgrund des Umstandes, dass eine Baubewilligung für die vorgenommene Verwendungsänderung und die baulichen Veränderungen nicht vorliegt, war eine Unterlassung der Verwendungsänderung aufzutragen.

Im gegenständlichen Fall ist nunmehr die Widmung „Kurgebiet-Rein“ gegeben, wobei gemäß § 3 Abs. 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz als Kurgebiet jene Grundflächen festzulegen sind, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind, sowie für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 4 lit. a (Hauptwohnsitz), sowie für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten. Im gegenständlichen Fall ist nunmehr die Widmung „Kurgebiet-Rein“ gegeben, wobei gemäß Paragraph 3, Absatz 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz als Kurgebiet jene Grundflächen festzulegen sind, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind, sowie für Wohngebäude samt

dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Absatz 4, Litera a, (Hauptwohnsitz), sowie für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten.

Hieraus geht somit hervor, dass die gegenständliche Verwendungsänderung der für das Grundstück bestehenden Widmung „Kurgebiet Rein“ widerspricht, sodass hinsichtlich Spruchpunkt 1. ein Alternativauftrag nicht zu erteilen war.

Die Beschwerdeführerin bringt darüber hinaus vor, dass gegenständlich die Bestimmungen des § 14 K-BO heranzuziehen seien. Die Beschwerdeführerin bringt darüber hinaus vor, dass gegenständlich die Bestimmungen des Paragraph 14, K-BO heranzuziehen seien.

Diesbezüglich ist nunmehr festzuhalten, dass gemäß § 14 Abs. 1 lit. a Z3 und Z4 K-BO 1996 abweichend von § 19 Abs. 1 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 sowie von den §§ 7 Abs. 3, 13 Abs. 2 lit. a, 15 Abs. 1 und 17 Abs. 1 dieses Gesetzes die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch entgegen dem Flächenwidmungsplan zulässig ist, wenn es sich um Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen handelt, die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächenwidmungsplanes oder seiner Änderung aufgrund einer rechtskräftig erteilten baubehördlichen Bewilligung bestanden, der neu festgelegten Widmung aber nicht entsprechen, oder für die das Vorliegen einer Baubewilligung nach § 54 vermutet wird oder für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt der Errichtung nicht erforderlich war. Diesbezüglich ist nunmehr festzuhalten, dass gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Litera a, Z3 und Z4 K-BO 1996 abweichend von Paragraph 19, Absatz eins, des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 sowie von den Paragraphen 7, Absatz 3, 13, Absatz 2, Litera a., 15 Absatz eins und 17 Absatz eins, dieses Gesetzes die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch entgegen dem Flächenwidmungsplan zulässig ist, wenn es sich um Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen handelt, die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächenwidmungsplanes oder seiner Änderung aufgrund einer rechtskräftig erteilten baubehördlichen Bewilligung bestanden, der neu festgelegten Widmung aber nicht entsprechen, oder für die das Vorliegen einer Baubewilligung nach Paragraph 54, vermutet wird oder für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt der Errichtung nicht erforderlich war.

Gemäß § 14 Abs. 3 K-BO 1996 müssen Vorhaben nach § 7 dem Flächenwidmungsplan nicht entsprechen, wenn sie im Zusammenhang mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 1 oder 2 ausgeführt werden und für deren Nutzung erforderlich sind. Gemäß Paragraph 14, Absatz 3, K-BO 1996 müssen Vorhaben nach Paragraph 7, dem Flächenwidmungsplan nicht entsprechen, wenn sie im Zusammenhang mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen nach Absatz eins, oder 2 ausgeführt werden und für deren Nutzung erforderlich sind.

