



Zahl: LVwG-318-64/2023-R9  
LVwG-318-81/2023-R9

Bregenz, am 21.08.2023

Im Namen der Republik!

### Erkenntnis

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Dr. Eva-Maria Längle über die Beschwerden 1. der L AG, FL-V, und 2. der F K, L, beide jeweils vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Michael Konzett, Bludenz, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 27.03.2023 (betreffend die Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) und gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 12.04.2023 (betreffend die Abweisung des Antrages auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung) nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrgesetz (VwGVG) wird den Beschwerden Folge gegeben und die beiden oben genannten Bescheide der Bezirkshauptmannschaft B aufgehoben.

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

### Begründung

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 27.03.2023 wurde gemäß § 40 Abs 2 Baugesetz (BauG), LGBl Nr 52/2001 idGF, die Nutzung der Einheit WX im Haus „D H R W“ auf den GST-NRN XXX und YYY, GB L, untersagt. Dieser Bescheid erging an beide oben genannten Beschwerdeführerinnen.

1.2. Mit dem angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 12.04.2023 wurde der Antrag der beiden oben genannten Beschwerdeführerinnen auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 27.03.2023 auf der Grundlage des § 50b BauG, LGBl Nr 52/2001 idgF, abgewiesen.

2.1. Gegen den in Punkt 1.1. angeführten Bescheid vom 27.03.2023 haben die beiden Beschwerdeführerinnen jeweils rechtzeitig eine Beschwerde erhoben. In dieser bringen sie im Wesentlichen vor, dass der bekämpfte Bescheid rechtswidrig sei. Die belangte Behörde habe wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt und belaste damit das Ermittlungsverfahren und somit den Bescheid mit Rechtswidrigkeit. Die belangte Behörde habe den Sachverhalt unvollständig und unrichtig ermittelt. Die Überprüfung nach § 38 BauG sei nicht ordentlich durchgeführt worden. Außerdem sei die rechtliche Beurteilung der Erstbehörde falsch. Die Zweitbeschwerdeführerin sei in das Ermittlungsverfahren der belangten Behörde nicht eingebunden gewesen. Sämtliche Schreiben der belangten Behörde seien ausschließlich an die Erstbeschwerdeführerin gerichtet gewesen und seien an die Zweitbeschwerdeführerin nicht übermittelt worden. Das Übergehen der Zweitbeschwerdeführerin verletze deren Grundrecht auf ein faires Verfahren. Der Zweitbeschwerdeführerin sei auch nie eine Frist gesetzt worden, einen Bauantrag einzubringen. Insofern sei es rechtswidrig, ihr die Nutzung der Einheit WX sofort und ohne angemessene Frist zu untersagen. Die veralteten und längst überholten Erhebungs- und Prüfberichte der Gemeinde L seien bereits Gegenstand im Strafverfahren gewesen; sie seien schon damals unrichtig gewesen. Das Strafverfahren sei vom Landesverwaltungsgericht Vorarlberg eingestellt worden. Mit der Beschwerde würden mehrere Unterlagen zur gastgewerblichen Beherbergung von Gästen in der Einheit WX vorgelegt, wie der Betreibervertrag der Erstbeschwerdeführerin mit der Zweitbeschwerdeführerin, Unterlagen zur Bewerbung der Einheit WX im Rahmen des Betriebes der Zweitbeschwerdeführerin, Rechnungen der Zweitbeschwerdeführerin über die gastgewerbliche Beherbergung von Gästen, Rechnungen der Erstbeschwerdeführerin an die Zweitbeschwerdeführerin betreffend die Betreiberpacht sowie Pläne des Gebäudes Z Nr XX. Die Zweitbeschwerdeführerin vermarkte die Einheit WX unter dem Namen „C A“. Das C A bzw die Einheit WX erstrecke sich seit der Errichtung des Hauses Z Nr XX über drei Geschosse dieses Hauses, und zwar auf das Obergeschoss, das Dachgeschoss und das Galerie-/Lagergeschoss. Die Einheit WX sei von Anfang an als luxuriöses „Haus im Haus“-Objekt errichtet worden. Das unterscheide diese Einheit von den restlichen Einheiten im Haus Z Nr XX, bei welchen es sich – mit Ausnahme der nunmehrigen Ferienwohnung des Herrn V - um schlichte Wohn-/Schlafzimmer mit Bad handle, wie man sie in Hotels typischerweise finde. Das C A sei und werde nicht nur als Ganzes, sondern es seien und es würden die drei Zimmer im Obergeschoss sowie die Räumlichkeiten im Dachgeschoss auch einzeln und getrennt voneinander an Gäste vermietet. Die Schlüsselübergabe erfolge über die Zweitbeschwerdeführerin. Die Gäste würden sich im Vorfeld mit der Zweitbeschwerdeführerin zur Schlüsselübergabe abstimmen. Die Zweitbeschwerdeführerin

wohne in Z Nr YY; das sei keine 100 m vom C A entfernt. Die Zweitbeschwerdeführerin beschäftige ein eigenes Zimmermädchen, welches neben der Reinigung auch weitere Dienstleistungen im Auftrag der Zweitbeschwerdeführerin übernehme, wie zB Brötchenservice am Morgen. Die Schneeräumung sei von der Zweitbeschwerdeführerin beim Maschinenring beauftragt worden. Die Einheit WX werde ausschließlich zur gastgewerblichen Beherbergung von Gästen und nicht als Ferienwohnung verwendet. Soweit die Erstbeschwerdeführerin die Einheit WX verwende, werde ihr das von der Betreiberin in Rechnung gestellt – wie jedem anderen Gast auch und die Erstbeschwerdeführerin bezahle diese Rechnung – wie jeder andere Gast. Die Erstbeschwerdeführerin genieße keinerlei Vorrechte, die mit einem gastgewerblichen Beherbergungsvertrag unvereinbar wären. Sie behalte sich weder unter dem Betreibervertrag noch sonst irgendwelche Sonderrechte zur Eigennutzung vor. Die Beschwerdeführerinnen würden zu diesem Themenkreis ihre jeweilige Einvernahme zum Beweis anbieten. Hätte die belangte Behörde das Ermittlungsverfahren gesetzeskonform durchgeführt, hätte sie feststellen können, dass tatsächlich keine Feriennutzung der Einheit WX vorliege. Unstrittigerweise sei eine Ferienwohnungsnutzung der Einheit WX nicht zulässig. Das ergebe sich bereits aus der Widmung des Grundstückes XXX als Baufläche-Wohngebiet und der fehlenden Widmung gemäß § 16 Abs 1 RPG und dem Fehlen eines Bescheides nach § 16 Abs 4 RPG. Die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 16 Abs 3 RPG für die Nutzung der Einheit WX als Ferienwohnung würden nicht vorliegen. Es brauche keine neue Baubewilligung, um das festzustellen oder von einer zulässigen Nutzung abzugrenzen. Die belangte Behörde übersehe, dass es für die Einheit WX mit dem Bescheid vom 16.06.2009 eine aufrechte Baubewilligung gebe. Die aufrechte Baubewilligung sei J W als damaligem Eigentümer des Grundstückes XXX – und nicht der alten Betreiberin RW H B GmbH erteilt worden. Entsprechend der dinglichen Wirkung von Baubewilligungen sei diese Baubewilligung mit dem Erwerb des Miteigentums an der Einheit WX von J W zunächst auf die R P und von dieser auf die Erstbeschwerdeführerin übergegangen. Unter dieser Baubewilligung sei die Einheit WX auch für die gastgewerbliche Beherbergung von Gästen bewilligt worden. Es stimme, dass der Betreibervertrag mit der RW H B GmbH mit 15.01.2021 einvernehmlich beendet worden sei. Seit dem 15.01.2021 erfolge die Abwicklung des Betriebes der Gästebeherbergung durch die Zweitbeschwerdeführerin als neue Betreiberin, wobei die Auflagen und Vorschriften des Bewilligungsbescheides weiter eingehalten würden. Sowohl die seinerzeitige Verwendung der Einheit WX durch die RW H B GmbH als auch die seitherige Verwendung der Einheit WX durch die Zweitbeschwerdeführerin zur gewerblichen Gästebeherbergung seien durch die aufrechte Baubewilligung gedeckt. Die konsensgemäße Verwendung habe sich nicht geändert, lediglich der Betreiber sei ein anderer. Die Einheit WX sei unter dieser Baubewilligung aufrecht für die Gästebeherbergung genehmigt. Mit dem bloßen Betreiberwechsel gehe weder eine wesentliche Änderung der Verwendung der Einheit WX und des Gebäudes einher, noch könne allein der Betreiberwechsel auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein. Der neue Betreiber habe die Einheit WX übernommen und betreibe diese unverändert. Weder das

