

TE Lvwg Erkenntnis 2026/5/28 E 029/15/2025.015/003

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.05.2026

Entscheidungsdatum

28.05.2026

Index

L82001 Bauordnung Burgenland

Norm

Bgld. BauG §34 Abs1 Z2

Bgld. BauG §27

Bgld. BauG §3

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seine Richterin Mag. Hankemeier über die Beschwerde von BF, geboren am ***, wohnhaft in ***, ***, vertreten durch RA, RA mit Sitz in ***, vom 25.06.2025, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft *** vom 28.05.2025, GZ: ***, wegen einer Übertretung des Bgld. Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG 1997

zu Recht:

I.römisch eins.

Der Beschwerde wird Folge gegeben, das angefochtene Straferkenntnis behoben und das Verfahren gemäß § 45 Z.1 2. Fall VStG eingestellt. Der Beschwerde wird Folge gegeben, das angefochtene Straferkenntnis behoben und das Verfahren gemäß Paragraph 45, Ziffer eins, 2. Fall VStG eingestellt.

II.römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Verfahren, Beschwerde: römisch eins. Sachverhalt, Verfahren, Beschwerde:

I.1. Im angefochtenen Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft *** (im Folgenden „Behörde“) vom 28.05.2025 wurde BF (im Folgenden „Beschwerdeführer“) vorgeworfen wie folgt: römisch eins. 1. Im angefochtenen Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft *** (im Folgenden „Behörde“) vom 28.05.2025 wurde BF (im Folgenden „Beschwerdeführer“) vorgeworfen wie folgt:

„1. Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als das zur Vertretung nach außenberufene Organ der „AA GmbH“ in [KG], ***, zu verantworten, dass seitens der genannten Gesellschaft als Bauwerberin unterlassen wurde, für nachstehendes, von der Baubehörde (Bezirkshauptmannschaft ***) mit Baubewilligung vom 08.08.2023, Zahl: *** genehmigtes Bauvorhaben, für die bewilligungsgemäße Ausführung des Baues zu sorgen. Der Baubeginn erfolgte am 12.09.2023. Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in geänderter Form ausgeführt als dieses mit vorgenanntem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** baubewilligt ist, obwohl die Bauwerberin für die bewilligungsgemäße Ausführung verantwortlich ist.

Vorgenommene, baurechtlich bewilligungspflichtige Änderungen des Bauvorhabens:

- Außenwände Hotelaufstockung von zwei Geschossen: Es wurde eine völlig andere konstruktive Ausführung der gesamten beiden Zimmergeschosse (2. Obergeschoss mit 912,36 m² verbauter Fläche und 3. Obergeschoss mit ca. 715,70 m² verbauter Fläche) ausgeführt. Genehmigt wurde dies in Massivbauweise bzw. Ytong-Bauweise (Bescheid Seite 2), ausgeführt wurde dies jedoch in Holzbauweise.
- Errichtung von vier zusätzlichen Zimmern im Flachdachbereich: Mit Bewilligungsbescheid waren zwölf Zimmer im 3. OG genehmigt, welche mit deckungsgleichem Grundriss mit den darunter liegenden Zimmern auszuführen waren. Es wurden zusätzlich vier Zimmer im Flachdachbereich im 3. Obergeschoss mit ca. 172,46 m² verbauter Fläche errichtet. (Bescheid Seite 4 sowie Seite 9 Abb. 6, 3. OG)
- Geänderte Ausführung des Mülllagerraumes: Laut Bewilligungsbescheid war ein Mülllagerraum als eigener Brandabschnitt im UG und zwar im Gebäude in den Nebenräumlichkeiten der Küche, angrenzend an das Privathaus BB genehmigt (Bescheid Seite 7, Abb. 2, BA-B). Die Lage des Müll-Lagers wurde geändert ausgeführt. Nunmehr wurde ein Mülllager im Innenhof, angrenzend an die Küche, errichtet. Dieses ist entgegen des Genehmigungsbescheides nicht als eigener Brandabschnitt ausgeführt, wobei dieses überdacht und überwiegend mit Wänden umschlossen ist. Auch der bestehende Abstand zwischen der Betriebsanlage und dem angrenzenden privaten Wohnhaus entspricht durch die Anordnung von Abfallbehältern für brennbare Materialien nicht dem Bewilligungsbescheid.
- Errichtung eines neuen Wellnessbereiches: Laut Bewilligungsbescheid war die Sanierung und Trennung des Wellnessbereiches im UG vorgesehen (Bescheid Seite 7, Abb. 2, BA-C). Entgegen des Bewilligungsbescheides wurde ein komplett neuer Wellnessbereich errichtet (Zubau Ruheräume, Errichtung zweier Saunen, Errichtung Außenpool, Technikkeller zu der zum Wellnessbereich gehörenden Wasseraufbereitung inklusive Lagerung von Chemikalien). Die Zubauten umfassen den gesamten neuen Wellnessbereich im 1. UG mit 310 m² Nutzfläche, das 2. UG mit 316 m² Nutzfläche sowie den dazugehörigen Technikkeller mit 316 m² Nutzfläche.
- Umbau Küchenlager: Im Vergleich zu den baubewilligten Einreichplänen und den im Zuge der Bauüberprüfung am 08.10.2024 vorgelegten Einreichplänen (Darstellung der baulichen Änderungen) im Bereich des Küchenlagers ergeben sich insofern baulichen Abweichungen zur Baubewilligung als die baubewilligte Planung im Anschluss an den bestehenden Lichthof folgende Raumaufteilung vorsah: ein Abstellraum mit 7,93 m², einen offenen Durchgang 20,81 m² zwischen der Lieferantenzufahrt und dem Hof Bestand (hier war bei der Lieferantenzufahrt eine Zugangstür mit den Abmessungen von 100/200 cm vorgesehen sowie nur ein Durchgang in der Außenwand zu dem Hof Bestand), vom Durchgang aus war die Erschließung der Räume Getränke-Kühlraum 6,44 m², Müllraum 10,74 m², Kühlraum 8,54 m² sowie Kühlraum 10,55 m² vorgesehen. Der Zugang zu einem weiteren Tiefkühlraum 10,55 m² hätte über den vorgelagerten Kühlraum 10,55 m² aus erfolgen sollen. Weiters wäre in diesem Bereich ein von der Küche aus über Treppen zugängliches Trockenlager mit 6,84 m² vorgesehen gewesen.

Die räumliche Aufteilung und Verwendung dieses Bereichs stellen sich gänzlich anders als ursprünglich bewilligt dar und zwar:

?

Der Abstellraum mit 7,93 m² wurde nicht hergestellt.

?

Die Räume Getränke Kühlraum 6,44m², Müllraum 10,74m², Kühlraum 8,54 m² , Tiefkühlraum 10,55 m² sowie Kühlraum 10,55 m² wurden nicht ausgeführt.

?

Ein Durchgang 20,81 m² zwischen der Lieferantenzufahrt und dem Hof Bestand wurde nichtausgeführt.

?

Die geplante Zugangstür 100/200 cm von der Lieferantenzufahrt in der Außenwand wurde nicht hergestellt.