Die Ausnahme nach § 14 Abs. 1 K-BO 1996 umfasst nunmehr lediglich die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen gemäß § 6 lit. b, d.h. die Errichtung oder die Änderung der Verwendung eines Gebäudes ist hiervon nicht umfasst. Die Ausnahme besteht auch nur hinsichtlich des Flächenwidmungsplanes, alle anderen Voraussetzungen der Kärntner Bauordnung 1996 müssen erfüllt sein. Die Ausnahme nach Paragraph 14, Absatz eins, K-BO 1996 umfasst nunmehr lediglich die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen gemäß Paragraph 6, Litera b., d.h. die Errichtung oder die Änderung der Verwendung eines Gebäudes ist hiervon nicht umfasst. Die Ausnahme besteht auch nur hinsichtlich des Flächenwidmungsplanes, alle anderen Voraussetzungen der Kärntner Bauordnung 1996 müssen erfüllt sein.

Im gegenständlichen Fall betrifft Spruchpunkt 1. des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde xxx die Verwendungsänderung vom bewilligten Campingplatz hin zur Wohnnutzung als Freizeitwohnsitz. Die Ausnahmeregelung des § 14 Abs. 1 K-BO 1996 bezieht sich – wie oben dargelegt – nicht auf eine solche Verwendungsänderung, sondern ausschließlich auf bauliche Veränderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen. Der Hinweis der Beschwerdeführerin, wonach § 14 Abs. 1 K-BO 1996 zur Anwendung komme, geht daher ins Leere. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass selbst im Falle der Anwendbarkeit des § 14 Abs. 1 K-BO 1996 bei einer Verwendungsänderung ohne entsprechende Bewilligung mit einem baupolizeilichen Auftrag vorzugehen wäre. Im gegenständlichen Fall betrifft Spruchpunkt 1. des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde xxx die Verwendungsänderung vom bewilligten Campingplatz hin zur Wohnnutzung als Freizeitwohnsitz. Die Ausnahmeregelung des Paragraph 14, Absatz eins, K-BO 1996 bezieht sich – wie oben dargelegt – nicht auf eine solche Verwendungsänderung, sondern ausschließlich auf bauliche Veränderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen. Der Hinweis der Beschwerdeführerin, wonach Paragraph 14, Absatz eins, K-BO 1996 zur Anwendung komme, geht

daher ins Leere. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass selbst im Falle der Anwendbarkeit des Paragraph 14, Absatz eins, K-BO 1996 bei einer Verwendungsänderung ohne entsprechende Bewilligung mit einem baupolizeilichen Auftrag vorzugehen wäre.

Eine Abweichung vom Flächenwidmungsplan ist auch nur bei solchen Gebäuden zulässig, welche bereits Wohnzwecken dienen. Wohnzwecken dienen Gebäude und Gebäudeteile, wenn sie dazu bestimmt sind, privates Leben zu ermöglichen, wenn sie Menschen somit grundsätzlich auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft gewähren.

Im Gegenstand treffen diese Voraussetzungen nicht zu, zumal, wie bereits oben dargestellt, das auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäude nicht zu Wohnzwecken bestimmt war, sondern zur touristischen Nutzung als Campingplatz. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass dann, wenn mit der Änderung der Verwendung in Freizeitwohnsitz auch eine Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nach § 6 lit. b verbunden ist, das Vorhaben nicht mehr bewilligungsfrei, sondern bewilligungspflichtig iSd § 6 K-BO 1996 ist. Im Gegenstand treffen diese Voraussetzungen nicht zu, zumal, wie bereits oben dargestellt, das auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäude nicht zu Wohnzwecken bestimmt war, sondern zur touristischen Nutzung als Campingplatz. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass dann, wenn mit der Änderung der Verwendung in Freizeitwohnsitz auch eine Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nach Paragraph 6, Litera b, verbunden ist, das Vorhaben nicht mehr bewilligungsfrei, sondern bewilligungspflichtig iSd Paragraph 6, K-BO 1996 ist.

