



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzl, Dr.ⁱⁿ Sembacher und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision des T W, vertreten durch Dr. Longin Josef Kempf und Dr. Josef Maier, Rechtsanwälte in Peuerbach, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 29. April 2025, LVwG-154245/9/RK/FE, betreffend Untersagung der Benützung einer baulichen Anlage gemäß § 50 Oö. Bauordnung 1994 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet; weitere Partei: Oberösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Gemeinde Tollet hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde T (im Folgenden: belangte Behörde) vom 20. Dezember 2010 wurde dem Revisionswerber nach der Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994 die Bewilligung für den Abbruch eines Stallgebäudes und für die Errichtung eines Schweinemaststalles mit Belüftungsanlage unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Unter anderem war vorgeschrieben:

„18. Die Abluftgeschwindigkeit muss bei Sommerlufrate projektsgemäß wenigstens 9 m/s betragen und darf in keinem Betriebszustand 7 m/s unterschreiten.“
- 2 Mit am 21. Februar 2022 eingebrachter Eingabe erstattete der Revisionswerber Anzeige gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 über die Erhöhung des bestehenden und genehmigten Abluftkamins und die zusätzliche Lärmsolierung der bestehenden und genehmigten Ventilatoren.





- 3 Mit Schriftsatz vom 11. April 2022, eingelangt bei der Gemeinde T am selben Tag, zog der Revisionswerber die am 21. Februar 2022 eingebrachte Bauanzeige zurück. Gleichzeitig wurde mit Eingabe vom selben Tag die Erhöhung des bestehenden und genehmigten Abluftkamins und die zusätzliche Lärmsisolierung der bestehenden und genehmigten Ventilatoren als „sonstiges Bauvorhaben“ gemäß § 25 Abs. 1 Oö. BauO 1994 angezeigt.
- 4 Mit Bescheid vom 7. Juni 2022 sprach die belangte Behörde aus, dass die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 vorläufig untersagt werde. Begründend führte die belangte Behörde dazu zusammengefasst aus, dass die im Bescheid vom 20. Dezember 2010 vorgeschriebene Abnahmemessung der Ausblasgeschwindigkeit durchzuführen und ein entsprechender messtechnischer Nachweis vorzulegen sei. Da die aus luftreinhaltetechnischer Sicht erforderlichen Mindestaustrittsgeschwindigkeiten einzuhalten seien, liege ein Abweisungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 6 Z 2 Oö. BauO 1994 vor.
- 5 Mit weiterem Bescheid der belangten Behörde vom 24. November 2023 wurden dem Revisionswerber unter Bezugnahme auf am 20. März 2023 „eingereichte Projektunterlagen“ gemäß § 46 Oö. BauO 1994 nachträgliche Auflagen zur Baubewilligung vom 20. Dezember 2010 erteilt. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft. Als „Auflagen der Baubehörde“ wurde dem Revisionswerber im genannten Bescheid (unter anderem) Folgendes vorgeschrieben:
- „1. Die Umbaumaßnahmen sind umgehend, jedoch längstens bis 30. April 2024 vorzunehmen.
 - 2. Die Lüftungsanlage ist so auszuführen und zu betreiben, dass die Abluftgeschwindigkeit der Lüftungsanlage maximal 9 m/s bei Sommerlufrate beträgt und in keinem Betriebszustand 7 m/s unterschreitet. Des Weiteren darf in 25 m Entfernung von der Abluftöffnung ein Dauerschallpegel $L_{A,eq} = 37$ dB nicht überschritten werden.
- [...]
- 4. Die Höhe der Abluftkamine muss mindestens 8 m über Dachfirst des Stallgebäudes betragen.
- [...]“