?

Vor dieser ursprünglichen Zugangstür wurde jetzt entgegen der Baubewilligung eine 7,16 m² große Kühlzelle aufgebaut.

?

Entgegen der Baubewilligung wurde im Bereich der ursprünglich geplanten Zugangstür zum ursprünglich geplanten Durchgang 2 Stützen hergestellt und ein Bereich von 2,7 m x 2 m überdacht. Der Verwendungszweck dieser Überdachung ergibt sich nicht eindeutig, da im darüber befindlichen Grundrissplan diese Überdachung nicht dargestellt ist.

?

Folgende tragende Bauteile wurden entgegen der Baubewilligung/ Betriebsanlagengenehmigung abgebrochen und so ein großes Trockenlager 68,56 m² ausgeführt: die ursprünglichen tragenden Wände, welche auf einer Länge von ca. 4,5 m beidseitig zum ursprünglich geplanten Durchgang bestanden haben, wurden abgebrochen und wurden hier als Unterfangungen der darüber befindlichen Bauteile Unterzüge eingebaut (Material dieser Unterzüge ist im Plan nicht angegeben).

?

Auf einer Länge von 1,5 m wurde eine Wand zwischen dem ursprünglich bewilligten Raum Getränke-Kühlraum 6,44 m² und dem ursprünglich bewilligten Raum Trockenlager 6,84 m² abgebrochen. Wie die Unterfangung hergestellt wurde ergibt sich aus den vorliegenden Änderungsplänen nicht.

o

Der ursprünglich bewilligte Raum Trockenlager 6,84 m² beinhaltet nun eine Rampe statt der dort bestehenden Treppe und verbindet die Küche mit dem nunmehr viel größer ausgeführtem Trockenlager 68,56 m²

?

Im Bereich Trockenlager 68,56 m² wurden entgegen der Bewilligung/Genehmigung entlang der brandabschnittsbildenden Wand zum Nachbargebäude Bestand 2 Kühlzellen mit jeweils 7,03 m² aufgestellt.

?

Ein Mülllagerraum wurde nicht hergestellt, sondern soll künftig der Müll in Mülltonnen im Außenbereich Hof Bestand gelagert werden. Diese Änderung stellt insbesondere aufgrund von brandschutztechnischen Anforderungen auch eine bewilligungspflichtige Verwendungszweckänderung dar.

- Änderung der Kälteanlagen: Ursprünglich geplant und genehmigt (Bescheid der BH *** vom 08.08.2023, Zahl: ***) wurden 3 Verbundkälteanlagen, welche insgesamt 7 Verbrauchsstellen bedienen sollten (siehe Einreichbeschreibungen der Fa. CC vom jeweils 4.5.2023 - Beilagen 1, 2 und 3). Die Aufstellung der 3 Außeneinheiten war laut Beschreibungen an der Außenwand des Trockenlagers laut Plan VEP01 (Beilage 4) genehmigt. Tatsächlich zur Ausführung gekommen sind laut Technischer Beschreibung Fa. DD vom 06.06.2024 (Beilage 5) insgesamt 4 Kälteanlagen mit nur 5 Verbrauchsstellen. In der genannten technischen Beschreibung sowie in den vorliegenden Plänen wurde die Position der Kälteaußenaggregate nicht dargestellt. Im Planausschnitt werden (aus Beilage 6 und 7 bzw. den Fotos) mit ungefähr skizzierter Lage die errichteten Außeneinheiten im Freien dargestellt. Aus diesem Planausschnitt ebenfalls sehr gut ersichtlich ist die geänderte Ausführung bzw. Aufstellung der Kühlräume und Räumlichkeiten im Innenbereich.

- Geänderte Durchgangslichten bei den Türen/Balkonportalen: Die erforderliche Durchgangslichte von Türen ergibt sich aus der in der Burgenländischen Bauverordnung verbindlich erklärten OIB RL 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit. Diese OIB RL 4 Ausgabe 2019 (gültig zum Zeitpunkt der Baubewilligung) legt im Punkt 2.7.1 Minstdurchgangslichten für T ü r e n fest. Die Türen wiesen eine geringere als die erforderliche Minstdurchgangslichte von 80 cm in der Breite auf. Im Zuge der Beurteilung der Einreichunterlagen zum Zeitpunkt der Baubewilligung/ Betriebsanlagengenehmigung ergaben sich aus den Einreichunterlagen bei Zugangstüren zu den Hotelzimmern oder in allgemein zugänglichen Bereichen und auch bei allen Balkontüren im Bestand und bei den Um- und Zubauten ausschließlich Türen mit einer Minstdurchgangslichte von 80 cm in der Breite und 200 cm in der Höhe. Es waren daher ausschließlich Türdurchgangslichten von mind. 80 cm in der Breite und mind. 200 cm in der Höhe baubewilligt/betriebsanlagenrechtlich genehmigt. Im Zuge der Augenscheinsverhandlung am 08.10.2024 wurden stichprobenartig Durchgangslichten bei einigen Zugangstüren zu den Hotelzimmern und Balkontüren, bei nicht belegten Hotelzimmern im 1. OG geprüft. Festgestellt wurde, dass im Bereich der Hotelzimmer im 1. OG und im EG

(bestehende, sanierte Hotelzimmer) bei den Zugangstüren zu den Hotelzimmern die Durchgangslichte lediglich ca. 78 cm in der Breite aufweisen. Im baubewilligten bzw. betriebsanlagenrechtlich genehmigten Einreichplan waren diese Türerneuerung nicht ersichtlich und somit auch nicht Gegenstand der Baubewilligung bzw. Betriebsanlagengenehmigung. Aus dem ursprünglich baubewilligten bzw. betriebsanlagenrechtlich genehmigten Einreichplan aus dem Jahr 2023 ergibt sich eine bewilligte Durchgangslichte für die Zugangstüren zu den Hotelzimmern im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoß von 200 cm. Die Balkonportale bestehend aus einem Stehflügel und einer nach Innen aufschlagenden Drehflügeltür sind im gesamten Hotelzimmertrakt in allen Geschossen (Bestand und Aufstockung) sowohl auf den baubewilligten/betriebsanlagenrechtlich genehmigten als auch auf den nun vorliegenden Änderungsplänen mit einer Durchgangslichte von 160 cm in der Breite als Achsbemaßung bemaßt. Eine Teilung zwischen Stehflügel und Drehflügeltür erfolgte jeweils mittig dieser Portale. Daher ergibt sich aufgrund der Türbemaßung (Achsbemaßung bedeutet aus den baubewilligten Einreichplänen als auch aus den im Dezember vorgelegten Änderungsplänen), dass eine Mindestdurchgangslichte von 80 cm für den Drehflügel baubewilligt war. Bei der Überprüfung vor Ort wurde jedoch lediglich eine Durchgangslichte von ca. 66 cm festgestellt. Da die Portale alle gleich ausgeführt wurden, ergibt sich auch, dass diese viel zu geringe Durchgangslichte bei allen Balkonportalen besteht.