Die Beschwerdeführerin führt nunmehr aus, dass das gegenständliche Gebäude nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werde, sondern lediglich im Zuge von geschäftlichen Besprechungen Übernachtungen stattfinden. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass aus der Ausgestaltung der Räumlichkeiten ersichtlich ist, dass diese zur Nutzung als Wohnraum bestimmt sind und als solche auch genutzt werden. Aufgrund des Umstandes, dass ein Wohnsitz iSd § 4 K-GVG nicht vorliegt bzw. von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet wurde, ist von einer Nutzung als Freizeitwohnsitz (§ 5 Abs. 2 K-GVG) auszugehen, welche Nutzung jedoch aufgrund des vorliegenden Flächenwidmungsplanes unzulässig ist. Die Beschwerdeführerin führt nunmehr aus, dass das gegenständliche Gebäude nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werde, sondern lediglich im Zuge von geschäftlichen Besprechungen Übernachtungen stattfinden. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass aus der Ausgestaltung der Räumlichkeiten ersichtlich ist, dass diese zur Nutzung als Wohnraum bestimmt sind und als solche auch genutzt werden. Aufgrund des Umstandes, dass ein Wohnsitz iSd Paragraph 4, K-GVG nicht vorliegt bzw. von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet wurde, ist von einer Nutzung als Freizeitwohnsitz (Paragraph 5, Absatz 2, K-GVG) auszugehen, welche Nutzung jedoch aufgrund des vorliegenden Flächenwidmungsplanes unzulässig ist.

Wenn die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang darauf hinweist, dass das gegenständliche Objekt zwar gelegentlich für geschäftliche Besprechungen genutzt werde, keinesfalls aber zu Erholungszwecken und somit nicht als Freizeitwohnsitz, so ist festzuhalten, dass auch für die Nutzung zu betrieblichen und geschäftlichen Besprechungen im Gegenstand keine Bewilligung vorliegt, wobei auf den aus dem Firmenbuch hervorgehenden Geschäftszweig der Beschwerdeführerin, nämlich „Halten, Verwalten und Entwickeln von Immobilien“ zu verweisen ist und widerspricht auch diese Nutzung der Widmung des gegenständlichen Grundstückes bzw. der gegenständlichen Liegenschaft.

Mit Spruchpunkt 2. wurde der Beschwerdeführerin aufgetragen, hinsichtlich der baulichen Änderungen um Erteilung der Baubewilligung anzusuchen oder die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch Abbruch der, den Baubewilligungen widersprechenden, baulichen Änderungen herbeizuführen.

Aus den Ausführungen der Amtssachverständigen und den entsprechenden Darstellungen der Amtssachverständigen in den, den erteilten Baubewilligungen zugrunde liegenden Plänen geht hervor, dass bauliche Veränderungen abweichend von den vorliegenden Bewilligungen vorgenommen wurden.

Entsprechend der Bestimmung des § 7 Abs. 1 lit. c Z 1 K-BO 1996 bedarf die Änderung von Gebäuden dann keiner Baubewilligung, wenn sie sich nur auf das Innere beziehen und keine tragenden Bauteile betrifft, sofern keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt. Entsprechend der Bestimmung des Paragraph 7, Absatz eins, Litera c, Ziffer eins, K-BO 1996 bedarf die Änderung von Gebäuden dann keiner Baubewilligung, wenn sie sich nur auf das Innere beziehen und keine tragenden Bauteile betrifft, sofern keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt.

Im Gegenstand hat die Beschwerdeführerin eine umfangreiche bauliche Änderung des als Strandbad bzw. als Campingplatz bewilligten und ursprünglich auch so ausgestalteten Gebäude vorgenommen, womit auch eine Erhöhung der Wohnnutzfläche einherging. Aus den Ausführungen der Amtssachverständigen, welche auch durch den

vorgenommenen Ortsaugenschein bestätigt wurden geht hervor, dass durch die baulichen Veränderungen zumindest aus dem Restaurantbereich und dem Rezeptionsbereich zusätzliche Wohnnutzfläche geschaffen wurde.