Gebäude noch die Einheit WX seien im Zuge des Betreiberwechsels umgebaut oder sonst verändert worden. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung seien nicht geändert worden. Es sei die Einheit WX weder vergrößert worden, noch gebe es mehr Betten als vorher. Die Einheit WX sei weiterhin betriebsbereit an die voll funktionstüchtige Brandmeldeanlage des Gebäudes angeschlossen. Entsprechend den Brandschutzvorschriften verfüge die Geschäftsführung der R W über einen Generalschlüssel, der auch die Einheit WX sperre. Not- und Fluchtwege würden samt entsprechender und funktionierender Notbeleuchtung nach wie vor zur Verfügung stehen. Sämtliche technischen Einrichtungen/Installationen des Gebäudes in Z Nr XX seien unverändert geblieben. Diese technischen Einrichtungen bzw Installationen würden im Miteigentum der Erstbeschwerdeführerin, des Herrn V und der E B GmbH stehen und dürften aus diesem Grund von den Beschwerdeführerinnen mitverwendet werden. Das Gebäude Z Nr XX werde unverändert über eine Fernwärmeheizung mit Wärme versorgt. Das Recht zum Fernwärmebezug sei im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16. bzw 17.06.2010 eingeräumt worden und sei dienstbarkeitsrechtlich im Grundbuch sichergestellt. Auch das Recht der Nutzung von zwölf Parkplätzen auf dem Grundstück YYY durch die Eigentümer des Grundstückes XXX sei grundbürgerlich sichergestellt und stehe auch dem Eigentümer der Einheit WX (und damit den Gästen) das Recht auf einen Parkplatz zu. Darüber hinaus stehe dem Eigentümer der Einheit WX und damit den Gästen das ausschließliche Nutzungsrecht an den beiden Stellplätzen 35 und 36 zu, das ebenfalls ausgeübt werde. Es habe sich sohin auch an der Parkplatzsituation sowie der Zu- und Abfahrt nichts verändert. In diesem Haus sei zunächst nur eine Einheit als Wohnung konzipiert worden und errichtet worden, nämlich die Einheit WX. Die übrigen Einheiten seien schlichte, hoteltypische Wohn-/Schlafzimmer, was sie - mit Ausnahme der zu einer Suite umgebauten Einheit des Sebastian Vettel (= Einheit W11) - auch heute noch seien. Im Gegensatz zur Einheit WX, die völlig unabhängig vom Modell „R W“ zur gastgewerblichen Beherbergung von Gästen geeignet sei, seien diese schlichten Wohn- / Schlafzimmer außerhalb des Hotelbetriebes der R W einer gastgewerblichen Beherbergung von Gästen nicht oder kaum zugänglich. Es sei daher auch faktisch falsch, davon zu sprechen, dass der Baukonsens in der ausschließlichen Nutzung der Wohnungen im Rahmen des Hotels „R W“ bestehe. Die belangte Behörde sei hier nach § 40 Abs 1 lit a BauG vorgegangen, indem sie die Erstbeschwerdeführerin mit Schreiben vom 09.01.2023 unter Bezugnahme auf § 40 Abs 1 lit a BauG aufgefordert habe, einen Bauantrag zu stellen, widrigenfalls die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufzutragen sei, was ein Nutzungsverbot für die gegenständliche Einheit WX bedeute. Die belangte Behörde habe mit dem bekämpften Bescheid zwar die Herstellung des ihrer Ansicht nach rechtmäßigen Zustandes verfügt, indem sie den Beschwerdeführerinnen die Nutzung der Einheit WX untersagt habe. Allerdings habe sie gegen § 40 Abs 2 BauG verstoßen, weil sie dafür keine angemessene Frist gesetzt habe. § 40 Abs 2 BauG verlange eine angemessene Frist. Diese Bestimmung sehe für die angemessene Frist keine Ausnahmen vor. Es werde beantragt, der Beschwerde Folge zu geben und den bekämpften Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes

aufzuheben, in eventu den bekämpften Bescheid – gegebenenfalls nach berichtigender Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes – dahingehend abzuändern, dass die Nutzung der Einheit WX nicht untersagt werde. Weiters werde beantragt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen.

2.2. Gegen den in Pkt 1.2. angeführten Bescheid vom 12.04.2023 haben beide Beschwerdeführerinnen jeweils eine Beschwerde erhoben. In dieser bringen Sie im Wesentlichen jeweils vor, dass der bekämpfte Bescheid rechtswidrig sei. Im Bauverfahren, das dem bekämpften Bescheid zugrunde liege, gehe es um eine reine Rechtsfrage, ob der hinsichtlich der gastgewerblichen Beherbergung von Gästen in der Einheit WX stattgefundenen Betreiberwechsel (von der RW H B GmbH auf die Zweitbeschwerdeführerin) trotz vorhandener Baugenehmigung und obwohl weder Arbeiten am Gebäude oder der Einheit WX stattgefunden hätten noch die tatsächliche Verwendung der Einheit WX geändert worden sei, eine neue Baubewilligungspflicht ausgelöst habe, ob also der bloße Betreiberwechsel als wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden gemäß § 18 Abs 1 lit b BauG einer Baubewilligung bedürfe. Es sei unstrittig, dass keine Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden gemäß § 18 Abs 1 lit a BauG und auch sonst keiner der in § 18 Abs 1 BauG angeführten baubewilligungspflichtigen Tatbestände verwirklicht sei. Die von der belangten Behörde vorgenommene rechtliche Beurteilung, wonach das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung höher zu bewerten sei als die der Beschwerdeführerin durch das Nutzungsverbot entstehenden Schäden, sei nicht richtig, denn den Beschwerdeführerinnen entstehe infolge dem Nutzungsverbot ein erheblicher Schaden dadurch, dass das Pachtobjekt für die Pächterin nicht benutzbar sei und diese sohin zur Zahlung eines Pachtzinses für die Dauer des Nutzungsverbotes nicht verpflichtet sei und diesen auch nicht bezahle bzw bereits ein bezahlter Pachtzins rückzuerstatten sei. Der Jahrespachtzins betrage aktuell 115.200 Euro brutto, sohin für jeden Monat Nutzungsverbot 1/12 davon, also 9.600 Euro. Hinzu würden frustrierte Kosten für Wartung, Instandhaltung, Servicierung etc von durchschnittlich etwa 4.000 Euro monatlich und die Kosten von 1.605,60 Euro für die Umbuchung von Gästen, deren Buchung der Einheit WX storniert werden habe müssen und für welche von der Zweitbeschwerdeführerin ein Ersatzquartier gefunden und bezahlt werden habe müssen. Wie die belangte Behörde richtig ausführe, sei aufgrund der bestehenden baurechtlichen Bewilligung für das Gebäude und weil im Zuge des Betreiberwechsels weder am Gebäude noch an der Einheit WX bauliche Maßnahmen umgesetzt worden seien, davon auszugehen, dass vom Bauwerk (und mit ihm von der Einheit WX) keine unmittelbare Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ausgehe. Es sei unverständlich, dass die belangte Behörde der Beschwerde gegen den Nutzungsverbots-Bescheid vom 27.03.2023 keine aufschiebende Wirkung zuerkenne. Weder das Gebäude noch die Einheit WX seien im Zuge des Betreiberwechsels umgebaut oder sonst verändert worden noch habe sich die Art der gewerblichen Beherbergung geändert. *(Anmerkung des Verwaltungsgerichtes: Sodann folgen Ausführungen, die bereits im*