- Nichtausführung Sanitäranlagen: Die bewilligte Sanitäranlage im Erdgeschoss bestehend aus einem Vorraum 7,73 m², einer Damensanitäranlage bestehend aus 2 Sitzzellen und Waschraum 6,61 m² mit einem Handwaschbecken, einer barrierefreien WC-Anlage 4,07 m² und einer Herren-Sanitäranlage 8,71 m² bestehend aus 2 Sitzzellen und 2 Urinale und einem Handwaschbecken wurden nicht ausgeführt. In diesem Bereich befindet sich stattdessen ein Hotelshop. Die Sanitäranlage im 1. Obergeschoss neben dem Seminarsaal bestehend aus einer Damensanitäranlage mit 2 Sitzzellen und Waschraum 6,81 m², mit einem Handwaschbecken, einer barrierefreien WC-Anlage 5,58 m² und einer Herren-Sanitäranlage 7,59 m² bestehend aus 1 Sitzzelle und 3 Urinale und einem Handwaschbecken wurden nicht ausgeführt. In diesem Bereich befinden sich stattdessen 2 Abstellräume. Bewilligte Sanitäranlagen wurden sohin teilweise nicht ausgeführt.

- Ausführung Sanitäranlagen ohne geschlechtergetrennten Vorraum: Folgende bereits ausgeführte aber sowohl der Burgenländischen Bauverordnung § 38, der Arbeitsstättenverordnung § 33 Abs. 5 und der OIB Richtlinie 3 Punkt 2.3 widersprechende Sanitäranlagen wurden errichtet: Im Erdgeschoss neben dem Lift ursprünglich als Archiv 11,02 m² bewilligten Bereich wurde entgegen der Baubewilligung eine kleinere WC-Anlage für Herren und Damen-Sanitäranlage ausgeführt. Diese Ausführung (kein Vorraum, keine räumliche Trennung zwischen Sitzzelle oder Urinale und vorgelagerten Aufenthaltsraum Lounge) entspricht nicht den Sonderbestimmungen der Burgenländischen Bauverordnung § 38 und auch nicht der Arbeitsstättenverordnung. Vorhandene Sanitäranlagen wurden entgegen der Bewilligung teilweise ohne geschlechtergetrennten Vorraum ausgeführt. Ausführung Sanitäranlagen ohne geschlechtergetrennten Vorraum: Folgende bereits ausgeführte aber sowohl der Burgenländischen Bauverordnung Paragraph 38,, der Arbeitsstättenverordnung Paragraph 33, Absatz 5 und der OIB Richtlinie 3 Punkt 2.3 widersprechende Sanitäranlagen wurden errichtet: Im Erdgeschoss neben dem Lift ursprünglich als Archiv 11,02 m² bewilligten Bereich wurde entgegen der Baubewilligung eine kleinere WC-Anlage für Herren und Damen-Sanitäranlage ausgeführt. Diese Ausführung (kein Vorraum, keine räumliche Trennung zwischen Sitzzelle oder Urinale und vorgelagerten Aufenthaltsraum Lounge) entspricht nicht den Sonderbestimmungen der Burgenländischen Bauverordnung Paragraph 38 und auch nicht der Arbeitsstättenverordnung. Vorhandene Sanitäranlagen wurden entgegen der Bewilligung teilweise ohne geschlechtergetrennten Vorraum ausgeführt.

- Kein barrierefreies Zimmer: Laut Genehmigungsbescheid sollte im 1. OG ein barrierefreies Zimmer entstehen. Im 1. OG wurde im Zimmer 204 lediglich die Sanitäranlage barrierefrei ausgeführt. Die Zugangstür ist zu schmal (Durchgangslichte 78 cm anstatt 80 cm). Die Balkontür hat derzeit einen Stehflügel, welcher nicht öffnbar ist und einen Gehflügel, welcher eine Durchgangslichte von lediglich 66 cm anstatt 80 cm aufweist. Zudem ist dort eine Schwelle von mehr als 3 cm vorhanden. Auch der Balkon ist nicht barrierefrei nutzbar (Seite 4 Pkt. 6 Verhandlungsschrift). Entgegen der Baubewilligung wurde sohin kein barrierefreies Gästezimmer hergestellt.

- Geänderte Wärmepumpe: Genehmigt waren zwei Wärmepumpen mit einer Nennwärme bzw. Kühlleistung von je 64,4 kW. Ausgeführt wurde eine Wärmepumpe mit größerer Leistung, nämlich 161,9 kW Heizung 220,7 kW Kühlleistung. Es wurde die Wärmepumpe nicht am vorgesehenen Standort aufgestellt. Dies stellt nicht nur eine maschinenbautechnische, sondern auch eine lärmtechnische Änderung dar.

- Geänderte Photovoltaik-Anlage: Laut Genehmigungsbescheid sollten auf dem Flachdach (OG3 Neubau) PV-Paneele aufgeständert montiert werden. Die Photovoltaikanlage (bestehend aus 132 PV-Modulen) mit einer Gesamtleistung von 58,08 kWp sollte auf einer Gesamtfläche von rund 289m² errichtet werden. Die Modulpositionierung sollte gesamthaft unter Berücksichtigung der entsprechenden Schnee- und Windlasten mittels standardisierten Montagesystem (K2 D-Dome) erfolgen. Die Module sollten dabei gemäß den beigefügten Planunterlagen auf den Dachflächen situiert werden und durch eine Beschwerung der Unterkonstruktion am Dach ohne Durchdringungen gehalten werden. Es sollten insgesamt 132 Stück Module vom Fabrikat JinkoSolar mit einer Einzelleistung von 440 Wp auf den Dächern montiert werden. Die Abmessung eines Moduls inklusive Alurahmen sollte 1762 x 1134 x 30 mm mit einem Gewicht von ca. 22,0 kg betragen. Die größte Belastung sollte laut technischer Beschreibung vom Modulblock 3 mit 0,23 kN/m² ausgehen. Dies sollte in etwa 23 kg/m² entsprechen. Der Zugang für Revisionsarbeiten im Flachdachbereich sollte über eine fix montierte Stahlleiter (mit Umwehrung) an der Außenwand des Stiegenhauses erfolgen. (Bescheid Seite 4). Die PV-Anlage wurde nicht entsprechend der Bewilligung ausgeführt. Dies im Hinblick auf die Leistung, Modultypen, Modulanzahl sowie des Wechselrichters.

Die geänderten Anlagenteile wurden nach der Änderung im Rahmen der gewerblichen Nutzung der genehmigten Betriebsanlage (Gastgewerbebetriebsanlage in der Betriebsart Hotel) entsprechend der Beschreibung unter der Bezeichnung „geänderte und in Betrieb genommene Anlagenteile“ mitbenutzt.

Durch die Inbetriebnahme der geänderten Anlagenteile war die Eignung der Betriebsanlage zur Gefährdung und Belästigung gegeben, sodass Auswirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 GewO 1994 nicht ausgeschlossen werden konnten. Ebenso kam die Ausnahmebestimmung des § 81 Abs. 2 und 3 GewO 1994 nicht zur Anwendung. Durch die Inbetriebnahme der geänderten Anlagenteile war die Eignung der Betriebsanlage zur Gefährdung und Belästigung gegeben, sodass Auswirkungen im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, GewO 1994 nicht ausgeschlossen werden konnten. Ebenso kam die Ausnahmebestimmung des § 81 Absatz 2 und 3 GewO 1994 nicht zur Anwendung.