In diesem Zusammenhang ist erneut auf § 36 K-BO zu verweisen, welche Bestimmung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes dient. In diesem Zusammenhang ist erneut auf Paragraph 36, K-BO zu verweisen, welche Bestimmung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes dient.

Vom Regelungsbereich des § 36 Abs.1 sind Vorhaben umfasst, die nach § 6 ohne rechtskräftige Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden. Vom Regelungsbereich des Paragraph 36, Absatz eins, sind Vorhaben umfasst, die nach Paragraph 6, ohne rechtskräftige Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden.

Die Beschwerdeführerin hat, wie bereits dargestellt umfangreiche bauliche Veränderungen vorgenommen, welche auch zu einer Erhöhung der Wohnnutzfläche geführt haben. Diese baulichen Veränderungen unterlagen sowohl zum Zeitpunkt der Vornahme der baulichen Veränderungen wie auch zum Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages der Bewilligungspflicht. Eine entsprechende Baubewilligung für die baulichen Änderungen liegt nicht vor, weshalb auch die Beseitigung der baulichen Veränderungen in eventu die Beantragung einer Bewilligung aufzutragen war.

Wenn die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass der gegenständliche Auftrag nicht ausreichend konkretisiert sei, so ist folgendes festzuhalten:

Der Bescheid, welcher einen baupolizeilichen Auftrag zum Inhalt hat, muss gemäß § 59 Abs. 1 AVG hinreichend bestimmt sein, d.h. es muss dem Adressaten die Der Bescheid, welcher einen baupolizeilichen Auftrag zum Inhalt hat, muss gemäß Paragraph 59, Absatz eins, AVG hinreichend bestimmt sein, d.h. es muss dem Adressaten die

überprüfbare Möglichkeit gegeben werden, dem Bescheid zu entsprechen und der Bescheid muss überprüft und vollstreckt werden können. In diesem Sinne muss der herzustellende rechtmäßige Zustand konkret umschrieben werden. Es muss hinreichend bestimmt hervorgehen, was beseitigt werden soll, d.h. welche baubewilligungslose Ausführung rückabzuwickeln ist bzw. bei bewilligungsloser Änderung der Verwendung, welcher Zustand wiederherzustellen ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dürfen aber selbst die Anforderungen an den Spruch von Leistungsbescheiden i.e.S. nicht überspannt werden. Dem Gesetzgeber kann weder unterstellt werden, er habe die Behörde verhalten wollen, in einem Bescheid alle nur möglichen Details anzuführen, noch, er habe eine ausführliche Umschreibung von Sachverhalten gefordert, die schon durch eine kurze Umschreibung für die Behörde und ihre Sachverständigen auf der einen und für die Bescheidadressaten (unmittelbar oder über die von ihnen bei der Bescheidumsetzung beizuziehenden Fachleute) auf der anderen Seite einen objektiv erkennbaren eindeutigen Inhalt haben. Folglich ist ein Spruch, mit dem eine Verpflichtung auferlegt werden soll, nicht bereits dann zu unbestimmt, wenn sein Inhalt nicht für jedermann unmittelbar eindeutig erkennbar ist. Ausreichende Bestimmtheit ist vielmehr schon dann anzunehmen, wenn ihr Inhalt für den Bescheidadressaten bzw. wenn die Umsetzung des Bescheides unter Zuziehung von Fachleuten zu erfolgen hat für diese objektiv eindeutig erkennbar ist (VwGH 22.2.2001, 2000/07/0254 und VwGH 24.11.2003, 2002/10/0049). Es genügt somit, dass für einen Fachmann die zu ergreifenden Maßnahmen erkennbar sind.

Im gegenständlichen Fall ist der auszuführende Auftrag, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin, ausreichend bestimmt, zumal die von der Amtssachverständigen in den Plänen vermerkten, bewilligungslos vorgenommenen baulichen Maßnahmen für einen Fachmann klar ersichtlich sind, dies insbesondere im Vergleich mit den vorliegenden Baubewilligungen, aus welchen ebenfalls klar hervorgeht, welche baulichen Maßnahmen bewilligt wurden.