*Punkt 2.1. getätigt wurden; diese Ausführungen werden im Punkt 2.2. nicht nochmals wiedergegeben*). Den Beschwerdeführerinnen die aufschiebende Wirkung ihrer Beschwerde zu versagen und ihnen damit die Nutzung des Objekts WX sofort zu verbieten, sei überschießend und verletze ihr Grundrecht auf Eigentum und auf Erwerbsfreiheit. Es sei auch nicht erforderlich, um dem angeblich berührten Interesse auf Einhaltung der Rechtsordnung Genüge zu tun, denn dieses Interesse bestehe hier nicht darin, eine konsenslose Bauführung zu unterbinden und auch nicht darin, eine tatsächlich offenkundige wesentliche Verwendungsänderung (zB von Gastgewerbebetrieb auf Hauptwohnsitz oder von Lagerraum auf Kiosk) zu unterbinden oder eine tatsächlich bestehende Gefahr abzuwehren, sondern in der ausschließlichen Beurteilung der Rechtsfrage, ob ein bloßer Betreiberwechsel bei sonst unveränderter Verwendung der Einheit WX zur gastgewerblichen Beherbergung eine Baubewilligungspflicht auslöse. Wenn überhaupt, werde das öffentliche Interesse auf Einhaltung der Rechtsordnung hier sohin lediglich abstrakt - theoretisch - berührt. Es sei keine Gefahr in Verzug. Die umgehende Umsetzung des verfügten Benützungsverbotesei nicht geboten. Festzuhalten sei, dass auch der Beschwerdeführerin an einem konsensmäßigen Betrieb der gastgewerblichen Beherbergung in der Einheit WX gelegen sei. Es werde beantragt, der Beschwerde Folge zu geben und den bekämpften Bescheid – gegebenenfalls nach berichtiger Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes – dahingehend abzuändern, dass der Beschwerde gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 27.03.2023 aufschiebende Wirkung zuerkannt werde, in eventu den bekämpften Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Weiters werde beantragt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen.

3. Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Der Sachverhalt, der dem Spruch dieses Erkenntnisses zugrunde liegt, steht wie folgt fest:

3.1. Die Erstbeschwerdeführerin ist mit 590/2286-Anteilen Miteigentümerin der EZ ZZ mit dem GST-NR XXX, GB L; mit diesem Miteigentumsanteil ist das Wohnungseigentum an der Wohneinheit WX verbunden.

Mit rechtskräftigem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 16.06.2009 wurde die von J W, Z Nr XX, L, beantragte Baubewilligung und gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der „D H R W“ (also ua auch der Wohnungsfläche Top 10, die nunmehr als Wohneinheit WX bezeichnet wird) auf den GST-NRN XXX und YYY, beide GB L, unter Auflagen erteilt.

J W war der Bauherr der genannten „D H R W“.

Der im Sachverhaltsteil des angefochtenen Bescheides (siehe Pkt 1.1.) erwähnte Bescheid vom 21.01.2014 bezieht sich auf den Umbau und den dadurch geänderten Betrieb der D des Hotels

„R W“ zur Errichtung einer Suite (Top 11), die nunmehr im Eigentum des S V ist. Diese Suite ist nicht Gegenstand der beiden Beschwerdeverfahren.

Mit Kaufvertrag vom 19.07.2017 erwarb die Erstbeschwerdeführerin die Einheit WX von der R P, K, welche zuvor mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16. bzw 17.06.2010 590/2286-Anteile am GST-NR XXX, GB L, erwarb.

Mit Betreibervertrag vom 11.07.2017 überließ die Erstbeschwerdeführerin (als sog Investorin) die Einheit WX der RW H GmbH, die die Betreiberin des Hotels „R W“ samt Appartementhaus und der „D H R W“ ist, zur gastgewerblichen Beherbergung von Gästen.

Mit Schreiben vom 27.10.2020 kündigte die RW H GmbH den genannten Betreibervertrag unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten. Am 15.01.2021 wurde der von der RW H GmbH bereits gekündigte Betreibervertrag, was die Wohneinheit WX anlangt, einvernehmlich beendet.

Seit dem 15.01.2021 betreibt die Zweitbeschwerdeführerin die Vermarktung der Wohneinheit WX, welche im Internet (www.XXXX.com) als „C A A“ bezeichnet wird. Der Jahrespachtzins, den die Zweitbeschwerdeführerin an die Erstbeschwerdeführerin zu bezahlen hat, beträgt 115.200 Euro brutto.

Laut dem unbefristeten Betreibervertrag vom 11.01.2021, auch als „Pachtvereinbarung“ bezeichnet, welchen die Erstbeschwerdeführerin mit der Zweitbeschwerdeführerin abgeschlossen hat, ist Letztere ua verpflichtet, das ihr überlassene Wohnungseigentumsobjekt fortlaufend der gewerblichen Beherbergung von (wechselnden) Gästen iSd § 111 Abs 1 Z 1 Gewerbeordnung (GewO 1994) - im Rahmen ihres gewerblichen Chalet-Betriebes „F K s“ - zuzuführen (s Pkt 2.1. und Pkt 3.1. des zuletzt genannten Betreibervertrages). Gemäß Pkt 3.8. des Betreibervertrages (vom 11.01.2021) kommen der Erstbeschwerdeführerin während der Dauer dieses Vertrages keinerlei Verfügungsrechte über die Wohnräumlichkeiten zu; explizit wurde weiters angeführt, dass ihr kein Mitspracherecht auf die personelle Auswahl der Wohnungsbenutzer/Gäste zukommt. Eine Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung von sechs Monaten ist für beide Vertragsparteien vorgesehen (siehe Pkt 5.2. dieses Betreibervertrages). Weitere Verträge zwischen den beiden Beschwerdeführerinnen existieren nicht.

Die Zweitbeschwerdeführerin, die mit Hauptwohnsitz in Z Nr YY, L, gemeldet ist, übt die Aufgaben einer sog Ansprechperson iSd § 16 Abs 2 Raumplanungsgesetz (RPG) aus; ihr Wohnsitz befindet sich knapp 100 m von der „D H R W“ entfernt. Nach ihren Angaben wohnt sie dort schon seit zehn Jahren und hat vier Jahre lang das C in O vermarktet.

Die Zweitbeschwerdeführerin, welche nach ihren Angaben gelernte Hotelfachfrau ist, hat das Gastgewerbe (in der Betriebsart Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, und Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste) am 05.01.2021 bei der belangten Behörde angemeldet (GISA Zl YYYY).

Bis zur Zustellung des angefochtenen Bescheides vom 27.03.2023 wurde das „C A A“ gastgewerblich genutzt. Nach den Angaben beider Beschwerdeführerinnen wird dieses Chalet seither nicht mehr genutzt.

Die Zweitbeschwerdeführerin befand sich zum Zeitpunkt der durchgeführten Verhandlung auf einer Insel in Griechenland, wo sie derzeit ein Haus an wechselnde Gäste vermietet. Der erwähnte Betreibervertrag sieht vor, dass im Falle ihrer Ortsabwesenheit die von ihr vertraglich übernommenen Aufgaben durch eine von ihr bevollmächtigte Person übernommen werden können.