Tatzeit: 12.09.2023 bis 08.10.2024

Tatort: KG [KG], ***

2. Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als das zur Vertretung nach außen berufene Organ der „AA GmbH“, in ***, ***, zu verantworten, dass seitens der genannten Gesellschaft als Bauwerberin das nachstehende Gebäude, für welches mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** vom 08.08.2023, Zahl: *** die baubehördliche Genehmigung zum Umbau und zur Erweiterung des Hotelgebäudes, Parkplätze, Heurigenlokal, Lüftungsanlage, PV-Anlage, Küche, Kühlräume und Trockenlager, Müllraum, Anlieferung erteilt worden war, den Bestimmungen des § 27 Bgld. Baugesetz zuwider gehandelt wurde, indem die genannte Gesellschaft unterlassen hat, die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen und kein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, erstattet hat, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes bestätigt. Das gegenständliche Gebäude wird von der „AA GmbH“ in Form eines Gastgewerbebetriebes in der Betriebsart Hotel benützt, obwohl die Gesellschaft als Bauwerberin die Fertigstellung des betreffenden Gebäudes oder Bauabschnittes nicht angezeigt hat und kein positives Schlussüberprüfungsprotokoll erstattet hat. Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt nicht benützt werden. 2. Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als das zur Vertretung nach außen berufene Organ der „AA GmbH“, in ***, ***, zu verantworten, dass seitens der genannten Gesellschaft als Bauwerberin das nachstehende Gebäude, für welches mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** vom 08.08.2023, Zahl: *** die baubehördliche Genehmigung zum Umbau und zur Erweiterung des Hotelgebäudes, Parkplätze, Heurigenlokal, Lüftungsanlage, PV-Anlage, Küche, Kühlräume und Trockenlager, Müllraum, Anlieferung erteilt worden war, den Bestimmungen des Paragraph 27, Bgld. Baugesetz zuwider gehandelt wurde, indem die genannte Gesellschaft unterlassen hat, die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen und kein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, erstattet hat, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten

Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes bestätigt. Das gegenständliche Gebäude wird von der „AA GmbH“ in Form eines Gastgewerbebetriebes in der Betriebsart Hotel benützt, obwohl die Gesellschaft als Bauwerberin die Fertigstellung des betreffenden Gebäudes oder Bauabschnitts nicht angezeigt hat und kein positives Schlussüberprüfungsprotokoll erstattet hat. Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt nicht benützt werden.

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung Hotel

Tatzeit: 08.10.2024

Tatort: [KG], ***"

Wegen Übertretungen der Bestimmungen des

1.

§ 24 Abs. 2 i.V.m. § 34 Abs. 1 Bgld. Baugesetz, LGBl.Nr. 10/1998 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 29/2019 und § 9 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 zuletzt geändert durch BGBl. 1 Nr. 3/2008 Paragraph 24, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz eins, Bgld. Baugesetz, LGBl.Nr. 10 aus 1998, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 29 aus 2019, und Paragraph 9, VStG 1991, BGBl. Nr. 52 aus 1991, zuletzt geändert durch BGBl. 1 Nr. 3/2008 und

2.

§ 27 i.V.m. § 34 Abs. 1 Bgld. Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 29/2019 und § 9 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 zuletzt geändert durch BGBl. 1 Nr. 3/2008 Paragraph 27, in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz eins, Bgld. Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10 aus 1998, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 29 aus 2019, und Paragraph 9, VStG 1991, BGBl. Nr. 52 aus 1991, zuletzt geändert durch BGBl. 1 Nr. 3/2008 wurde über den Beschwerdeführer zu

1.

eine Geldstrafe i.H. von EUR 2.500.- (Ersatzfreiheitsstrafe im Uneinbringlichkeitsfall von 4 Tagen 12 Stunden) sowie zu

2.

eine Geldstrafe i.H. von EUR 500.- (Ersatzfreiheitsstrafe im Uneinbringlichkeitsfall von 22 Stunden) zuzüglich 10 % Verfahrenskosten verhängt.

I.2. Gegen dieses Straferkenntnis richtet sich die Beschwerde vom 25.06.2025, in welcher er die Behebung des Straferkenntnisses sowie Einstellung des Verfahrens beantragte; in eventu Behebung und Zurückverweisung, in eventu Reduktion der verhängten Geldstrafe auf eine tat- und schuldangemessene Höhe und dazu im Wesentlichen vorbrachte: römisch eins. 2. Gegen dieses Straferkenntnis richtet sich die Beschwerde vom 25.06.2025, in welcher er die Behebung des Straferkenntnisses sowie Einstellung des Verfahrens beantragte; in eventu Behebung und Zurückverweisung, in eventu Reduktion der verhängten Geldstrafe auf eine tat- und schuldangemessene Höhe und dazu im Wesentlichen vorbrachte:

Es stehe außer Streit, dass im umfangreichen Projektverfahren geringfügige Abänderungen zum Baubewilligungsbescheid zur Ausführung gekommen seien. Die Behörde sei von diesen in Kenntnis und könnte dies daher ein Verwaltungsstrafverfahren nicht begründen.

Es liege eine Aktenwidrigkeit dahingehend vor, da die vom Beschwerdeführer beauftragten Unternehmen die Änderungen zur Baubewilligung mit Auswechslungsplänen bei der erkennenden Behörde eingereicht hätten und mangels erfolgter Verbesserungsaufträge der Beschwerdeführer davon ausgehen muss, dass diese Pläne die Zustimmung der Behörde finden.

Die ausführenden Fachfirmen hätten dem Beschwerdeführer ausdrücklich Abänderungen wie die Ausführung der Aufstockung in Holzbauweise oder die Änderung der Durchgangslichten empfohlen und liege es daher in der Verantwortung der ausführenden Fachfirmen, dass dies auch entsprechend genehmigt werde. Es könne daher den Beschwerdeführer weder objektiv noch subjektiv ein Vorwurf gemacht werden.

Abschließend wurde unrichtige rechtliche Beurteilung dahingehend geltend gemacht, da eine Gesamtstrafe für die behauptete Verwirklichung mehrerer Tatbestände verhängt worden war und diese in keinem begründet sowie die Höhe der Geldstrafe den einzelnen Sachverhalten nicht zugeordnet worden ist.

I.3. Mit Schreiben vom 01.07.2025 hat die Behörde die Beschwerde mitsamt dem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland zur Entscheidung vorgelegt.römisch eins.3. Mit Schreiben vom 01.07.2025 hat die Behörde die Beschwerde mitsamt dem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland zur Entscheidung vorgelegt.

Aufgrund der Änderung der Geschäftsverteilung des Landesverwaltungsgerichts Burgenland zum 01.10.2025 ist der Gegenstandsakt in die Zuständigkeit der gefertigten Richterin übergegangen.