Wenn die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass § 40 K-BO 1996 zur Anwendung komme, wenn eine über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügende Anlage fertiggestellt wurde, so ist festzuhalten, dass im Gegenstand für die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen baulichen Veränderungen keine Baubewilligung vorliegt, sodass nicht § 40 K-BO, sondern § 36 K-BO 1996 zur Anwendung kommt, wovon die belangte Behörde auch richtigerweise ausgegangen ist. Wenn die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass Paragraph 40, K-BO 1996 zur Anwendung komme, wenn eine über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügende Anlage fertiggestellt wurde, so ist festzuhalten, dass im Gegenstand für die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen baulichen Veränderungen keine Baubewilligung vorliegt, sodass nicht Paragraph 40, K-BO, sondern Paragraph 36, K-BO 1996 zur Anwendung kommt,

wovon die belangte Behörde auch richtigerweise ausgegangen ist.

Wenn die Beschwerdeführerin darauf hinweist, dass zwischen Aufträgen nach § 36 Abs. 1 K-BO 1996 und Aufträgen nach § 36 Abs. 3 K-BO 1996 zu unterscheiden ist, so ist festzuhalten, dass aufgrund des Umstandes, dass die gegenständliche Verwendungsänderung einer Bewilligungspflicht iSd § 6 lit. c K-BO 1996 unterliegt und diesbezüglich die Unterlassung der Verwendungsänderung entsprechend der Bestimmung des § 36 Abs. 1 K-BO 1996 aufzutragen war, wie dies auch aus dem angefochtenen Bescheid hervorgeht. Hinsichtlich Spruchpunkt 2. wurde die Beseitigung der vorgenommenen baulichen Änderungen aufgetragen, wobei die belangte Behörde diesen Auftrag richtigerweise auf § 36 Abs. 1 K-BO 1996 gestützt hat, da diese baulichen Änderungen, wie oben dargestellt bewilligungspflichtig sind. Wenn die Beschwerdeführerin darauf hinweist, dass zwischen Aufträgen nach Paragraph 36, Absatz eins, K-BO 1996 und Aufträgen nach Paragraph 36, Absatz 3, K-BO 1996 zu unterscheiden ist, so ist festzuhalten, dass aufgrund des Umstandes, dass die gegenständliche Verwendungsänderung einer Bewilligungspflicht iSd Paragraph 6, Litera c, K-BO 1996 unterliegt und diesbezüglich die Unterlassung der Verwendungsänderung entsprechend der Bestimmung des Paragraph 36, Absatz eins, K-BO 1996 aufzutragen war, wie dies auch aus dem angefochtenen Bescheid hervorgeht. Hinsichtlich Spruchpunkt 2. wurde die Beseitigung der vorgenommenen baulichen Änderungen aufgetragen, wobei die belangte Behörde diesen Auftrag richtigerweise auf Paragraph 36, Absatz eins, K-BO 1996 gestützt hat, da diese baulichen Änderungen, wie oben dargestellt bewilligungspflichtig sind.

Wenn die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass gemäß § 54 Abs. 1 K-BO 1996 für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen die seit mindestens 30 Jahren bestehen und für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich war, welche jedoch nicht nachgewiesen werden kann, das Vorliegen der Baubewilligung vermutet wird, sofern ihr Fehlen innerhalb dieser Frist baubehördlich unbeanstandet geblieben ist, so ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführerin darin Recht zu geben ist, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 54 K-BO 1996 ein baupolizeilicher Auftrag iSd § 36 K-BO 1996 nicht erlassen werden darf. Wenn die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass gemäß Paragraph 54, Absatz eins, K-BO 1996 für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen die seit mindestens 30 Jahren bestehen und für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich war, welche jedoch nicht nachgewiesen werden kann, das Vorliegen der Baubewilligung vermutet wird, sofern ihr Fehlen innerhalb dieser Frist baubehördlich unbeanstandet geblieben ist, so ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführerin darin Recht zu geben ist, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 54, K-BO 1996 ein baupolizeilicher Auftrag iSd Paragraph 36, K-BO 1996 nicht erlassen werden darf.