Nach den Angaben der Zweitbeschwerdeführerin erbrachte diese (bis zur Zustellung des angefochtenen Bescheides vom 27.03.2023) regelmäßig Dienstleistungen, wie insbesondere die Durchführung von Reservierungen, Buchungen und die jeweilige Abrechnung, die Schlüsselübergabe an Gäste, die Anmeldung der Gäste bei der Gemeinde L, die Reinigung sämtlicher Räume (durch eine von ihr angestellte Reinigungskraft); auf Wunsch der Gäste erfolgte ein morgendlicher sog Brötchenservice, die Bestellung von Schilehrer:innen, die Organisation der Kinderbetreuung und die Durchführung von Reservierungsanfragen in den von den Gästen ausgewählten Restaurants. Zuzufolge ihrer Angaben hat die Zweitbeschwerdeführerin den sog Maschinenring mit der Schneeräumung auf den der Wohneinheit WX zugehörigen zwei Parkplätzen beauftragt.

Aufgrund des Verdachtes, dass die Wohneinheit WX im Zeitraum 21.12.2017 bis zum 02.05.2019 unzulässigerweise zu Ferienzwecken verwendet wurde, hat die belangte Behörde ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet und sodann auch durchgeführt (vgl dazu die Aktenzl). Dieses Strafverfahren wurde vom Landesverwaltungsgericht Vorarlberg mit Erkenntnis vom 12.04.2022 eingestellt.

Seitdem die Zweitbeschwerdeführerin Betreiberin der Wohneinheit WX ist, befinden sich dort keine persönlichen Gegenstände von Vertretern der Erstbeschwerdeführerin bzw deren Familienangehörigen.



Aufgrund des im vorgelegten Behördenakt enthaltenen Gästebblatts zum Zeitraum 01.01.2021 bis 09.09.2022 ergibt sich, dass

- Dr. R K (welcher Präsident des Verwaltungsrates der Erstbeschwerdeführerin ist) sechs Mal die Wohneinheit WX im Ausmaß von jeweils ein paar aufeinander folgenden Tagen (überwiegend in Begleitung einer erwachsenen Person) genutzt hat; im genannten Zeitraum von (etwas mehr als) 21 Monaten waren es 21 Übernachtungen des Dr. R K und 23 Übernachtungen einer bzw bei einem Aufenthalt von insgesamt zwei Nächten von zwei weiteren (im Gästebblatt nicht eigens angeführten) erwachsenen Personen);
- die Tochter des Dr. R K (= Dr. N K) im oben genannten Zeitraum (von etwas mehr als 21 Monaten) 38 Mal in der Wohneinheit WX übernachtet hat (davon 7 Nächte alleine, ansonsten größtenteils in Begleitung eines Kindes oder einer erwachsenen Person; bei 11 aufeinander folgenden Übernachtungen in Begleitung eines Kindes und einer erwachsenen Person; das sind insgesamt 42 Übernachtungen durch Begleitpersonen von Dr. N K);
- 24 Übernachtungen durch J O, einem Freund von Dr. N K, erfolgt sind (davon 16 Mal in Begleitung einer erwachsenen, nicht namentlich angeführten Person);
- die genannte Tochter des Dr. R K Rechtsanwältin in D-B ist;
- neben den bisher genannten Personen 21 weitere namentlich genannte Personen die Wohneinheit WX (überwiegend einmalig) genutzt haben.

RA Dr. N K übt keine Funktion bei der Erstbeschwerdeführerin aus; Letzteres gilt auch für J O.

Nach den Angaben der Zweitbeschwerdeführerin wurden Dr. R K und dessen Familienangehörige, die laut dem erwähnten Gästebblatt im Zeitraum Jänner 2021 bis September 2022 insgesamt 124 Mal in der Wohneinheit WX übernachtet haben, gleich wie jeder sonstige Gast behandelt und es wurde ihnen die dementsprechende Nutzung jeweils in Rechnung gestellt, welche sodann auch beglichen wurden.

Es ist nicht erwiesen, dass die Wohneinheit WX seit Jänner 2021 bis zur Erlassung des angefochtenen Bescheides vom 27.03.2023 zu Ferienwohnungszwecken oder zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt wurde.

3.2. Mit Schreiben vom 09.01.2023 vertrat die belangte Behörde gegenüber der Erstbeschwerdeführerin im Wesentlichen den Standpunkt, dass die Ausgliederung der Einheit WX aus dem Hotelbetrieb „R W“ als Verwendungsänderung der baurechtlichen Bewilligungspflicht gemäß § 18 Abs 1 lit b BauG unterliege. Die belangte Behörde forderte die Erstbeschwerdeführerin auf der Grundlage des § 40 Abs 1 lit a BauG auf, binnen einem Monat einen entsprechenden Bauantrag samt den erforderlichen Plan- und Beschreibungsunterlagen vorzulegen.

Die Erstbeschwerdeführerin nahm am 30.01.2023 zum Schreiben der belangten Behörde vom 09.01.2023 schriftlich Stellung. Binnen der eingeräumten Frist wurde kein Bauantrag eingebracht.

### 3.3. Die Wohneinheit WX

- befindet sich im zweiten und dritten Stock (= Ober- und Dachgeschoß) der „D H W“ in Z, L; vom dritten Stock kann ein sog Office-Bereich (mit Schreibtisch) im Galeriegeschoß erreicht werden;
- ist weder umgebaut oder sonst verändert worden; die Wohneinheit WX ist weder vergrößert worden noch gibt es mehr Betten als vorher;
- verfügt über acht Betten (= vier Schlafzimmer);
- verfügt im Obergeschoß über einen Lagerraum im Ausmaß von 3,8 m<sup>2</sup> und über einen Hauswirtschaftsraum im Ausmaß von 3 m<sup>2</sup>;
- ist nach wie vor an die Brandmeldeanlage des Gebäudes („D H W“) angeschlossen.

Bezüglich der Wohneinheit WX ergaben sich seit der Errichtung des Gebäudes weder bei der Wasserversorgung noch bei der Abwasserentsorgung Änderungen.

Entsprechend den Brandschutzvorschriften verfügt die Geschäftsführung des Hotels „R W“ über einen Generalschlüssel, der auch die Wohneinheit WX auf- bzw zusperrt.

Not- und Fluchtwege sowie eine funktionierende Notbeleuchtung stehen (nach wie vor) zur Verfügung.

Sämtliche technischen Einrichtungen des Gebäudes in Z Nr XX, L, sind unverändert geblieben. Diese technischen Einrichtungen bzw Installationen befinden sich im Miteigentum der Erstbeschwerdeführerin, des S V und der E B GmbH, welche Miteigentümer:in der EZ ZZ sind.

Das erwähnte Gebäude (in Z Nr XX, L) wird nach wie vor über die Fernwärmeheizung mit Wärme versorgt. Das Recht zum Fernwärmebezug ist im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16. bzw 17.06.2010 eingeräumt worden und ist dienstbarkeitsrechtlich im Grundbuch sichergestellt.

An der Parkplatzsituation sowie der Zu- und Abfahrt zur Wohneinheit WX hat sich nichts verändert. Das Recht der Nutzung von zwölf Parkplätzen auf dem GST-NR YYY, GB L, durch die Eigentümer:innen des genannten Grundstückes ist grundbücherlich sichergestellt; der Erstbeschwerdeführerin (und damit den ständig wechselnden Gästen der Wohneinheit WX) steht da-

her das Recht auf einen Parkplatz zu. Darüber hinaus steht der Erstbeschwerdeführerin als Eigentümerin der Wohneinheit WX und damit deren (ständig wechselnden) Gästen das ausschließliche Nutzungsrecht an den beiden Stellplätzen X und Y zu.

3.4. Der Rechtsvertreter hat am 12.07.2023 Einsicht in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt und in die beiden LVwG-Akten genommen.

