

TE Lvwg Erkenntnis 2025/7/30 LVwG-1-190/2025-R13

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.07.2025

Entscheidungsdatum

30.07.2025

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82008 Bauordnung Vorarlberg

L82000 Bauordnung

Norm

VStG §5 Abs2

BauG VlbG §43 Abs2 idF 2001/52

1. VStG § 5 heute
2. VStG § 5 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. VStG § 5 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2018

Anmerkung

Behandlung der Beschwerde wurde vom Verfassungsgerichtshof (07.10.2025, E 2798/2025) abgelehnt.

Text

Im Namen der Republik!

Erkenntnis

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch die Richterin Dr. Isabel Vonbank, LL.M., über die Beschwerde des R M, T, vertreten durch Sutterlütty Klagian Brändle Gisinger Lingenhöle Rechtsanwälte GmbH, Dornbirn, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft B vom 18.02.2025, ZI X, betreffend Übertretung des Baugesetzes, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, zu Recht erkannt: Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch die Richterin Dr. Isabel Vonbank, LL.M., über die Beschwerde des R M, T, vertreten durch Sutterlütty Klagian Brändle Gisinger Lingenhöle Rechtsanwälte GmbH, Dornbirn, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft B vom 18.02.2025, ZI römisch zehn, betreffend Übertretung des Baugesetzes, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, zu Recht erkannt:

Gemäß § 50 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe auf 7.000 Euro und die für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf 3 Tage und 12 Stunden herabgesetzt werden. Im Übrigen wird der Beschwerde keine Folge gegeben und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass die Tatzeit statt „23.07.2012 bis 17.02.2025“ zu lauten hat: „21.03.2013 bis 01.04.2015 und 13.02.2024 bis 17.02.2025“. Gemäß Paragraph 50,

Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe auf 7.000 Euro und die für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf 3 Tage und 12 Stunden herabgesetzt werden. Im Übrigen wird der Beschwerde keine Folge gegeben und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass die Tatzeit statt „23.07.2012 bis 17.02.2025“ zu lauten hat: „21.03.2013 bis 01.04.2015 und 13.02.2024 bis 17.02.2025“.

Der gemäß § 64 Abs 1 und 2 Verwaltungsstrafgesetz (VStG) iVm§ 38 VwGVG zu leistende Beitrag zu den Kosten des behördlichen Verfahrens verringert sich auf 700 Euro. Der gemäß Paragraph 64, Absatz eins und 2 Verwaltungsstrafgesetz (VStG) in Verbindung mit Paragraph 38, VwGVG zu leistende Beitrag zu den Kosten des behördlichen Verfahrens verringert sich auf 700 Euro.

Hinweis: Sie müssen somit einen Gesamtbetrag von 7.700 Euro binnen 14 Tagen an die Bezirkshauptmannschaft B bezahlen. Betreffend die Bezahlung der Strafe beachten Sie bitte die Anlage.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Im angefochtenen Straferkenntnis wurde dem Beschuldigten vorgeworfen:

„Straferkenntnis

Spruch

1. Datum/Zeit: 23.07.2012 bis 17.02.2025

Ort: S, Gst-Nr xxxx und Gst-Nr yyyy, beide KG xxxS

Sie haben ein nach § 18 Baugesetz bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (wesentliche Änderung eines Gebäudes) ohne Baubewilligung ausgeführt, obwohl es sich dabei nicht um ein kleines Gebäude handelte, welches nach § 19 lit a bis c Baugesetz nur anzeigepflichtig ist. Sie haben ein nach Paragraph 18, Baugesetz bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (wesentliche Änderung eines Gebäudes) ohne Baubewilligung ausgeführt, obwohl es sich dabei nicht um ein kleines Gebäude handelte, welches nach Paragraph 19, Litera a bis c Baugesetz nur anzeigepflichtig ist.

Sie haben beim landwirtschaftlichen Alpgebäude die Nutzflächen für Wohnzwecke massiv erweitert, das Gebäude zum Gelände um 35 cm höher ausgeführt, einen Zerlegeraum inkl. der Kühlzelle errichtet, das Gebäude im Vergleich zur Bewilligung lagemäßig verdreht, indem die östliche Gebäudeecke 2 m nach Nordwest und die südliche Gebäudeecke um 5 m in Richtung Südost verschoben wurde, eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 132,6m² und einen Löschwasserteich errichtet, ohne im Besitz einer Baubewilligung zu sein.