- 6 Mit Bescheid der belangten Behörde vom 3. Juni 2024 wurde ein am 30. April 2024 eingebrachter Antrag auf Verlängerung der Frist für die Umsetzung der Umbaumaßnahmen gemäß Bescheid vom 24. November 2023 abgewiesen (Spruchpunkt I.). In Spruchpunkt II. wurde dem Revisionswerber gemäß § 50 Oö. BauO 1994 die Benützung eines Teils des landwirtschaftlichen Betriebes, eingeschränkt auf das im Verfahren gegenständliche Stallgebäude, ohne Einhaltung der rechtskräftig vorgeschriebenen Auflagen gemäß Bescheid vom 24. November 2023 binnen vier Monaten ab Bescheidzustellung untersagt. Innerhalb dieser Frist wurde dem Revisionswerber vorgeschrieben, bereits eingestellte Tiere lediglich bis zur Schlachtreife mästen zu dürfen. Ein Zukauf von „Einstellern“ wurde „strengstens untersagt“.
- 7 Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis wurde die Beschwerde des Revisionswerbers gegen diesen Bescheid, soweit sie sich auf dessen Spruchpunkt II. (Benützungsuntersagung des Stallgebäudes) bezog, mit der Maßgabe abgewiesen, dass die Frist für die Untersagung der Benützung mit der Zustellung der gegenständlichen Entscheidung des Verwaltungsgerichtes zu laufen beginnt. Weiters erklärte das Verwaltungsgericht eine Revision gegen dieses Erkenntnis für unzulässig.
- 8 In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht (soweit hier von Relevanz) aus, die belangte Behörde habe dem Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes bescheidmäßig nachträgliche Auflagen gemäß § 46 Oö. BauO 1994 betreffend die Verbesserung der Lüftungsanlage vorgeschrieben, deren Umsetzung innerhalb einer viermonatigen Frist zu erfolgen gehabt hätte. Diese Frist sei sachgerecht, weil sie der durchschnittlichen Mastdauer von Schweinen entspreche. Hinsichtlich der Benützungsuntersagung des Stallgebäudes gemäß § 50 Abs. 2 und 4 Oö. BauO 1994 führte das Verwaltungsgericht aus, dass diese zu Recht erfolgt sei, weil der Betreiber die vorgeschriebenen Auflagen zur Verbesserung der Lüftungsanlage nicht fristgerecht umgesetzt habe. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes stellten nachträgliche Auflagen keine eigenständigen baupolizeilichen Aufträge dar, sondern Abänderungen des ursprünglichen Baubewilligungsbescheides, weshalb § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 Anwendung



finde. Demnach dürfe eine bauliche Anlage nur entsprechend ihrer Bewilligung sowie den darin enthaltenen Auflagen benützt werden. Die Nichterfüllung einer Auflage hebe die Bewilligung zwar nicht auf, führe aber dazu, dass die Benützung rechtswidrig werde. Zudem hätten medizinische sowie lärm- und luftreinhaltetechnische Gutachten ergeben, dass von der bestehenden Lüftungsanlage Gesundheitsgefährdungen ausgingen, diese Mängel aber behebbar seien. Die Behörde sei daher zu Recht von einem nicht auflagenkonformen Zustand ausgegangen und habe die Benützungsuntersagung auf das konkret betroffene Stallgebäude beschränkt.

- 9 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, der aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde. In deren Zulässigkeitsbegründung wird unter anderem geltend gemacht, es sei die grundsätzliche Rechtsfrage zu klären, ob § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 der Baubehörde die rechtliche Handhabe einräume, die gesamte Nutzung einer baubehördlich bewilligten Anlage pauschal zu untersagen und dem Betreiber einer solchen baulichen Anlage vorzuschreiben, Tiere darin ausschließlich bis zur Schlachtreife zu mästen und „Einsteller“ nicht mehr ankaufen zu dürfen, oder ob nur die Einhaltung der Auflagen und damit eine den Auflagen nicht widersprechende Benützung der baulichen Anlage aufgetragen werden dürfe.

- 10 Die belangte Behörde erstattete in dem vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren eine Revisionsbeantwortung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

- 11 Die Revision ist im Sinne des oben wiedergegebenen Zulässigkeitsvorbringens zulässig; sie ist auch begründet.





- 12 Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994, LGBL. Nr. 66/1994 in der im Entscheidungszeitpunkt des Verwaltungsgerichtes anzuwendenden Fassung LGBL. Nr. 21/2025, lauten auszugsweise:

„§ 50

Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und daß Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.

[...]

§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. [...]



2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;

[...]

§ 24b

Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben

(1) Über § 24 hinaus bedürfen folgende Bauvorhaben jedenfalls einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung):

1. der Neubau von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen;
2. die wesentliche Änderung von Betrieben im Sinn der Z 1 oder die Nutzungsänderung zu einem solchen Betrieb;
3. a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden und öffentlich genutzten Gebäuden im Sinn des § 2 Abs. 3 letzter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994, oder
b) die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) im Sinn der lit. a,

wenn auf Grund ihrer Nähe zu einem bestehenden Betrieb im Sinn der Z 1 das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit vergrößert werden kann oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden können.

[...]