Zuvor wurden von der zuständigen Verwaltungsrichterin die von der Behörde in ihrem (Vorlage-)Schreiben vom 08.05.2023 genannten Aktenbestandteile aus dem Verwaltungsakt herausgenommen; hierbei handelte es sich um die E-Mails vom 19., 20. und 22.01.2021 jeweils samt Anlagen und um einen vertraulichen Aktenvermerk vom 22.01.2021.

Mit Eingabe vom 17.07.2023 haben die beiden Beschwerdeführerinnen über ihren gemeinsamen Rechtsvertreter beantragt, ihnen noch vor der Verhandlung, welche auf den 24.07.2023 anberaumt wurde, Einsicht in die bisher vorbehaltenen Aktenstücke zu gewähren.

4.1. Der im Punkt 3. festgestellte Sachverhalt wird aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.07.2023 und aufgrund der Aktenlage, als erwiesen angenommen und ist soweit unstrittig.

Bei der Verhandlung waren Dr. R K als Vertreter der Erstbeschwerdeführerin und die Zweitbeschwerdeführerin (Letztere per Videokonferenz) – in Begleitung ihres gemeinsamen Rechtsvertreters – sowie drei Behördenvertreter:innen anwesend. Die beiden erstgenannten Personen haben einen glaubwürdigen Eindruck hinterlassen; es gibt keine konkreten Anhaltspunkte, weshalb ihren Angaben (insbesondere zur Ausbildung und zu den Tätigkeiten der Zweitbeschwerdeführerin sowie zum Umstand, dass Dr. R K im letzten Jahr vor der Bescheiderlassung nicht sehr oft die Wohneinheit WX als Gast genutzt hat, ihm und seinen Familienangehörigen gegenüber Rechnungen ausgestellt wurden, welche auch beglichen wurden) nicht gefolgt werden sollte.

Die im Pkt 3.1. getroffene Sachverhaltsfeststellung, dass es sich hierbei um ein sog Investorenmodell handelt, ergibt sich unter Berücksichtigung des Motivenberichtes Blg 35/2014, 30. Landtag (welcher in: *Fleisch/Fend*, Raumplanungsgesetz Vorarlberg, auf Seite 156 zitiert wurde): Demnach ist beim sog Investorenmodell eine Eigennutzung der betreffenden Wohnung (als Eigentümer) nicht möglich, was aber nicht von vornherein ausschließt, dass die Wohnung gegebenenfalls wie ein normaler Gast im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung genutzt werden kann und auch sonst im Vergleich zu den anderen Gästen nicht besser gestellt ist.

Aufgrund des vorgelegten Behördenaktes erfolgte die in Pkt 3.1. getroffene Sachverhaltsfeststellung, wonach sich aus den von der Gemeinde L angefertigten Gästebüchern ergibt, dass

- Dr. R K und dessen Familienangehörige im Zeitraum vom Jänner 2021 bis September 2022 insgesamt 124 Mal in der Wohneinheit WX übernachtet haben;
- J O und dessen Begleitperson(en) im genannten Zeitraum insgesamt 40 Mal in der Wohneinheit WX übernachtet haben.

Was den Aufenthalt von Dr. R K anlangt, so handelte es sich jeweils nur um ein paar aufeinanderfolgende Tage im Ausmaß von insgesamt 21 Nächten; der längste durchgehende Aufenthalt verbrachte RA Dr. N K in der Wohneinheit WX; dieser umfasste zwölf Nächtigungen.

Die erwähnte Anzahl an Übernachtungen des Dr. R K bzw von dessen Familienangehörigen könnte als Indiz für eine unzulässige Ferienwohnungsnutzung gewertet werden. Allerdings geht aus dem oben zitierten Kommentar zum § 16 Abs 2 RPG (Seite 155) hervor, dass eine Nutzungsdauer im Ausmaß von bis zu drei aufeinanderfolgenden Wochen im Zusammenhang mit der gewerblichen Beherbergung als üblich angesehen werden könne und lediglich eine Nutzungsdauer von insgesamt mehr als sechs Wochen im Jahr unüblich sei. Aufgrund des Gästebüchers (für den Zeitraum Jänner 2021 bis September 2022) kann nicht davon ausgegangen werden, dass Dr. R K die Wohneinheit WX mehr als sechs Wochen im Jahr genutzt hat. Dies gilt auch sinngemäß hinsichtlich der Übernachtungen der Tochter des Dr. R K.

In den beiden vorliegenden Beschwerdeverfahren haben die beiden Beschwerdeführerinnen (ua unter Vorlage von Rechnungen) glaubwürdig - schriftlich und mündlich (Letzteres bei der Verhandlung) - argumentiert, dass das „C A A“ gastgewerblich genutzt wird und der Erstbeschwerdeführerin keine Verfügungsrechte über dieses Chalet eingeräumt wurden, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, wie zB dass die Erstbeschwerdeführerin die Wohneinheit WX wie jeder sonstige Gast - gegen Entgelt - nutzt und diese keinen Einfluss auf die Auswahl der Gäste hat; Letzteres ergibt sich auch aus dem Betreibervertrag vom 11.01.2021 (siehe Pkt 3.8. dieses Vertrages). Weiters ist die Anwesenheit der Zweitbeschwerdeführerin als sog Ansprechperson, die zumindest in der Nähe der Wohneinheit WX (vor Ort) ständig anwesend ist, gewährleistet. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Erstbeschwerdeführerin (als Investorin) bzw deren Vertreter, wie Dr. R K, die Wohneinheit WX - wie jeder normale Gast - unter den üblichen Rahmenbedingungen im Rahmen eines entsprechenden gastgewerblichen Beherbergungsvertrages zu Ferienzwecken genutzt hat (siehe dazu die entsprechenden Sachverhaltsfeststellungen in Pkt 3.1.).

4.2. Bei der Frage, ob eine wesentliche Änderung der Verwendung des Gebäudes bzw eines Teiles der „D H R W“ iSd § 18 Abs 1 lit b BauG vorliegt, handelt es sich um eine Rechtsfrage; diesbezüglich wird auf die Ausführungen insbesondere in Pkt 5.1. und Pkt 6. verwiesen.

4.3. Bezüglich der Frage, ob der teilweise Ausschluss der Akteneinsicht zu Recht erfolgt ist oder nicht, wird auf die rechtliche Beurteilung in Pkt 5.4., Pkt 5.5. und Pkt 8. verwiesen.

Die bis zur Erlassung dieser Entscheidung vorenthaltenen Informationen (s Pkt 3.4. - zweiter Absatz) wurden nicht zur Entscheidungsfindung herangezogen.

5. Die in diesen Beschwerdeverfahren maßgeblichen Bestimmungen lauten wie folgt:

5.1. Im Sinne des Baugesetzes ist die wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes eine Verwendungsänderung, die auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann (§ 2 Abs 1 lit p BauG, LGBl Nr 52/2001, idF LGBl Nr 47/2017).

Einer Baubewilligung bedürfen die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, ausgenommen ist die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, die nach § 19 lit d nur anzeigepflichtig ist (§ 18 Abs 1 lit b BauG, idF LGBl Nr 64/2019).

5.2. Kommt der Bauherr einer Aufforderung nach Abs 1 lit a durch Einbringung eines vollständigen Bauantrages bzw einer vollständigen Bauanzeige nicht nach, oder wurde die Baubewilligung versagt bzw erfolgte aufgrund der Bauanzeige die Untersagung, so hat die Behörde mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen. § 39 Abs 1 letzter Satz gilt sinngemäß (§ 40 Abs 2 BauG, idF LGBl Nr 47/2017).

Falls der Bauherr oder der Bauausführende nicht herangezogen werden kann, kann die Verfügung auch an denjenigen ergehen, der als Eigentümer oder als Bauberechtigter über das Bauwerk oder die sonstige Anlage Verfügungsberechtigt ist; ... (§ 39 Abs 1 letzter Satz BauG, idF LGBl Nr 47/2017).