Bei dem am 13.02.2024 durchgeführten Lokalaugenschein konnte festgestellt werden, dass die Abweichungen der Ausführung zum Bewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zahl: X derart gravierend sind, dass das Gebäude nicht durch den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zahl: X gedeckt ist und die Ausführungen als sogenanntes Aliud zu beurteilen sind. Bei dem am 13.02.2024 durchgeführten Lokalaugenschein konnte festgestellt werden, dass die Abweichungen der Ausführung zum Bewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zahl: römisch zehn derart gravierend sind, dass das Gebäude nicht durch den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zahl: römisch zehn gedeckt ist und die Ausführungen als sogenanntes Aliud zu beurteilen sind.

Folgende Abweichungen zum Bewilligungsbescheid der Gemeinde S vom 18.07.2012 wurden festgestellt

Das Gebäude wurde im Vergleich zur Bewilligung lagemäßig verdreht, indem die östliche Gebäudeecke 2 m nach Nordwest und die südliche Gebäudeecke um 5 m in Richtung Südost verschoben wurde. Die Folge daraus ist, dass der Dachüberstand an der südlichen Ecke des Gebäudes um 77 cm über die Flächenwidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet hinaus in die Flächenwidmung Freifläche Freihaltegebiet ragt. Auch das nordwestlich erstellte Mistlager ragt an der nördlichen Ecke um 33 cm in die Flächenwidmung Freifläche Freihaltegebiet.

Das Gebäude wurde zum Gelände um 35 cm höher ausgeführt.

Für das Mistlager sowie die darunterliegende Jauchegrube inkl. Schwemmkanälen liegt keine Baubewilligung vor.

Das Kellergeschoss inkl. der Nutzung wurde wesentlich verändert, indem es nur mit den Abmessungen von 11,88 m x 16,76 m anstatt von 18,665 m x 16,96 m ausgeführt wurde und die Rauchkammer sowie die Räumlichkeiten für die Sennerei entfallen sind.

Im Erdgeschoss ist das Futterlager, sowie der Bereich für die Noriker entfallen. Der Sennereibereich wurde räumlich ebenfalls verändert. Hier wurde der Sennereibereich an sich verkleinert. Diese Fläche wurde als Käselager ausgeführt. Anstelle des Bereichs für die Noriker wurde ein Zerlegeraum inkl. Kühlzelle für Wild erstellt.

Der Erschließungsbereich mit vorgesehenem Personenlift wurde größer ausgeführt, wodurch ein kleiner Lagerbereich und ein großzügiger Gangbereich entstanden ist. Daher ist das Futterlager im Stallbereich entfallen.

Im Obergeschoss wurde der Wohnteil folgendermaßen wesentlich verändert:

Der westliche Teil, ursprünglich als Schlafräume für Senn und Jäger (je 1 Schlafzimmer mit je 2 Schlafplätze, mit gemeinsamem Bad und WC) wird, lt. Angaben des Eigentümers, als Schlafräume für den Bauern genutzt.

Es wurden drei Schlafzimmer mit jeweils 2 Schlafmöglichkeiten (Doppelbett) mit jeweils eigenem Bad ausgeführt.

Der östliche Teil, ursprünglich als Schlafräume für den Bauern (1 Schlafzimmer mit Doppelbett, ein Kinderzimmer mit zwei Betten, mit gemeinsamem Bad und WC und nicht ausgebautem Abstellraum) wird, lt. Angaben des Eigentümers, als Schlafräume für die Jäger genutzt.

Da auch der ursprünglich nicht ausgebauten Abstellraum zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, ergibt sich eine deutlich erhöhte Nutzfläche. Es wurden drei Zimmer mit jeweils eigenem Bad ausgeführt. Zwei Zimmer sind mit einem Doppelbett und ein Zimmer mit Doppelbett und zusätzlichem Einzelbett ausgestattet.

Im ursprünglich nicht ausgebauten Dachgeschoss wurde eine Wohneinheit bestehend aus einem Koch- Ess- Wohnbereich, einer Garderobe, einem Schlafzimmer mit Ankleide, einem WC und einem Bad mit WC, eingebaut. Somit wurde für den Eigentümer im Dachgeschoss eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 132,6m² erstellt, obwohl diese in den Planunterlagen vom 21.02.2012 zum Bescheid der Gemeinde S vom 2012 nicht vorhanden war und somit keine Baubewilligung verfügt.

Weiters wurde über der „Wohnung – Senn“ im Bereich des Heubodens ein Podest für Lagerzwecke erstellt. Zudem wurde im Dachgeschoss ein zusätzlicher Holzofen inkl. Kamin errichtet.