II. Folgender Sachverhalt steht fest:römisch zwei. Folgender Sachverhalt steht fest:

Der Beschwerdeführer ist handelsrechtlicher Geschäftsführer der „AA GmbH“ (FN ***) mit Sitz in [KG]. Die GmbH ist Anlageninhaberin der im Firmensitz gelegenen gastgewerblichen Betriebsanlage und war Bauwerberin eines im Jahr 2023 abgeführten baubehördlichen Änderungsverfahrens, welches mit Bescheid vom 08.08.2023, GZ: ***, abgeschlossen wurde. Mit diesem Bescheid wurde die baubehördliche Bewilligung der Änderung der Gastgewerbebetriebsanlage unter Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen erteilt. Bescheidbestandteile waren die im Spruch zitierten Einreichunterlagen und Baubeschreibungen.

Anlässlich einer am 08.10.2024 durchgeführten Überprüfung der Betriebsanlage wurde festgestellt, dass Änderungen gegenüber der Baubewilligung vom 08.08.2023, GZ: ***, umgesetzt wurden und die bauliche Anlage in dieser geänderten Form ohne positives Schlußüberprüfungsprotokoll betrieben wurde. Die Änderungen wurden im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses dargestellt.

III. Beweiswürdigung:römisch drei. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den mit der Beschwerde vorgelegten verwaltungsbehördlichen Strafakt. Daraus ergibt sich der vorstehende, unter II. wiedergegebene Sachverhalt, der als entscheidungsrelevant festgestellt wird.Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den mit der Beschwerde vorgelegten verwaltungsbehördlichen Strafakt. Daraus ergibt sich der vorstehende, unter römisch zwei. wiedergegebene Sachverhalt, der als entscheidungsrelevant festgestellt wird.

Nähere Feststellungen bzw. Ermittlungen im Zusammenhang mit dem Beschwerdevorbringen waren aufgrund der nachstehenden rechtlichen Beurteilung nicht erforderlich.

Die vorliegende Entscheidung konnte im Sinne des § 44 Abs. 4 VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden, da durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist und die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der EMRK noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Überdies wurde vom Beschwerdeführer auch nicht die Durchführung einer mündlichen Verhandlung begehrt.Die vorliegende Entscheidung konnte im Sinne des Paragraph 44, Absatz 4, VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden, da durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist und die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, der EMRK noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Überdies wurde vom Beschwerdeführer auch nicht die Durchführung einer mündlichen Verhandlung begehrt.

IV. Rechtslage:römisch vier. Rechtslage:

IV.1. Die in diesem Verfahren heranzuziehenden Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes 1997 – LGBl. Nr. 10/1998 in der zur Tatzeit geltenden Fassung LGBl. Nr. 42/2024, lauten:römisch vier.1. Die in diesem Verfahren heranzuziehenden Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes 1997 – Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, in der zur Tatzeit geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 42 aus 2024,, lauten:

§ 34Paragraph 34Strafen

1. „(1)Absatz eins,Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. 1.Ziffer eins

als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten oder als Planverfasser, Bausachverständiger, Bauführer oder Aussteller von Energieausweisen gegen dieses Gesetz verstößt, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen oder Entscheidungen zuwiderhandelt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält oder

2. 2.Ziffer 2

als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten trotz Aufforderung der Baubehörde gemäß § 26 Abs. 2 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt hat oder ausführt, von einer Baubewilligung wesentlich abgewichen ist oder abweicht, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes unterlässt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält.als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten trotz Aufforderung der Baubehörde gemäß Paragraph 26, Absatz 2, ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt hat oder ausführt, von einer Baubewilligung wesentlich abgewichen ist oder abweicht, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes unterlässt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält.

2. (2)Absatz 2,Diese Übertretungen werden mit Geldstrafe bis zu 22.000 Euro, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft, sofern die Tat nicht mit strafgerichtlicher Strafe bedroht ist.

3. (3)Absatz 3,- (6) [...]“

§ 24Paragraph 24Verantwortlichkeit des Bauwerbers

1. „(1)Absatz eins,Der Bauwerber hat mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen heranzuziehen.

2. (2)Absatz 2,Der Bauwerber hat den Zeitpunkt des Baubeginns der Behörde anzuzeigen und für die bewilligungsgemäße Ausführung zu sorgen. Die Behörde hat dem Bauwerber eine Bauplakette mit einem rotgelben Ring auf weißem Untergrund auszustellen, aus der die Zahl und das Datum der Baubewilligung, die Liegenschaftsadresse des Baugrundstücks, sowie der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervorgeht. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

3. (3)Absatz 3,Der Bauwerber hat anlässlich der Bauarbeiten mit Rücksicht auf die widmungsgemäße Verwendung der benachbarten Baugrundstücke für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung, zu sorgen.

4. (4)Absatz 4,Die Baubehörde hat zur Vermeidung von Gefahren und unzumutbaren Belästigungen geeignete Schutzmaßnahmen (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern und dgl.) anzuordnen. Bei Gefahr im Verzug sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Bauwerbers sofort zu treffen.“

§ 26Paragraph 26Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung

1. „(1)Absatz eins,Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.

2. (2)Absatz 2,Wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauwerber, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

3. (3)Absatz 3,Die Aufforderung um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen hat nicht zu ergehen, wenn einer nachträglichen Bewilligung von vornherein rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies betrifft insbesondere den Fall, dass das betroffene Bauvorhaben aufgrund der geltenden Flächenwidmung jedenfalls unzulässig ist. In diesen Fällen ist sofort die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen. Ist die Behebung eines solchen rechtlichen Hindernisses absehbar, kann die Behörde auch einen bedingten Wiederherstellungsauftrag erlassen.

4. (4)Absatz 4,Ein Bescheid betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustands wird trotz Anhängigkeit eines Ansuchens um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung vollstreckbar, wenn hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Objektes bereits zweimal nachträgliche Baubewilligungen beantragt und verweigert wurden.“

§ 27 Paragraph 27 Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung

1. „(1) Absatz eins, Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen.
2. (2) Absatz 2, Bei Gebäuden ist der Fertigstellungsanzeige ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, anzuschließen, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes bestätigt. Weiters sind erforderlichenfalls durch Auflagen oder Bedingungen vorgeschriebene Befunde anzuschließen.
3. (3) Absatz 3, – (4) [...]
4. (5) Absatz 5, Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht erstattet.“

§ 17 Paragraph 17 Bewilligungsverfahren

1. „(1) Absatz eins, Für Bauvorhaben sowie Verwendungszweckänderungen, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen. Für Bauvorhaben sowie Verwendungszweckänderungen, sofern sie nicht geringfügig sind (Paragraph 16,), ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen.
2. (2) Absatz 2, – (5) [...]

§ 16 Paragraph 16 Geringfügige Bauvorhaben

(1)

Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht wesentlich beeinträchtigt werden, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen. Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen (Paragraph 3,) nicht wesentlich beeinträchtigt werden, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen.

(2)

[...]