5.3. Beschwerden beim Landesverwaltungsgericht gegen Bescheide nach den §§ 39 Abs 1 und 3, 40 Abs 1 lit b, 2 und 3 und 44 Abs 3 haben keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde hat jedoch auf Antrag des Beschwerdeführers die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen, der Interessen der Nachbarn und der Interessen des Antragstellers für den Antragsteller mit dem Ausschluss der aufschiebenden Wirkung ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Über die Beschwerde, der keine aufschiebende Wirkung zukommt, ist spätestens nach drei Monaten zu entscheiden (§ 50b BauG, idF LGBl Nr 34/2018).

5.4. Soweit in den Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmt ist, können die Parteien bei der Behörde in die ihre Sache betreffenden Akten Einsicht nehmen und sich von Akten oder Aktenteilen an Ort und Stelle Abschriften selbst anfertigen oder auf ihre Kosten Kopien oder Ausdrücke erstellen lassen. Soweit die Behörde die die Sache betreffenden Akten elektronisch führt, kann der Partei auf Verlangen die Akteneinsicht in jeder technisch möglichen Form gewährt werden (§ 17 Abs 1 AVG, BGBl Nr 51/1991, idF BGBl I Nr 33/2013).

Allen an einem Verfahren beteiligten Parteien muss auf Verlangen die Akteneinsicht in gleichem Umfang gewährt werden (§ 17 Abs 2 AVG).

Von der Akteneinsicht sind Aktenbestandteile ausgenommen, insoweit deren Einsichtnahme eine Schädigung berechtigter Interessen einer Partei oder dritter Personen oder eine Gefährdung der Aufgaben der Behörde herbeiführen oder den Zweck des Verfahrens beeinträchtigen würde (§ 17 Abs 3 AVG).

5.5. Gemäß § 17 VwGVG, BGBl I Nr 33/2013, sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art 130 Abs 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

5.6. Die Behörden können bei der Vorlage von Akten an das Verwaltungsgericht verlangen, dass bestimmte Akten oder Aktenbestandteile im öffentlichen Interesse von der Akteneinsicht ausgenommen werden. In Aktenbestandteile, die im Verwaltungsverfahren von der Akteneinsicht ausgenommen waren, darf Akteneinsicht nicht gewährt werden. Die Behörde hat die in Betracht kommenden Aktenbestandteile bei Vorlage der Akten zu bezeichnen (§ 21 Abs 2 VwGVG, BGBl I Nr 33/2013).

6. Wie aus der Begründung des angefochtenen Bescheides vom 27.03.2023 entnommen werden kann, ist die belangte Behörde aufgrund der Ausgliederung der Wohneinheit WX aus dem Gesamtkomplex der „D H R W“ und der gesonderten Betriebsführung dieser Wohneinheit von einer wesentlichen Änderung der Verwendung eines Gebäudeteiles iSd § 2 Abs 1 lit p BauG und damit von einer Bewilligungspflicht iSd § 18 Abs 1 lit b BauG ausgegangen. Da die Erstbeschwerdeführerin einer Aufforderung nach § 40 Abs 1 lit a BauG nicht durch Einbringung eines vollständigen Bauantrages nachgekommen ist, wurde die komplette Nutzung der Wohneinheit WX auf der Grundlage des § 40 Abs 2 BauG untersagt.

Fraglich ist, ob die Voraussetzungen nach § 40 Abs 2 BauG erfüllt sind; dazu ergeben sich folgende Bemerkungen:

Die Einräumung einer „angemessen festzusetzenden Frist“ ist eines von mehreren Tatbestandsmerkmalen des § 40 Abs 2 BauG. Wie von den Beschwerdeführerinnen bemängelt wurde, hat die belangte Behörde in ihrem Bescheid vom 27.03.2023 die (komplette) Nutzung der Wohneinheit WX ohne Einräumung einer angemessenen Frist untersagt. Die Vorschreibung der Unterlassung der konsenswidrigen Verwendung eines Gebäudes oder Gebäudeteils ohne Einräumung einer angemessen festzusetzenden Frist ist nach § 39 Abs 1 BauG - nicht jedoch nach § 40 Abs 2 BauG - möglich.

Wie dem Kommentar von *Ger mann/Fleisch* zum Vorarlberger Baugesetz, vierte Auflage, Seite 236, entnommen werden kann, „geht es“ beim § 39 Abs 1 BauG „nicht nur um die Einstellung „physischer Arbeiten“ im Sinne eines Neu-, Zu- oder Umbaus, sondern auch um die Einstellung „bloßer“ wesentlicher Verwendungsänderungen eines Gebäudes (ohne eine damit verbundene wesentliche Änderung des Gebäudes im Sinne einer technischen Bauführung) .... Gegenstand der Baueinstellung ist die Einstellung der nicht bewilligten wesentlichen Verwendungsänderung, das heißt das Unterlassen der konsenswidrigen Verwendung des Gebäudes (...)“.

Somit liegen nur schon aufgrund des Umstandes, dass bei der mit Bescheid vom 27.03.2023 erfolgten Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nach § 40 Abs 2 BauG keine angemessen festzusetzende Frist verfügt wurde, nicht alle Tatbestandselemente der genannten Bestimmung vor.

Neben dem Umstand, dass keine angemessen festzusetzende Frist eingeräumt wurde, kann die bescheidförmige Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nach § 40 Abs 2 BauG aber auch nur dann verfügt werden, wenn entweder eine Bauführung (iSd § 18 Abs 1 lit a BauG) oder eine wesentliche Verwendungsänderung eines Gebäudes bzw Gebäudeteiles (iSd § 18 Abs 1 lit b BauG) stattgefunden hat, welche nach den soeben angeführten Bestimmungen bewilligungspflichtig ist, ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung erfolgt ist oder nach erfolgter Aufforderung nach § 40 Abs 1 lit a BauG kein vollständiger Bauantrag eingebracht wurde oder die Baubewilligung versagt wurde.

Unter einer wesentlichen Verwendungsänderung einer baulichen Anlage wird eine Änderung der Verwendungsweise verstanden, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung wesentlich abweichende Zweckbestimmung gegeben wird, wobei eine Verwendungsänderung nicht eine bauliche Veränderung des Gebäudes voraussetzt. Auch ohne bauliche Veränderung(en) ist eine wesentliche Verwendungsänderung dann gegeben, wenn an die neue Verwendungsart durch das Baugesetz andere Anforderungen als an die bisherige Verwendung gestellt werden. Somit ist in diesem Zusammenhang der belangten Behörde grundsätzlich zuzustimmen,

dass schon die Möglichkeit des Einflusses auf die Zulässigkeit nach den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften – zB auch betreffend Anforderungen hinsichtlich der Erschließung (§ 4 Abs 2 BauG), des Immissionsschutzes (§ 8 BauG), der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen (§ 12 BauG) oder hinsichtlich der bautechnischen Erfordernisse, wie der Tragfähigkeit von Bauwerken, Brandabschnitten, sonstigen Brandschutz, Sanitäreinrichtungen, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Abgasanlagen, Wasserversorgung, Schutz vor gefährlichen Immissionen, Belichtung und Beleuchtung, Belüftung und Beheizung, Raumhöhe, Lagerung gefährlicher Stoffe, Aufzüge, Schutz vor Schall und Erschütterungen, Warmwasserbereitung, Klimatisierung, etc (§ 15 Abs 3 BauG) – eine Bewilligungspflicht (iSd § 18 Abs 1 BauG) begründet.

Konkret resultieren diese Anforderungen beispielsweise aus einer höheren bzw zeitlich geänderten Kundenfrequenz, einem wesentlich längeren Aufenthalt der Kunden und einer wesentlich geänderten Lärm- und Emissionssituation (VwGH 27.01.2011, 2010/06/0238).

Für die Zulässigkeit eines Gebäudes nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften gilt es (wie dies aus dem Motivenbericht zur Regierungsvorlage Beilage 45/2001 des 27. Landtages, hervorgeht) insbesondere zu beachten, ob die Verwendungsänderung auf die widmungsrechtliche Zulässigkeit von Einfluss sein kann.