Einteilung der Nutzeinheiten im Hauptgebäude: Gegenüberstellung der Nutzflächen

Beschreibung

Flächen lt. Bescheid vom

18.07.2012

vorhandene Flächen (lt. Plänen vom

01.05.2014)

landwirtschaftlicher Wirtschaftsteil

1026,12 m²

925,40 m²

landwirtschaftlicher Wohnteil

112,39 m²

110,00 m²

Wirtschaftsteil Jagd

16,93 m²

16,00 m²

Wohnteil Jagd

90,21 m2

191,10 m2

Wohnteil Senn

28,30 m2

Wohnteil "privat" (Eigentümer)

0,00 m2

132,60 m2

Allgemeinflächen (Erschließung,
Technik, Heizung, Lager)

253,68 m2

232,10 m2

Summe

1499,33 m2

1635,50 m2

Somit ergibt sich eine Erhöhung der Nutzfläche von 136,17 m²

Die Nutzflächen für Wohnzwecke wurden massiv erweitert, von 202,6 m² auf 461 m².

Die Wohnräumlichkeiten wurden stark verändert, indem zwei zusätzliche nicht der Widmung entsprechende Wohneinheiten errichtet wurden. Die Raumeinteilung im Zwischentrakt inkl. der Nutzung wurden wesentlich verändert.

Für den Zerlegeraum inkl. der Kühlzelle liegt keine Baubewilligung vor.

Es wurde ein Löschwasserteich ohne Baubewilligung errichtet.

Im Baubescheid wurde festgehalten, dass die Garage nach Fertigstellung des neuen Alpgebäudes abzutragen ist. Diese ist immer noch bestehend und wurde teilweise mit einer neuen Fassade versehen und neu eingedeckt.

Durch die oben angeführten Änderungen wurde das äußere Erscheinungsbild erheblich geändert, die Einhaltung der Abstandsflächen oder Mindestabstände sowie die Zulässigkeit des Gebäudes nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften wurden beeinflusst und die Sicherheit von Menschen wurde gefährdet. Dies stellen wesentliche Änderungen des Gebäudes dar.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:

1

§ 55 Abs.1 lit.a Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 41/2022 iVm. § 18 Abs.1 lit.a Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 64/2019 und dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zahl: XParagraph 55, Absatz eins, Litera a, Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 41/2022 in Verbindung mit Paragraph 18, Absatz eins, Litera a, Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 64/2019 und dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zahl: römisch zehn

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

Geldstrafe von

falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von

Gemäß

1. € 20.000,00

10 Tagen

§ 55 Abs. 2 Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 41/2022 Paragraph 55, Absatz 2, Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 41/2022

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG zu zahlen Ferner haben Sie gemäß Paragraph 64, des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG zu zahlen:

€ 2.000,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe, jedoch mindestens € 10,00 für jedes Delikt (je ein Tag Freiheitsstrafe wird gleich € 100,00 angerechnet).

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten/Barauslagen) beträgt daher

€ 22.000,00“

2. Gegen dieses Straferkenntnis hat der Beschuldigte rechtzeitig Beschwerde erhoben. Er bringt im Wesentlichen vor, dass ihm mit rechtsgültigem Bescheid vom 18.07.2012 eine Baubewilligung für den Abbruch eines alten Alpgebäudes und die Errichtung eines neuen Gebäudes mit Wohnungen für Alpfamilie, Senn und Jäger erteilt worden sei. Die Planung und Bauleitung sei einem renommierten Architekten (H K) übertragen worden, wobei die Baubehörde – insbesondere der Bürgermeister – von Anfang an in den gesamten Bauprozess eingebunden gewesen sei und laufend über alle Änderungen informiert worden wäre, darunter auch über das leichte Verdrehen des Gebäudes und die geringe Erhöhung des Giebels.

Der Beschuldigte sei lediglich in die Planung des Wirtschaftstrakts bis zur Baueinreichung involviert gewesen, habe sich dabei jedoch stets auf die Abstimmungen zwischen Bauleiter und Bürgermeister verlassen. Er sei nicht darüber informiert gewesen, dass gewisse Planänderungen nicht genehmigt wären oder würden. Vielmehr sei ihm vom Bauleiter mitgeteilt worden, dass die Schlussabnahme problemlos erfolgt sei.

Die Baubehörde habe weder einen Baustopp verhängt noch ein gesondertes Ansuchen um Bewilligung gefordert. Der Beschuldigte habe davon ausgehen dürfen, dass das Bauvorhaben rechtmäßig sei, insbesondere weil die Schlussabnahme erfolgt und von der Baubehörde unterzeichnet worden sei. Planabweichungen seien bekannt gewesen, dennoch sei von keiner Seite eine Beanstandung erfolgt.

Er habe erst im Februar 2024 im Rahmen einer Begehung offiziell von etwaigen nicht genehmigten Abweichungen erfahren. Unmittelbar danach habe er um Genehmigung dieser Planabweichungen sowie um Genehmigung des Löschwasserteiches angesucht.