(3)

Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich des Abs. 1 insbesondere Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich des Absatz eins, insbesondere

1. das Anbringen und der Austausch von Antenneneinrichtungen an bereits bestehenden Fernmeldeanlagen,
2. Schwimm- und Wasserbecken bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8 m und einer Wasserfläche bis 50 m²,
3. freistehende Bauten und Gebäude im Bauland sowie in der Widmungsart „Grünfläche-Hausgärten“ bis zu einer Brutto-Grundfläche bis 20 m²,
4. Sockel bis 1 m sowie Einfriedungen bis 2 m Höhe,
5. nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen,
6. emissionsneutrale Umbauten und Verwendungszweckänderungen im Inneren von Gebäuden,
7. freistehende bundeseigene Gebäude bis 50 m² Brutto-Grundfläche, die für das Sicherheitswesen erforderlich sind und nur befristet Verwendung finden,
8. Balkon- und Loggienverglasungen,
9. Folientunnel für Obst-, Pflanzen- und Gemüseanbau,
10. Wärmepumpen im Freien und Klimaanlage bis jeweils einem Betriebsgeräusch von maximal 35 dB,

11. Werbeanlagen, Plakatwände und dgl.,

12. Gebäude für Transformatoren und Gasdruckregelanlagen in standardisierter Fertigteilbauweise bis 50m² Brutto-Grundfläche,

13. Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von höchstens 80 cm sowie

14. Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages ausgeführt werden und die Immissionen bei den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen.“

§ 3 Paragraph 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

(Baupolizeiliche Interessen) Zulässigkeit von Bauvorhaben, (Baupolizeiliche Interessen)

„Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie

1. 1.Ziffer eins

dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbepauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,

2. 2.Ziffer 2

den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,

3. 3.Ziffer 3

nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich

1. a) Litera a

Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,

2. b) Litera b

Brandschutz,

3. c) Litera c

Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,

4. d) Litera d

Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,

5. e) Litera e

Schallschutz,

6. f) Litera f

Energieeinsparung und Wärmeschutz

entsprechen.

4. 4.Ziffer 4

das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen,

5. 5.Ziffer 5

durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie

6. 6.Ziffer 6

verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.“

IV.2. § 44a. des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 – VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991 lautet: römisch vier. 2. Paragraph 44 a, des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 – VStG 1991, Bundesgesetzblatt Nr. 52 aus 1991, lautet:

„Der Spruch hat, wenn er nicht auf Einstellung lautet, zu enthalten:

1. 1.Ziffer eins

die als erwiesen angenommene Tat;

2. 2.Ziffer 2

die Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist;

3. 3.Ziffer 3

die verhängte Strafe und die angewendete Gesetzesbestimmung;

4. 4.Ziffer 4

den etwaigen Ausspruch über privatrechtliche Ansprüche;

5. 5.Ziffer 5

im Fall eines Straferkenntnisses die Entscheidung über die Kosten.“

V. Erwägungen:römisch fünf. Erwägungen:

V.1. Gemäß § 44a VStG hat der Spruch eines Bescheides, wenn er nicht auf Einstellung lautet, unter anderem die als erwiesen angenommene Tat zu enthalten (Z. 1) und die Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist (Z. 2).römisch fünf.1. Gemäß Paragraph 44 a, VStG hat der Spruch eines Bescheides, wenn er nicht auf Einstellung lautet, unter anderem die als erwiesen angenommene Tat zu enthalten (Ziffer eins,) und die Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist (Ziffer 2,).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 44a Z. 1 VStG muss der Spruch eines Straferkenntnisses so gefasst sein, dass die Subsumtion der als erwiesen angenommenen Tat unter die verletzte Verwaltungsvorschrift eindeutig und vollständig erfolgt, also aus der Tathandlung sogleich auf das Vorliegen einer bestimmten Verwaltungsübertretung geschlossen werden kann. Dies hat durch Angabe von Tatort, Tatzeit sowie des wesentlichen Inhaltes des Tatgeschehens zu erfolgen.Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 44 a, Ziffer eins, VStG muss der Spruch eines Straferkenntnisses so gefasst sein, dass die Subsumtion der als erwiesen angenommenen Tat unter die verletzte Verwaltungsvorschrift eindeutig und vollständig erfolgt, also aus der Tathandlung sogleich auf das Vorliegen einer bestimmten Verwaltungsübertretung geschlossen werden kann. Dies hat durch Angabe von Tatort, Tatzeit sowie des wesentlichen Inhaltes des Tatgeschehens zu erfolgen.

Der Beschuldigte hat ein subjektives Recht darauf, dass ihm die als erwiesen angenommene Tat und die verletzte Rechtsvorschrift richtig und vollständig vorgehalten werden.

V.2. Zum Tatbestand des § 34 Abs. 1 Bgld. BauG 1997römisch fünf.2. Zum Tatbestand des Paragraph 34, Absatz eins, Bgld. BauG 1997:

Die Bestimmung des § 34 Bgld. BauG 1997 zählt die einzelnen Verwaltungsübertretungen nicht auf. Es handelt sich vielmehr um eine Blankettstrafnorm, die durch eine äußere Trennung von Tatbild und Strafdrohung gekennzeichnet ist, sie verweist auf andere Vorschriften, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden. Die Bestimmung des Paragraph 34, Bgld. BauG 1997 zählt die einzelnen Verwaltungsübertretungen nicht auf. Es handelt sich vielmehr um eine Blankettstrafnorm, die durch eine äußere Trennung von Tatbild und Strafdrohung gekennzeichnet ist, sie verweist auf andere Vorschriften, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden.

Gegenständlich wurde eine Übertretung des § 34 Abs. 1 leg.cit. vorgeworfen, tatsächlich aber gliedert sich dieser in zwei grundsätzliche Blankettstrafnormen. Es ist daher das Tatbild durch die Feststellung der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung darzustellen. Gegenständlich wurde eine Übertretung des Paragraph 34, Absatz eins, leg.cit. vorgeworfen, tatsächlich aber gliedert sich dieser in zwei grundsätzliche Blankettstrafnormen. Es ist daher das Tatbild durch die Feststellung der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung darzustellen.

Die Strafbarkeit gemäß § 34 Abs. 1 Z 2 Bgld. BauG 1997 setzt ein wesentliches Abweichen von der Baubewilligung voraus. Der Unrechtsgehalt eines Unterlassens der Erwirkung der Baubewilligung muss eindeutig erkennbar sein, sodass dieser für jedermann erkennbar und verstehbar ist.Die Strafbarkeit gemäß Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, Bgld. BauG 1997 setzt ein wesentliches Abweichen von der Baubewilligung voraus. Der Unrechtsgehalt eines Unterlassens der Erwirkung der Baubewilligung muss eindeutig erkennbar sein, sodass dieser für jedermann erkennbar und verstehbar ist.

V.3. Zum Fortbestand des Baubewilligungsbescheidesrömisch fünf.3. Zum Fortbestand des Baubewilligungsbescheides:

Ob eine das entsprechende Tatbestandsmerkmal des § 34 Abs. 1 Z. 2 Bgld. BauG 1997 erfüllende „Abweichung“ vorliegt, bemisst sich ausschließlich nach der erteilten Baubewilligung. Diese ist im Schuldspruch zu zitieren. Ob eine das entsprechende Tatbestandsmerkmal des Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, Bgld. BauG 1997 erfüllende „Abweichung“ vorliegt, bemisst sich ausschließlich nach der erteilten Baubewilligung. Diese ist im Schuldspruch zu zitieren.