Ob eine wesentliche Verwendungsänderung vorliegt, ist im Einzelfall anhand der genannten (Anforderungs-)Kriterien und aufgrund des ursprünglich bewilligten Verwendungszweckes zu beurteilen. Maßgeblich ist die angegebene Nutzungsart im Bewilligungsbescheid. Die Beurteilung hat anhand der getroffenen Festlegung der zulässigen Nutzung des Gebäudes zu erfolgen (vgl dazu den Beschluss des VwGH vom 28.02.2018, Ra 2016/06/0096, in welchem zur Maßgeblichkeit der Baubewilligung ua auf die Entscheidung des VwGH vom 27.01.2011, 2010/06/0238, verwiesen wird).

Wie das durchgeführte Ermittlungsverfahren ergeben hat (siehe dazu die in Pkt 3. getroffenen Sachverhaltsfeststellungen und die in Pkt 4. enthaltene Beweiswürdigung), findet, was die Wohneinheit WX anlangt - nach wie vor - eine gastgewerbliche Verwendung (dh eine gewerbliche Vermietung an wechselnde Gäste) statt; dh es ist weder mit einer höheren noch zeitlich geänderten Gästefrequenz noch mit einer wesentlich geänderten (Lärm-)Immissionssituation als bisher zu rechnen. Da es sich - aus dem Blickwinkel des Verwendungszweckes - *nicht* um zwei-erlei verschiedene Nutzungen handelt, aufgrund welcher allenfalls unterschiedliche (Lärm- und/oder Geruchs-)Immissionen entstehen, kann die höchstgerichtliche Judikatur hinsichtlich jener Fälle, bei denen bsp ein Raum statt für Produktionszwecke nunmehr für Bürozwecke ge-



nutzt wird (VwGH 07.11.2013, 2011/06/0094), oder bsp ein Ladengeschäft nunmehr als Wettlokal genutzt wird (VwGH 27.01.2011, 2010/06/0238), hier nicht sinngemäß angewandt werden.

Auch kommt die von der Behörde ua zitierte Judikatur der Bewilligungspflicht bei der Umwandlung von Hotelzimmern in Wohnungen, da der hier vorliegende Sachverhalt (siehe Pkt 3.) nicht mit jenem vergleichbar ist, der zum Erkenntnis des VwGH vom 18.05.1995, 94/06/0115, geführt hat, nicht sinngemäß zur Anwendung.

Wie im Pkt 3.1. festgestellt wurde, liegt eine rechtskräftige Baubewilligung und gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der „D H R W“ vor. Die belangte Behörde hat in ihrer Bescheidbegründung angeführt, dass dieser Bescheid dingliche Wirkung hat, dh dass diese Bewilligung/Genehmigung im Zuge eines Eigentümerwechsels auf den Rechtsnachfolger übergeht. Der Bau- bzw gewerbebehördliche Genehmigungskonsens lässt, wird vom rechtskräftigen Bescheid vom 16.06.2009 ausgegangen, eine gastgewerbliche Nutzung der „D H R W“, somit sämtlicher Flächen dieser D, zu. Dies ergibt sich beispielsweise aus dem ersten Satz des genannten Bescheides (in dem es um den Antrag ua auf gewerberechtliche Genehmigung für den Neubau der „D H R W“ geht sowie aus dessen Spruchpunkt II., wonach der „Betrieb“ der „D H R W“ unter Auflagen gewerberechtlich genehmigt wurde, aber auch aus den einen Bescheidbestandteil bildenden, bei der Behörde eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen. Der baurechtliche Bewilligungskonsens sowie der gewerberechtliche Genehmigungskonsens ist mit der Formulierung „Betrieb“ der „D H R W“ derart weit gefasst, dass auch der separate gastgewerbliche Betrieb der Wohneinheit WX durch die Zweitbeschwerdeführerin vom Bewilligungskonsens mitumfasst sein dürfte.

Die Wohneinheit WX verfügt sowohl über einen Lager- als auch über einen Hauswirtschaftsraum (s dazu die in Pkt 3.3. getroffene Sachverhaltsfeststellung, die sich aus den im Akt enthaltenen Plan- und Beschreibungsunterlagen ergibt); in diesen beiden Räumen können Putzmittel für die tägliche Reinigung der Wohneinheit WX deponiert werden; somit ist eine Reinigung der Wohneinheit WX durch die Zweitbeschwerdeführerin möglich, ohne dass Allgmeinflächen (wie bsp dem Technikraum) von der Zweitbeschwerdeführerin bzw deren Reinigungskraft (durch eine allfällige dortige Deponierung von Putzmitteln etc) - mitbenutzt werden müssen.

Und auch wenn, wie dies aus den vorgelegten Aktenteilen hervorgeht, in den Jahren 2017 bis 2019 (insbesondere auch aufgrund persönlicher Gegenstände in der Wohneinheit WX) der Verdacht vorlag, dass die Wohneinheit WX ua zu Ferienzwecken verwendet wurde, kann dieser Umstand, wenn die Wohneinheit WX nunmehr (bzw seit der Durchführung des von der belang-

ten Behörde damals eingeleiteten Verwaltungsstrafverfahrens, siehe Pkt 3.1.) nur mehr gastgewerblich genutzt wird, nicht dazu führen, dass schon eine wesentliche Verwendungsänderung eines Gebäudeteils anzunehmen ist.

Wenn ein Gebäudeteil – wie hier – nach wie vor (wie bescheidförmig baubehördlich bewilligt und gewerberechtlich genehmigt) gastgewerblich genutzt wird und – wie hier – weder Änderungen bei der Erschließung (§ 4 Abs 2 BauG), bei der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen (§ 12 BauG), bei der Immissionssituation (§ 8 BauG) noch Änderungen bei den bautechnischen Erfordernissen (§ 15 Abs 3 BauG) vorgenommen wurden (s dazu die in Pkt 3. getroffenen Sachverhaltsfeststellungen), begründet die bloße Ausgliederung eines Gebäudeteils und der sodann stattgefundenen Betreiberwechsel, da keine wesentliche Änderung des aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweckes angenommen werden kann, noch keine wesentliche Änderung der Verwendung im Sinne des § 2 Abs 1 lit p BauG; somit liegt auch keine Bewilligungspflicht iSd § 18 Abs 1 lit b BauG vor.

Weiters haben die beiden Beschwerdeführerinnen glaubwürdig argumentiert, dass keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden (siehe dazu die in Pkt 3.3. getroffenen Sachverhaltsfeststellungen). Von dem her kann auch keine bewilligungspflichtige Baumaßnahme iSd § 18 Abs 1 lit a BauG angenommen werden.

Wird vom Motivenbericht ausgegangen, der auf der Seite 246 im Kommentar von *Ger-mann/Fleisch* zum Vorarlberger Baugesetz auszugsweise zitiert wird, ist ferner fraglich, ob sich die belangte Behörde, die sich im Bescheid vom 27.03.2023 auf § 40 Abs 2 BauG gestützt hat, nicht zunächst an den Antragsteller und Bauherrn, J W, wenden hätte müssen, welcher in Z, einem Ortsteil von L, wohnhaft ist. Da der angefochtene Bescheid vom 27.03.2023 allerdings bereits aufgrund des Nichtvorliegens einer bewilligungspflichtigen Bauführung, aufgrund des Nichtvorliegens einer wesentlichen Verwendungsänderung der Wohneinheit WX und aufgrund der Nichteinräumung einer angemessenen festzusetzenden Frist mit Rechtswidrigkeit belastet ist, erübrigt es sich, auf die Rechtsfrage, ob den Beschwerdeführerinnen die sog Bauherreneigenschaft zukommt, näher einzugehen.