Beweis: PV, Einholung Bauakt der Gemeinde S, ZI X, Einholung Akt Agrarbezirksbehörde, ZI X, ZV H K, ZV K S, ZV Dr. H NBeweis: PV, Einholung Bauakt der Gemeinde S, ZI römisch zehn, Einholung Akt Agrarbezirksbehörde, ZI römisch zehn, ZV H K, ZV K S, ZV Dr. H N

Die Nutzung des Gebäudes sei stets der ursprünglichen Widmung entsprechend erfolgt – nämlich zu alp-, land- und forstwirtschaftlichen Zwecken samt notwendigem Wohnbedarf.

Die Behörde habe aus seiner Sicht zu Unrecht angenommen, dass die Identität des bewilligten Vorhabens verloren gegangen sei und dass es sich um ein „aliud“ handle. Die vorgenommenen Änderungen hätten das Wesen des Bauvorhabens nicht berührt. Auch habe es keine wesentliche Veränderung der äußeren Erscheinung oder eine Unterschreitung von Abstandsflächen gegeben. Selbst eine Erhöhung des Giebels um 35 cm habe keine Auswirkungen auf baurechtlich relevante Bestimmungen gehabt.

Der Beschuldigte wendete sich zudem gegen die Unterstellung eines bedingten Vorsatzes. Er sei in gutem Glauben davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Maßnahmen ordnungsgemäß vorgenommen worden seien – nicht zuletzt aufgrund der engen Einbindung der Baubehörde und der Expertise des Bauleiters. Eine verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit sei daher nicht gegeben. Selbst bei Annahme eines Verschuldens sei dieses als geringfügig zu qualifizieren, sodass die verhängte Strafe in keinem Verhältnis stehe.

Der Beschuldigte beantragt die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Straferkenntnisses und die Einstellung des Verfahrens, in eventuelle Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie die Herabsetzung der verhängten Strafe.

3. Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den Behördenakt, den Bauakt der Gemeinde S ZI X, die von

der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Landwirtschaft (Va) übermittelten Unterlagen („Akt“ Agrarbezirksbehörde, ZI X) und durch Zeugeneinvernahme von H K (Planer und Bauleiter) und K S (Bürgermeister). Der Zeuge K S hat sich wegen dem laufenden Strafverfahren wegen Amtsmissbrauch der Aussage entschlagen. Die durchgeführte mündliche Verhandlung ist vom Beschuldigten unbesucht geblieben. Auf die Einvernahme des vom Beschuldigten beantragten Zeugen Dr. H N haben die Parteien in der mündlichen Verhandlung verzichtet.³ Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den Behördenakt, den Bauakt der Gemeinde S ZI römisch zehn, die von der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Landwirtschaft (römisch fünf a) übermittelten Unterlagen („Akt“ Agrarbezirksbehörde, ZI römisch zehn) und durch Zeugeneinvernahme von H K (Planer und Bauleiter) und K S (Bürgermeister). Der Zeuge K S hat sich wegen dem laufenden Strafverfahren wegen Amtsmissbrauch der Aussage entschlagen. Die durchgeführte mündliche Verhandlung ist vom Beschuldigten unbesucht geblieben. Auf die Einvernahme des vom Beschuldigten beantragten Zeugen Dr. H N haben die Parteien in der mündlichen Verhandlung verzichtet.

4. Folgender Sachverhalt steht fest:

4.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, ZI X, wurde dem Beschuldigten gemeinsam mit W N die Baubewilligung für die Errichtung eines Alpgebäudes mit Wohngebäude für Alpfamilie, Senn und Jäger sowie für den Abbruch des bestehenden Alpgebäudes „N“ auf GST-NRN xxxx und yyyy, KG xxx S unter Auflagen erteilt. Der Bescheid wurde dem Rechtsvertreter des Beschuldigten am 23.07.2012 zugestellt und ist am 07.08.2012 in Rechtskraft erwachsen.
4.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, ZI römisch zehn, wurde dem Beschuldigten gemeinsam mit W N die Baubewilligung für die Errichtung eines Alpgebäudes mit Wohngebäude für Alpfamilie, Senn und Jäger sowie für den Abbruch des bestehenden Alpgebäudes „N“ auf GST-NRN xxxx und yyyy, KG xxx S unter Auflagen erteilt. Der Bescheid wurde dem Rechtsvertreter des Beschuldigten am 23.07.2012 zugestellt und ist am 07.08.2012 in Rechtskraft erwachsen.

Der Beschuldigte ist gemeinsam mit W N Eigentümer der GST-NRN xxxx und yyyy, KG xxx S (nachfolgend: „Baugrundstück“).