Von einer Abweichung von einer erteilten Baubewilligung kann zunächst nur dann gesprochen werden, wenn eine rechtskräftige baubehördliche Bewilligung jener Anlage, auf die sich die Änderung beziehen soll, vorliegt (VwGH 12.6.2013, 2013/04/0019 zum Vorliegen einer genehmigungspflichtig geänderten Betriebsanlage). Das Vorliegen einer

solchen Baubewilligung ist von der Behörde im Verfahren betreffend die Bewilligung einer Änderung einer bestehenden Baulichkeit festzustellen.

Daraus ergibt sich, von welcher baubehördlich bewilligten Anlage die Behörde ausging.

Aus dem zitierten Bescheid aus dem Jahr 2023 geht hervor, dass es sich hierbei um einen Bescheid zur Änderung einer bestehenden Baulichkeit gehandelt hat – der bzw. die vorangegangenen Baubewilligungsbescheid wurden hingegen nicht erwähnt und ist somit nicht eindeutig nachvollziehbar, ob nicht eventuell anlässlich der Überprüfung der Baulichkeit im Oktober 2024 ein Altbestand als abweichend geändert festgestellt worden war.

Es wurde daher von der Behörde weder im angefochtenen Straferkenntnis noch im gesamten übrigen verwaltungsbehördlichen Strafakt der Baubewilligungsbescheid konkret bezeichnet und somit das Vorliegen einer baubewilligten Anlage nicht festgestellt, von deren Änderung auszugehen wäre.

V.4. Zum Tatbestand der „Abweichung“:römisch fünf.4. Zum Tatbestand der „Abweichung“:

Ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben liegt aufgrund der Rechtslage immer dann vor, wenn es sich um kein geringfügiges Bauvorhaben gemäß § 16 Abs. 1 Bgdl. BauG 1997 handelt. Ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben liegt aufgrund der Rechtslage immer dann vor, wenn es sich um kein geringfügiges Bauvorhaben gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Bgdl. BauG 1997 handelt.

Ein solches liegt vor und bedarf die Errichtung von Bauvorhaben dann keiner Baubewilligung, wenn an dem Bauvorhaben keine baupolizeilichen Interessen gemäß § 3 leg.cit. bestehen (LVwG Burgenland 6.4.2018, G B05/10/2018.002/004, LVwG Burgenland 9.4.2018, E 029/10/2018.005/004).Ein solches liegt vor und bedarf die Errichtung von Bauvorhaben dann keiner Baubewilligung, wenn an dem Bauvorhaben keine baupolizeilichen Interessen gemäß Paragraph 3, leg.cit. bestehen (LVwG Burgenland 6.4.2018, G B05/10/2018.002/004, LVwG Burgenland 9.4.2018, E 029/10/2018.005/004).

Unter „Abweichung“ ist eine Nichterfüllung einer Regelmäßigkeit, somit ein „Anders-Werden“ zu verstehen. Eine Änderung liegt in jedem Abweichen vom konsensgemäßen Zustand, also von jener Erscheinungsform der Baulichkeit, wie sie nach dem Inhalt der Baubewilligung genehmigt wurde.

Die Strafbarkeit des § 34 Abs. 1 Z 2 Bgdl. BauG 1997 setzt ein wesentliches Abweichen von der Baubewilligung voraus. Ist eine Abweichung bloß geringfügig bzw. ist bei der Abweichung bloß von einem geringfügigen Bauvorhaben im Sinne des § 16 leg cit. auszugehen, scheidet eine Strafbarkeit gemäß § 34 Abs. 1 Z 2 Bgdl. BauG 1997 aus.Die Strafbarkeit des Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, Bgdl. BauG 1997 setzt ein wesentliches Abweichen von der Baubewilligung voraus. Ist eine Abweichung bloß geringfügig bzw. ist bei der Abweichung bloß von einem geringfügigen Bauvorhaben im Sinne des Paragraph 16, leg cit. auszugehen, scheidet eine Strafbarkeit gemäß Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, Bgdl. BauG 1997 aus.

V.5. Zum Tatbestand des „Betriebs“:römisch fünf.5. Zum Tatbestand des „Betriebs“:

Im angefochtenen Straferkenntnis wurde dem Beschwerdeführer vorgeworfen, die unter Spruchpunkt 1. dargestellten Änderungen gegenüber dem Bewilligungsbescheid ohne Erlangung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls betrieben zu haben. Auch hierbei ist zu berücksichtigen, ob es sich bei den festgestellten Abweichungen von Baubewilligungsbescheid um wesentliche oder unwesentliche handelt, da nur wesentliche Abweichungen, welche auch zu Beeinträchtigungen der baupolizeilichen Interessen führen, die Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls hindern.

V.6. Zu den baupolizeilichen Interessen:römisch fünf.6. Zu den baupolizeilichen Interessen:

In der Tatbeschreibung ist aufzunehmen, welche baupolizeilichen Interessen durch die Abweichungen von der erteilten Baubewilligung in welchem Ausmaß beeinträchtigt sind. Die Beurteilung dieser Vorfrage hat durch die Verwaltungsstrafbehörde unter Zugrundelegung des allgemeinen menschlichen Erfahrungsgutes (VwGH 11.11.1998, 97/04/0161) zu erfolgen.

V.7. Zusammenfassend:römisch fünf.7. Zusammenfassend:

Im gegenständlichen Fall hat es die Behörde verabsäumt, in den Spruchpunkten des Straferkenntnisses – so wie auch schon bei der Verfolgungshandlung - jene Tatumstände darzulegen, die eine Beurteilung dahingehend zulassen, ob die vorgenommenen Abweichungen von der Baubewilligung als auch die damit aufgenommene Nutzung der Baulichkeit

geeignet sind, die im § 3 Bgld. BauG 1997 genannten baupolizeilichen Interessen zu beeinträchtigen. Auch in der Begründung des Straferkenntnisses finden sich keine Feststellungen, welche konkreten baupolizeilichen Interessen durch die jeweils angeführte Abweichung vom Baubewilligungsbescheid betroffen sind. Im gegenständlichen Fall hat es die Behörde verabsäumt, in den Spruchpunkten des Straferkenntnisses – so wie auch schon bei der Verfolgungshandlung – jene Tatumstände darzulegen, die eine Beurteilung dahingehend zulassen, ob die vorgenommenen Abweichungen von der Baubewilligung als auch die damit aufgenommene Nutzung der Baulichkeit geeignet sind, die im Paragraph 3, Bgld. BauG 1997 genannten baupolizeilichen Interessen zu beeinträchtigen. Auch in der Begründung des Straferkenntnisses finden sich keine Feststellungen, welche konkreten baupolizeilichen Interessen durch die jeweils angeführte Abweichung vom Baubewilligungsbescheid betroffen sind.