§ 54 K-BO 1996 kommt entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes auch zur Anwendung, wenn eine Baubewilligung zwar nachgewiesen werden kann, aber die sonstigen Voraussetzungen des § 54 gegeben sind. Umfasst sind somit auch Fälle der rechtswidrigen Bauführung. Paragraph 54, K-BO 1996 kommt entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes auch zur Anwendung, wenn eine Baubewilligung zwar nachgewiesen werden kann, aber die sonstigen Voraussetzungen des Paragraph 54, gegeben sind. Umfasst sind somit auch Fälle der rechtswidrigen Bauführung.

Im Gegenstand geht das Vorbringen der Beschwerdeführerin aber ins Leere, zumal die Rechtsvermutung des § 54 K-BO 1996 nicht vorliegt, da ein 30-jähriger Bestand nicht gegeben ist. Aus dem abgeführten Beweisverfahren geht klar hervor, dass das gegenständliche Gebäude bis 17.06.2005 als Campingplatz betrieben wurde und die nunmehr verfahrensgegenständlichen baulichen Veränderungen, wie auch die Verwendungsänderung erst nach diesem Zeitpunkt von der Beschwerdeführerin vorgenommen wurden. Diesem Beweisergebnis ist die Beschwerdeführerin nicht substantiiert entgegengetreten und ist sie ihrer Mitwirkungspflicht hinsichtlich der Glaubhaftmachung des rechtmäßigen Bestandes nicht nachgekommen. Im Gegenstand geht das Vorbringen der Beschwerdeführerin aber ins Leere, zumal die Rechtsvermutung des Paragraph 54, K-BO 1996 nicht vorliegt, da ein 30-jähriger Bestand nicht gegeben ist. Aus dem abgeführten Beweisverfahren geht klar hervor, dass das gegenständliche Gebäude bis 17.06.2005 als Campingplatz betrieben wurde und die nunmehr verfahrensgegenständlichen baulichen Veränderungen, wie auch die Verwendungsänderung erst nach diesem Zeitpunkt von der Beschwerdeführerin vorgenommen wurden. Diesem Beweisergebnis ist die Beschwerdeführerin nicht substantiiert entgegengetreten und ist sie ihrer Mitwirkungspflicht hinsichtlich der Glaubhaftmachung des rechtmäßigen Bestandes nicht nachgekommen.

Hinsichtlich der im angefochtenen Bescheid vorgegebene Leistungsfristen ist festzuhalten, dass diese seitens der Beschwerdeführerin nicht bestritten wurden und als angemessen anzusehen sind.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich nunmehr, dass die Beschwerdeführerin die gegenständliche Liegenschaft und das darauf befindliche Gebäude bewilligungslos als Freizeitwohnsitz nutzt und entsprechende bauliche Veränderungen ohne Baubewilligung vorgenommen hat, weshalb auch der gegenständliche baubehördliche Auftrag, nämlich die Unterlassung der Nutzung als Freizeitwohnsitz sowie die Beseitigung der bewilligungslos vorgenommenen baulichen Veränderungen aufzutragen waren.

Zur 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. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 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 war daher spruchgemäß zu entscheiden.

#### **Schlagworte**

Baurecht, rechtmäßiger Zustand, Baubewilligungsverfahren, Bewilligungspflicht, Ausnahmen, Verwendungsänderung, nachträgliche Beantragung, Flächenwidmungsplan, Abweichungen, ausreichende Bestimmtheit, Rechtsvermutung, Mitwirkungspflicht

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGKA:2021:KLVwG.1944.9.2020

#### **Zuletzt aktualisiert am**

13.07.2022

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Kärnten LVwg Kärnten, <http://www.lvwg.ktn.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)