4.2. Nach Erteilung der Baubewilligung teilte der Beschuldigte dem Planer und Bauleiter H K mit, dass er eine Änderung des ersten Obergeschosses sowie einen Ausbau des Dachgeschosses wünscht. H K erstellte daraufhin abgeänderte Pläne (Anlage F) und ließ sich zur Absicherung folgendes Schriftstück (Anlage E) vom Beschuldigten unterzeichnen:

„H

BAUHERR: R M, I X xxxx VBAUHERR: R M, römisch eins römisch zehn xxxx römisch fünf

BETRIFFT: A (PLANÄNDERUNGEN)

AUF WUNSCH DES BAUHERRN, IST DER 1. OBERGESCHOSS-GRUNDRISS NACH DEM PLAN VOM 9.10.2013 (3. variante) UND DAS DACHGESCHOSS NACH DEM PLAN VOM 10.10.2013 (1. variante) AUSZUFÜHREN. DIES ENTGEGEN ALLEN ANDEREN BEHÖRDLICHEN BESTIMMUNGEN.

9.12.2013 DER BAUHERR: R M e.h.“

4.3. Baubeginn war am 21.03.2013, die Beendigung der Bauausführung war im Oktober 2014 (Anlage H: Bautagebuch). Die Bauausführung erfolgte im Auftrag des Beschuldigten und W N.

4.4. Bei einer Sitzung des Bauausschusses am 14.04.2014, bei der Bürgermeister K S, D B, S B und H W anwesend waren, bemängelte S B, welcher mit Durchführung der gesamten Elektroarbeiten beauftragt war, Planabweichungen beim Bauvorhaben. Dies ist im Protokoll der Bauausschusssitzung am 14.04.2014 (Anlage B) wie folgt festgehalten:

„8. M N K

S B bemängelt Planabweichungen beim Bauvorhaben. 2 zusätzliche Fenster oberhalb dem Sennbereich Richtung Süd. Der Bgm hat wie in solchen Fällen üblich ein Deckblatt zur Fertigstellung bei der Information durch den Planer verlangt. Die Sanierungsarbeiten und Neueindeckung an der Garage, welche laut Widmung auch abgerissen gehört liegt allein im Verantwortungsbereich der Bauherrn. Der Planer wurde von Bürgermeister S schon bei Erstellung darauf aufmerksam gemacht.“

4.5. H K legte daraufhin korrigierte Deckpläne mit Datum 01.05.2014 vor. Diese korrigierten Deckpläne entsprechen dem Ist-Bestand.

In der Bauausschusssitzung am 19.05.2014 mit den vorgenannten Mitgliedern ist im Protokoll (Anlage A) dazu Folgendes festgehalten:

„3. Alpe K

Da durch die baulichen Änderungen die Einreichpläne nicht mehr stimmig waren wurden korrigierte Pläne nachgereicht.“

4.6. Während der Bauausführung war der Bürgermeister K S mit dem Planer und Bauleiter H K ständig in Kontakt. Seitens des Bürgermeisters erfolgte während der Bauausführung sowie nach Fertigstellung des Bauvorhabens keine Beanstandung bzw Kritik (ZV H K).

4.7. Am 01.04.2015 fand die Schlussüberprüfung nach § 43 BauG statt. Die Schlussüberprüfung wurde durch Bürgermeister K S durchgeführt. Im Zuge der Überprüfung wurden keine Abweichungen vom Baukonsens festgestellt. Die Baumaßnahmen blieben unbeanstandet. Beim Punkt Planabweichungen erfolgt ein Verweis auf die nachgereichten Deckpläne („Deckblatt liegt vor“). 4.7. Am 01.04.2015 fand die Schlussüberprüfung nach Paragraph 43, BauG statt. Die Schlussüberprüfung wurde durch Bürgermeister K S durchgeführt. Im Zuge der Überprüfung wurden keine Abweichungen vom Baukonsens festgestellt. Die Baumaßnahmen blieben unbeanstandet. Beim Punkt Planabweichungen erfolgt ein Verweis auf die nachgereichten Deckpläne („Deckblatt liegt vor“).

□

4.8. Nach der Schlussüberprüfung legte der Planer und Bauleiter H K dem Bürgermeister K S nochmals die abgeänderten Planunterlagen vom 01.05.2014 vor (Anlage G).

4.9. Mit Datum 14.06.2016 erging folgendes Schreiben an den Beschuldigten:

„Betreff: Errichtung eines Alpgebäudes mit Wohnungen für Alpfamilie, Senn und Jäger auf Gst-Nr. yyyy, KG xxxS K x

Schlussüberprüfung am 01.04.2015

Sehr geehrter Herr M!