Wird dem Beschuldigten von der Behörde ein strafbares Verhalten unter Zugrundelegung einer wesentlichen Beeinträchtigung der baupolizeilichen Interessen im Sinne des § 3 Bgld. BauG 1997 nicht zur Last gelegt, stellt die Aufnahme dieser Sachverhaltselemente in den Schuldspruch nicht bloß eine (unter Wahrung der Identität der Tat) zulässige Modifizierung der Tatumschreibung, sondern eine unzulässige Auswechslung der Tat durch die Berufungsbehörde dar (vgl. zur Übertretung des § 366 Abs. 1 Z 3 GewO VwGH 23.10.1995, 94/04/0080, mwN; 14.11.1989, 89/04/0107). Diese Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ist auch auf das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anzuwenden. Wird dem Beschuldigten von der Behörde ein strafbares Verhalten unter Zugrundelegung einer wesentlichen Beeinträchtigung der baupolizeilichen Interessen im Sinne des Paragraph 3, Bgld. BauG 1997 nicht zur Last gelegt, stellt die Aufnahme dieser Sachverhaltselemente in den Schuldspruch nicht bloß eine (unter Wahrung der Identität der Tat) zulässige Modifizierung der Tatumschreibung, sondern eine unzulässige Auswechslung der Tat durch die Berufungsbehörde dar vergleiche zur Übertretung des Paragraph 366, Absatz eins, Ziffer 3, GewO VwGH 23.10.1995, 94/04/0080, mwN; 14.11.1989, 89/04/0107). Diese Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ist auch auf das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anzuwenden.

Im gegenständlichen Fall stellte die Behörde im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses darauf ab, dass die Abweichungen von der Baubewilligung vorgenommen wurden sowie diese ohne Erstattung eines positiven Schluss Überprüfungsprotokolls betrieben zu haben. Sie verabsäumte es jedoch darzulegen, worin die Wesentlichkeit der festgestellten Abweichungen gelegen sein soll. Das Tatverhalten wurde somit nicht hinlänglich im Sinne des § 44a Z. 1 VStG dargestellt. Im gegenständlichen Fall stellte die Behörde im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses darauf ab, dass die Abweichungen von der Baubewilligung vorgenommen wurden sowie diese ohne Erstattung eines positiven Schluss Überprüfungsprotokolls betrieben zu haben. Sie verabsäumte es jedoch darzulegen, worin die Wesentlichkeit der festgestellten Abweichungen gelegen sein soll. Das Tatverhalten wurde somit nicht hinlänglich im Sinne des Paragraph 44 a, Ziffer eins, VStG dargestellt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es gemäß § 44a Z. 1 VStG rechtlich geboten, die Tat hinsichtlich des Täters und der Tatumstände so genau zu umschreiben, dass die Zuordnung des Tatverhaltens zur Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist, in Ansehung aller Tatbestandsmerkmale ermöglicht wird und die Identität der Tat unverwechselbar feststeht (vgl. VwGH 13.06.1984, 82/03/0265). Die Einhaltung des § 44a Z. 1 und 2 VStG dient nach der Judikatur dazu, den Beschuldigten in die Lage zu versetzen, sich gegen den Tatvorwurf verteidigen zu können und nicht der Gefahr einer Doppelbestrafung ausgesetzt zu sein (vgl. VwGH 17.09.2014, 2011/17/0210; 03.06.2015, 2013/17/0407). Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es gemäß Paragraph 44 a, Ziffer eins, VStG rechtlich geboten, die Tat hinsichtlich des Täters und der Tatumstände so genau zu umschreiben, dass die Zuordnung des Tatverhaltens zur Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist, in Ansehung aller Tatbestandsmerkmale ermöglicht wird und die Identität der Tat unverwechselbar feststeht vergleiche VwGH 13.06.1984, 82/03/0265). Die Einhaltung des Paragraph 44 a, Ziffer eins und 2 VStG dient nach der Judikatur dazu, den Beschuldigten in die Lage zu versetzen, sich gegen den Tatvorwurf verteidigen zu können und nicht der Gefahr einer Doppelbestrafung ausgesetzt zu sein vergleiche VwGH 17.09.2014, 2011/17/0210; 03.06.2015, 2013/17/0407).

„Sache“ im Verwaltungsstrafrecht ist immer der Tatvorwurf, der sich nicht nur aus dem Spruch der Verwaltungsbehörde, sondern auch bereits aus einer Verfolgungshandlung zuvor ergeben kann. Das Verwaltungsgericht darf der Bestrafung in seinem Verfahren nicht mehr bzw. andere Sachverhaltselemente zu Grunde legen.

Da somit der Tatvorwurf hinsichtlich des hier erforderlichen Tatbestandselementes der Abweichungen vom

baubewilligten Konsens nicht vollständig vorgehalten wurde, ist es dem Verwaltungsgericht nach Eintritt der Verfolgungsverjährungsfrist verwehrt, diesen Tatvorwurf richtig zu stellen, weil es sich nicht mehr um dieselbe Sache handeln würde, sondern eine unzulässige Ergänzung des Tatvorwurfes zur Folge hätte. Es durfte daher diesbezüglich keine Spruchkorrektur durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden.

Da der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses – in mehrfacher Hinsicht - den Anforderungen des § 44a Z. 1 VStG nicht entspricht, war spruchgemäß zu entscheiden. Da der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses – in mehrfacher Hinsicht - den Anforderungen des Paragraph 44 a, Ziffer eins, VStG nicht entspricht, war spruchgemäß zu entscheiden.

V.8. Ergänzend zum Vorbringen des Beschwerdeführers römisch fünf.8. Ergänzend zum Vorbringen des Beschwerdeführers:

Zur Ausführung des Beschwerdeführers, dass ihm die vorgeworfene Tat objektiv und subjektiv nicht vorzuwerfen sei und die Fachfirmen verantwortlich seien ist auf den eindeutigen Wortlaut des § 24 Bgld. BauG sowie der darin postulierten Verantwortlichkeit des Bauwerbers hinzuweisen. Auch hindert im Sinne des § 26 Bgld. BauG ein eventuell anhängiges Baubewilligungsverfahren die Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens nicht. Zur Ausführung des Beschwerdeführers, dass ihm die vorgeworfene Tat objektiv und subjektiv nicht vorzuwerfen sei und die Fachfirmen verantwortlich seien ist auf den eindeutigen Wortlaut des § 24 Bgld. BauG sowie der darin postulierten Verantwortlichkeit des Bauwerbers hinzuweisen. Auch hindert im Sinne des Paragraph 26, Bgld. BauG ein eventuell anhängiges Baubewilligungsverfahren die Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens nicht.

VI. Unzulässigkeit der Revision: römisch sechs. Unzulässigkeit der 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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor. 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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor.

Schlagworte

Baurecht; Baubewilligung; der Vorwurf der Abweichung von der erteilten Baubewilligung bedingt die Prüfung der Wesentlichkeit der Abweichungen im Hinblick auf die Verletzung oder Beeinträchtigung baupolizeilicher Interessen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGBU:2026:E.029.15.2025.015.003

Zuletzt aktualisiert am

02.07.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Burgenland LVwg Burgenland, <http://verwaltungsgericht.bgld.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at