§ 25

Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Weiters sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen:

1. [...]
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs. 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;





[...]“

- 13 Der Revisionswerber wirft im Wesentlichen die Frage auf, ob § 50 Abs. 2 und 4 Oö. BauO 1994 eine taugliche Rechtsgrundlage für die ausgesprochene Benützungsuntersagung (gänzliche Nutzung eines bestimmten Stallgebäudes und Untersagung des Zukaufs von „Einstellern“) im Fall der Nichteinhaltung von Auflagen einer Baubewilligung bietet.
- 14 Vorauszuschicken ist, dass das Verwaltungsgericht in Auslegung des Bescheides der belangten Behörde vom 3. Juni 2024 davon ausgegangen ist, dass dieser Bescheid auf § 50 Abs. 2 und 4 Oö. BauO 1994 gestützt wurde. Unzweifelhaft hat es auch seiner Entscheidung diese Bestimmungen zugrunde gelegt.
- 15 Voraussetzung für eine Benützungsuntersagung ist gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994, dass eine bauliche Anlage nicht im Sinn des § 50 Abs. 2 leg. cit. benützt wird. Demnach dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden. Die Untersagung einer dem widersprechenden Benützung gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 gilt nach dem Gesetzeswortlaut nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 bedürfen.
- 16 Schon aus dem Gesetzestext ergibt sich demnach, dass der Anwendungsbereich einer Benützungsuntersagung gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 nur dann eröffnet ist, wenn eine Änderung vorliegt, die einer Bewilligung oder Anzeige nach den zitierten Bestimmungen, die allesamt an eine Verwendungszweck- oder Nutzungsänderung oder eine sonstige wesentliche Betriebsänderung anknüpfen, bedarf.
- 17 Dieser Regelungsgehalt ergibt sich auch aus der Historie der Bestimmung. Bereits im Ausschussbericht betreffend das Gesetz, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö. BauO 1976, L-201/9 BlgOöLT, 21. GP 20 f), wird zur damaligen Bestimmung des § 62 Abs. 1 leg. cit. (der Vorgängerbestimmung des hier gegenständlichen § 50 Oö. BauO 1994)



festgehalten, dass sie auf „die Änderung des Verwendungszwecks bestimmter baulicher Anlagen“ abstellt. Schon damals wollte der Gesetzgeber demnach diese Regelung auf Verwendungszweckänderungen angewendet wissen.

- 18 Mit der Oö. Bauordnung 1994, LGBL. Nr. 66/1994, wurde § 62 Abs. 1 Oö. BauO 1976 „aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit“ auf § 50 Abs. 1 und 2 Oö. BauO 1994 „mit nur teilweiser inhaltlicher Veränderung“ aufgeteilt (vgl. AB 434/1994 BlgOö LT 24. GP, 22). Bereits mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 1998, LGBL. Nr. 70/1998, wurde in § 50 Oö. BauO 1994 ein neuer Abs. 4 eingefügt, nach dem dem Eigentümer mit Bescheid eine Abs. 2 nicht entsprechende Benützung untersagt werden konnte. Nach dem letzten Satz dieser Bestimmung galt das nicht für Änderungen, die keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 (Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden) bedurften. Mit der Neuformulierung des letzten Satzes des § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021, LGBL. Nr. 55/2021, wurde die Möglichkeit der Benützung untersagung bei Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden geschaffen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen (vgl. AB 1627/2021 BlgOöLT 28. GP 17 f). Schließlich wurde der Anwendungsbereich des § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2024, LGBL. Nr. 14/2024, auf Verwendungsänderungen nach § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b leg. cit. erweitert.
- 19 § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 kann daher nur dahingehend verstanden werden, dass sich diese Bestimmung nur auf Änderungen bezieht, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 bedürfen.
- 20 Wie die Revision zutreffend aufzeigt, stützt das Verwaltungsgericht seine Entscheidung im Wesentlichen auf den Umstand, dass der Revisionswerber die zur Verbesserung der Lüftungsanlage vorgeschriebenen Auflagen nicht fristgerecht erfüllt habe. Daher sei eine Benützung untersagung gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 zu Recht ausgesprochen worden. Das Verwaltungsgericht hat sich jedoch in Verkennung der Rechtslage nicht damit auseinandergesetzt, ob überhaupt von einer Änderung des Verwendungszwecks



im Sinne der Tatbestände des § 50 Abs. 4 leg. cit. auszugehen war, wofür nach der Aktenlage keine Anhaltspunkte vorliegen. Liegt aber keine Verwendungszweckänderung iSd § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 vor, kommt eine darauf gestützte Benützungsuntersagung von vornherein nicht in Betracht.

21 Bei diesem Ergebnis kommt es nicht mehr darauf an, ob § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die rechtliche Handhabe für eine vollständige Untersagung der Benützung des Stallgebäudes oder die Untersagung des Zukaufs von „Einstellern“ bietet.

22 Das angefochtene Erkenntnis war aus den angeführten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne dass auf das weitere Revisionsvorbringen einzugehen war.

23 Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG abgesehen werden.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 18. November 2025