Anlässlich der Schlussüberprüfung am 01.04.2015 hat der Bürgermeister festgestellt, dass die Auflagen des Bescheides vom 18.07.2012 Zahl X nicht zur Gänze erfüllt worden sind. Anlässlich der Schlussüberprüfung am 01.04.2015 hat der Bürgermeister festgestellt, dass die Auflagen des Bescheides vom 18.07.2012 Zahl römisch zehn nicht zur Gänze erfüllt worden sind.

a. Rauchmelder nach OIB – lt Vorschrift installieren

b. Feuerlöscher fehlen

Die Gemeinde S ist innerhalb von vier Wochen, spätestens aber bis zum 15.07.2016, eine Erfüllungsmeldung zu übermitteln.

Wir ersuchen um eine fristgerechte Behebung der Mängel besorgt zu sein.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

M B e.h.“

4.10. Am 13.02.2024 wurde ein Lokalaugenschein durch die Baurechtsverwaltung B durchgeführt. Folgende Abweichungen zum Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zl X, wurden festgestellt und dem Beschuldigten und W N zur Kenntnis gebracht (Aktenvermerk der Baurechtsverwaltung B vom 20.02.2024, X): 4.10. Am 13.02.2024 wurde ein Lokalaugenschein durch die Baurechtsverwaltung B durchgeführt. Folgende Abweichungen zum Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 18.07.2012, Zl römisch zehn, wurden festgestellt und dem Beschuldigten und W N zur Kenntnis gebracht (Aktenvermerk der Baurechtsverwaltung B vom 20.02.2024, römisch zehn):

Das Gebäude wurde im Vergleich zur Bewilligung lagemäßig verdreht, indem die östliche Gebäudeecke 2 m nach Nordwest und die südliche Gebäudeecke um 5 m in Richtung Südost verschoben wurde. Die Folge daraus ist, dass der Dachüberstand an der südlichen Ecke des Gebäudes um 77 cm über die Flächenwidmung Freifläche

Landwirtschaftsgebiet hinaus in die Flächenwidmung Freifläche Freihaltegebiet ragt. Auch das nordwestlich erstellte Mistlager ragt an der nördlichen Ecke um 33 cm in die Flächenwidmung Freifläche Freihaltegebiet.

Das Gebäude wurde zum Gelände um 35 cm höher ausgeführt.

Für das Mistlager sowie die darunterliegende Jauchegrube inkl. Schwemmkanälen liegt keine Baubewilligung vor.

Das Kellergeschoss inkl. der Nutzung wurde wesentlich verändert, indem es nur mit den Abmessungen von 11,88 m x 16,76 m anstatt von 18,665 m x 16,96 m ausgeführt wurde und die Rauchkammer sowie die Räumlichkeiten für die Sennerei entfallen sind.

Im Erdgeschoss ist das Futterlager, sowie der Bereich für die Noriker entfallen. Der Sennereibereich wurde räumlich ebenfalls verändert. Hier wurde der Sennereibereich an sich verkleinert. Diese Fläche wurde als Käselager ausgeführt. Anstelle des Bereichs für die Noriker wurde ein Zerlegeraum inkl. Kühlzelle für Wild erstellt.

Der Erschließungsbereich mit vorgesehenem Personenlift wurde größer ausgeführt, wodurch ein kleiner Lagerbereich und ein großzügiger Gangbereich entstanden ist. Daher ist das Futterlager im Stallbereich entfallen.

Im Obergeschoss wurde der Wohnteil folgendermaßen wesentlich verändert:

Der westliche Teil, ursprünglich als Schlafräume für Senn und Jäger (je 1 Schlafzimmer mit je 2 Schlafplätze, mit gemeinsamem Bad und WC) wird, lt. Angaben des Eigentümers, als Schlafräume für den Bauern genutzt.

Es wurden drei Schlafzimmer mit jeweils 2 Schlafmöglichkeiten (Doppelbett) mit jeweils eigenem Bad ausgeführt.

Der östliche Teil, ursprünglich als Schlafräume für den Bauern (1 Schlafzimmer mit Doppelbett, ein Kinderzimmer mit zwei Betten, mit gemeinsamem Bad und WC und nicht ausgebautem Abstellraum) wird, lt. Angaben des Eigentümers, als Schlafräume für die Jäger genutzt.

Da auch der ursprünglich nicht ausgebauten Abstellraum zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, ergibt sich eine deutlich erhöhte Nutzfläche. Es wurden drei Zimmer mit jeweils eigenem Bad ausgeführt. Zwei Zimmer sind mit einem Doppelbett und ein Zimmer mit Doppelbett und zusätzlichem Einzelbett ausgestattet.