7. Angesichts der Aufhebung des (Haupt-)bescheides vom 27.03.2023 erübrigt es sich, da es sich beim Ausschluss der aufschiebenden Wirkung um einen in Bezug auf den die Hauptsache betreffenden Ausspruch bloß akzessorischen Nebenausspruch handelt (VwGH 04.03.2020, Ra 2019/21/0354), auf das Beschwerdevorbringen bezüglich des weiters angefochtenen Bescheides vom 12.04.2023, mit dem der Antrag der beiden Beschwerdeführerinnen auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen wurde, näher einzugehen. Da der Hauptbescheid der belangten Behörde vom 27.03.2023 aufzuheben war, war auch der Bescheid vom 12.04.2023 aufzuheben.

8. Zum Antrag der beiden Beschwerdeführerinnen vom 17.07.2023 auf Einräumung einer unbeschränkten Akteneinsicht - noch vor der auf den 24.07.2023 anberaumten mündlichen Verhandlung - ergeben sich folgende Bemerkungen:

Das Recht auf Akteneinsicht ist im § 17 AVG geregelt (siehe dazu Pkt 5.4.). Wird im Beschwerdeverfahren ein Antrag auf Akteneinsicht gestellt, so ist aufgrund § 17 VwGVG die Bestimmung des § 17 AVG sinngemäß anzuwenden; gleichzeitig sind aber auch die Vorgaben des § 21 VwGVG zu beachten.

§ 21 VwGVG regelt nicht, wann Aktenbestandteile von der Akteneinsicht auszunehmen sind. Um diese Frage klären zu können, ist § 17 Abs 3 AVG sinngemäß anzuwenden. Demnach sind Aktenbestandteile von der Akteneinsicht auszunehmen, insoweit deren Einsichtnahme eine Schädigung berechtigter Interessen einer Partei oder dritter Personen *oder* eine Gefährdung der Aufgaben der Behörde herbeiführen *oder* den Zweck des Verfahrens beeinträchtigen würde. Eine der drei genannten Voraussetzungen muss vorliegen.

Wird die Akteneinsicht durch das Verwaltungsgericht (teilweise) verweigert, muss in der Begründung der Entscheidung nachvollziehbar dargelegt werden, welche Aktenteile davon betroffen sind und welche öffentlichen oder privaten Interessen dies im konkreten Fall rechtfertigen. Ein Interesse an einer raschen und lückenlosen Strafverfolgung stellt kein öffentliches Interesse im Sinne des § 17 Abs 3 AVG dar, das die Ausnahme von Aktenbestandteilen von der Akteneinsicht rechtfertigen würde (VwGH 22.02.2018, Ra 2017/11/0313).

Wie aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 02.07.2015, G 240/2014, hervorgeht, „*muss das nationale Recht hinreichende Schutzvorkehrungen bieten, die sicherstellen, dass die Fairness des Verfahrens garantiert ist, wozu auch der Zugang zu den Verfahrensakten zählt (VfSlg 16560/2002, 19730/2012; VfGH 10.03.2015, G180/2014, ua). Allerdings müssen die gesetzlichen Vorschriften auch Schutzvorkehrungen ua in Hinblick auf Art 8 EMRK und das dort gewährleistete Recht auf Privatleben, das auch das Recht auf Schutz persönlicher Daten umfasst, treffen. Dies wird durch die Bestimmung des § 17 Abs 3 AVG gewährleistet, der eine Interessenabwägung zwischen näher genannten privaten und öffentlichen Interessen mit dem Interesse auf Akteneinsicht vorsieht.*“.

In den beiden vorliegenden Beschwerdeverfahren dürfte die erste der drei Voraussetzungen des § 17 Abs 3 AVG insofern vorliegen, als die Einsichtnahme in den vollständigen Akt - sofern eine Nennung dritter Personen ohne diesbezügliche Schwärzung erfolgt - eine Schädigung berechtigter Interessen dieser Personen (wie insbesondere das Recht auf Schutz persönlicher Daten) herbeiführen kann.

Dass mit der Einräumung einer vollumfänglichen Akteneinsicht die Erledigung von Aufgaben der Behörde gefährdet ist, ist nicht gegeben; dies hat auch der Behördenvertreter bei der Verhandlung bestätigt; seiner Ansicht nach handle es sich bei den von der Akteneinsicht bis dato ausgenommenen Aktenstücke um rechtliche Überlegungen zur Historie und zum Rechtsbestand, wie sich die rechtliche Ausgangsposition ergeben habe; es seien ausschließlich rechtliche Überlegungen, die auf den weiteren Gang des Verfahrens keinerlei Auswirkungen gehabt hätten.

Dem weiteren Vorbringen des Behördenvertreters, wonach die belangte Behörde auch Gemeindeaufsichtsbehörde sei und die rechtlichen Überlegungen, die hier angestellt worden seien, überwiegend zu den Aufgaben als Gemeindeaufsichtsbehörde gehören würden, in deren Verfahren es keine Akteneinsicht gebe, ist zu entgegnen, dass die Verweigerung der Akteneinsicht nur aus den in § 17 Abs 3 AVG genannten Gründen erfolgen darf; mit diesem Vorbringen wurde jedenfalls nicht überzeugend dargelegt, dass durch die Einräumung einer unbeschränkten Akteneinsicht die Erledigung von Aufgaben der Behörde gefährdet ist.

Der bei der Verhandlung anwesende Behördenvertreter hat mehrmals mündlich ausgeführt, dass es in speziell gelagerten Fällen, wo es um die Abgrenzung zwischen einer Gästebeherbergung, die raumplanungsrechtlich zulässig sei, und der Ferienwohnungsnutzung gehe, die raumplanungsrechtlich stark reglementiert sei, einer genauen Beschreibung der Verwendung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bedürfe, um die zulässige Nutzung von einer unzulässigen Nutzung differenzieren zu können. Damit hat der Behördenvertreter vermutlich den Zweck des Verfahrens nach § 40 Abs 2 BauG beschrieben. Dass die Einsichtnahme in alle Aktenbestandteile des vorgelegten Aktes den Zweck des Verfahrens beeinträchtigt, wurde nicht dargelegt und ist auch nicht erkennbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass die dritte Voraussetzung nach § 17 Abs 3 AVG nicht erfüllt ist.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes gibt es keinen zeitlichen Rechtsanspruch auf Einräumung der Akteneinsicht. Somit war die Forderung, die unbeschränkte Akteneinsicht noch vor der anberaumten Verhandlung zu gewähren, nicht berechtigt.

In Anbetracht dessen, dass vom Vorliegen der ersten Voraussetzung iSd § 17 Abs 3 AVG ausgegangen wird, sind die in Pkt 3.4. (zweiter Absatz) genannten Aktenbestandteile, soweit sie dritte Personen betreffen und die Einsichtnahme durch die beiden Beschwerdeführerinnen eine Schädigung berechtigter Interessen dieser dritten Personen (zB auf Einhaltung des Datenschutzes) herbeiführt, entsprechend zu schwärzen; im Übrigen haben die Beschwerdeführerinnen (und deren Rechtsvertreter), da das Recht auf Akteneinsicht und Transparenz zu wahren ist, das Recht, in den gesamten Akt der belangten Behörde, welcher zur ZI geführt wird (mag er auch

Informationen enthalten, die von der Behörde als „vertraulich“ bezeichnet wurden), Einsicht zu nehmen und allenfalls daraus Kopien gegen Entgelt anfertigen zu lassen.

9. Zusammenfassend ergibt sich, dass den Beschwerden jeweils Folge zu geben war und die angefochtenen Bescheide vom 27.03.2023 und vom 12.04.2023 aufzuheben waren. Angesichts dessen erübrigt es sich, auf das weitere Beschwerdevorbringen (wie zB auf den Einwand bezüglich der Verletzung von Verfahrensvorschriften etc) näher einzugehen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

10. Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.