Im ursprünglich nicht ausgebauten Dachgeschoss wurde eine Wohneinheit bestehend aus einem Koch- Ess- Wohnbereich, einer Garderobe, einem Schlafzimmer mit Ankleide, einem WC und einem Bad mit WC, eingebaut. Somit wurde für den Eigentümer im Dachgeschoss eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 132,6m² erstellt, obwohl diese in den Planunterlagen vom 21.02.2012 zum Bescheid der Gemeinde S vom 2012 nicht vorhanden war und somit keine Baubewilligung verfügt.

Weiters wurde über der „Wohnung – Senn“ im Bereich des Heubodens ein Podest für Lagerzwecke erstellt. Zudem wurde im Dachgeschoss ein zusätzlicher Holzofen inkl. Kamin errichtet.

Einteilung der Nutzeinheiten im Hauptgebäude: Gegenüberstellung der Nutzflächen

Beschreibung

Flächen lt. Bescheid vom

18.07.2012

vorhandene Flächen (lt. Plänen vom

01.05.2014)

landwirtschaftlicher Wirtschaftsteil

1026,12 m²

925,40 m²

landwirtschaftlicher Wohnteil

112,39 m²

110,00 m²

Wirtschaftsteil Jagd

16,93 m²

16,00 m²

Wohnteil Jagd

90,21 m²

191,10 m²

Wohnteil Senn

28,30 m²

Wohnteil "privat" (Eigentümer)

0,00 m²

132,60 m²

Allgemeinflächen (Erschließung,

Technik, Heizung, Lager)

253,68 m²

232,10 m²

Summe

1499,33 m²

1635,50 m²

Somit ergibt sich eine Erhöhung der Nutzfläche von 136,17 m²

Die Nutzflächen für Wohnzwecke wurden massiv erweitert, von 202,6 m² auf 461 m².

Die Wohnräumlichkeiten wurden stark verändert, indem zwei zusätzliche nicht der Widmung entsprechende Wohneinheiten errichtet wurden. Die Raumeinteilung im Zwischentrakt inkl. der Nutzung wurden wesentlich verändert.

Für den Zerlegeraum inkl. der Kühlzelle liegt keine Baubewilligung vor.

Es wurde ein Löschwasserteich ohne Baubewilligung errichtet. Der Löschwasserteich hat eine Größe von über 25 m² und wurde als Naturteich mit wasserfester Folie ausgeführt (Stellungnahme des ASV für Raumplanung, Landschaftsbild und Baugestaltung vom 02.08.2024, ZI X). Die Wassereinführung erfolgte durch die Sickerleitung vom Gebäude vom Laufbrunnen vor dem Haus, vom Restwasser. Das Wasser wird durch eine Drainage abgeleitet. Für den Löschwasserteich ist keine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Es wurde ein Löschwasserteich ohne Baubewilligung errichtet. Der Löschwasserteich hat eine Größe von über 25 m² und wurde als Naturteich mit wasserfester Folie ausgeführt (Stellungnahme des ASV für Raumplanung, Landschaftsbild und Baugestaltung vom 02.08.2024, ZI römisch zehn). Die Wassereinführung erfolgte durch die Sickerleitung vom Gebäude vom Laufbrunnen vor dem Haus, vom Restwasser. Das Wasser wird durch eine Drainage abgeleitet. Für den Löschwasserteich ist keine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Im Baubescheid wurde festgehalten, dass die Garage nach Fertigstellung des neuen Alpgebäudes abzutragen ist. Diese ist immer noch bestehend und wurde teilweise mit einer neuen Fassade versehen und neu eingedeckt.

Durch die oben angeführten Änderungen wurde das äußere Erscheinungsbild erheblich geändert, die Einhaltung der Abstandsflächen oder Mindestabstände sowie die Zulässigkeit des Gebäudes nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften wurden beeinflusst und die Sicherheit von Menschen wurde gefährdet. Dies stellen wesentliche

Änderungen des Gebäudes dar.

4.11. Für die unter Punkt 4.10. beschriebenen Baumaßnahmen liegt bis jetzt keine Baubewilligung vor.

5. Dieser Sachverhalt wird auf Grund nachstehender Beweiswürdigung als erwiesen angenommen:

Es liegen keine einander widersprechenden Ergebnisse des Beweisverfahrens vor. Aufgrund des komplexen Sachverhaltes wurden die Beweismittel, auf welche sich die betreffenden Feststellungen beziehen, bereits im Sachverhalt (Punkt 4.) in Klammer angeführt. Bei den angeführten Anlagen handelt es sich um die Anlagen zur Verhandlungsschrift vom 01.07.2025.

6. Rechtliche Grundlagen:

6.1. Vorarlberger Baugesetz (BauG):

6.1.1. Rechtslage 01.04.2015:

§ 43 BauG, LGBl Nr 52/2001 Paragraph 43, BauG, Landesgesetzblatt Nr 52 aus 2001,

Schlussüberprüfung

(1) Die Vollendung von Bauvorhaben, die nach § 18 Abs 1 bewilligungspflichtig sind, ist der Behörde vom Bauherrn innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden, die Vollendung selbständig benützbarer Teile kann auch schon vor Vollendung des gesamten Bauvorhabens gemeldet werden. Allenfalls noch ausständige Befunde gemäß den §§ 29 Abs 6 erster Satz und 37 Abs 2 sind der Meldung anzuschließen.(1) Die Vollendung von Bauvorhaben, die nach Paragraph 18, Absatz eins, bewilligungspflichtig sind, ist der Behörde vom Bauherrn innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden, die Vollendung selbständig benützbarer Teile kann auch schon vor Vollendung des gesamten Bauvorhabens gemeldet werden. Allenfalls noch ausständige Befunde gemäß den Paragraphen 29, Absatz 6, erster Satz und 37 Absatz 2, sind der Meldung anzuschließen.

(2) Sofern Abs 4 nichts anderes bestimmt, hat die Behörde innerhalb von drei Monaten ab Einlangen der vollständigen Meldung zu prüfen, ob die Ausführung der Baubewilligung und sonst den Anforderungen nach § 15 entspricht.(2) Sofern Absatz 4, nichts anderes bestimmt, hat die Behörde innerhalb von drei Monaten ab Einlangen der vollständigen Meldung zu prüfen, ob die Ausführung der Baubewilligung und sonst den Anforderungen nach Paragraph 15, entspricht.

(3) Ergibt die Prüfung, dass das Bauvorhaben nicht entsprechend ausgeführt wurde, hat die Behörde nach § 40 (Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) vorzugehen.(3) Ergibt die Prüfung, dass das Bauvorhaben nicht entsprechend ausgeführt wurde, hat die Behörde nach Paragraph 40, (Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) vorzugehen.

[...]

6.1.2. Rechtslage 17.02.2025:

§ 55 BauG, LGBl Nr 52/2001, idF LGBl Nr 41/2022 Paragraph 55, BauG, Landesgesetzblatt Nr 52 aus 2001,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 41 aus 2022,

Strafen

(1) Eine Übertretung begeht, wer

1. a)Litera a

Bauvorhaben nach § 18 ohne Baubewilligung oder Bauvorhaben nach § 19 ohne Berechtigung (§ 34) ausführt; dazu zählt auch die wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes ohne Baubewilligung; Bauvorhaben nach Paragraph 18, ohne Baubewilligung oder Bauvorhaben nach Paragraph 19, ohne Berechtigung (Paragraph 34,) ausführt; dazu zählt auch die wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes ohne Baubewilligung;

[...]

(2) Übertretungen nach Abs 1 lit a, i und j sind von der Bezirkshauptmannschaft mit einer Geldstrafe bis zu 28.000 Euro, sonstige Übertretungen nach Abs 1 mit einer Geldstrafe bis zu 14.000 Euro zu bestrafen.(2) Übertretungen nach Absatz eins, Litera a, i und j sind von der Bezirkshauptmannschaft mit einer Geldstrafe bis zu 28.000 Euro, sonstige Übertretungen nach Absatz eins, mit einer Geldstrafe bis zu 14.000 Euro zu bestrafen.

[...]

(4) Übertretungen nach Abs 1 lit a bis d und i sind, solange der dadurch geschaffene rechtswidrige Zustand anhält, Dauerdelikte.(4) Übertretungen nach Absatz eins, Litera a bis d und i sind, solange der dadurch geschaffene rechtswidrige Zustand anhält, Dauerdelikte.

§ 18 BauG, LGBl Nr 52/2001, idF LGBl Nr 64/2019Paragraph 18, BauG, Landesgesetzblatt Nr 52 aus 2001,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 64 aus 2019,

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Einer Baubewilligung bedürfen

1. a)Litera a

die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden; ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach § 19 lit a bis c nur anzeigepflichtig sind, weiters Gebäude, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und die insofern nach § 19 lit d nur anzeigepflichtig sind;die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden; ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach Paragraph 19, Litera a bis c nur anzeigepflichtig sind, weiters Gebäude, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und die insofern nach Paragraph 19, Litera d, nur anzeigepflichtig sind;

[...]

6.2. Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG):

§ 5 VStG BGBl Nr 52/1991, idF BGBl I Nr 57/2018Paragraph 5, VStG Bundesgesetzblatt Nr 52 aus 1991,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 57 aus 2018,

Schuld

(1) Wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt, genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht g

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwg Vorarlberg, <http://www.lvwg-vorarlberg.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at