

**Widmungswidriges Wohnen in St. Magdalena/Urfahr:
Landesverwaltungsgericht Oberösterreich weist Beschwerde
gegen Zwangsstrafe als unbegründet ab**

In St. Magdalena (Linz-Urfahr) wurde Mitte der 1990-iger Jahre auf einem Grundstück im Grünland, mit der Sonderwidmung „Ausflugsgasthaus, Fremdenverkehrsbetriebe“, ein Gebäude mit mehreren, für eine Fremdbeherbergung bestimmte Wohnungen errichtet. Bereits im Jahr 1997 wurde Wohnungseigentümern dieses Hauses vom Magistrat Linz mit Verweis auf die bestehende Sonderwidmung eine den baurechtlichen Vorschriften widersprechende zweckwidrige Nutzung für Wohnzwecke untersagt. In der Begründung wurde ausdrücklich hervorgehoben, dass es *„bei der bewilligten Zweckwidmung ohne Bedeutung ist, ob diese Nutzung dauernd (als Hauptwohnsitz“) oder lediglich zeitweise (als Neben-/ Freizeitwohnsitz) erfolgt“*. Dagegen erhobene Rechtsmittel blieben ohne Erfolg.

Anfang des Jahres 2026 wurde nunmehr vom Bürgermeister der Stadt Linz eine (zuvor angedrohte) Zwangsstrafe in der Höhe von € 350,- über eine Wohnungseigentümerin dieses Hauses verhängt, da sie der Verpflichtung zur Beendigung der widmungswidrigen Nutzung der Wohnung nicht nachgekommen sei. (Hinweis: Die Wohnung wurde von der Eigentümerin zu dauernden Wohnzwecken vermietet.)

Gegen diese Zwangsstrafe erhob die Wohnungseigentümerin Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und brachte im Wesentlichen vor, dass sie davon ausgehen durfte, dass jedenfalls die Begründung eines Nebenwohnsitzes zulässig sei; außerdem werde seitens des Magistrats zwischenzeitlich auch die Begründung von Hauptwohnsitzen geduldet. Im Übrigen sei zwischenzeitlich Verjährung eingetreten.

Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens war ausschließlich die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der verhängten Zwangsstrafe. Das Landesverwaltungsgericht kam auf Basis der Verfahrensunterlagen zum Ergebnis, dass die dagegen erhobene Beschwerde als unbegründet abzuweisen war.

Eine Verpflichtung zur Vornahme einer Handlung, die sich nicht durch einen Dritten bewerkstelligen lässt, wird nach den Bestimmungen des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) dadurch vollstreckt, dass der Verpflichtete durch Geldstrafen (oder Haft) zur Erfüllung angehalten wird. Die der genehmigten Zweckwidmung widersprechende Nutzung zu Wohnzwecken wurde von der Wohnungseigentümerin nicht bestritten. Maßgeblich ist nicht die Meldung als Haupt- oder Nebenwohnsitz, sondern wie die Wohnung tatsächlich genutzt wird. Die gegenständliche Zwangsstrafe wurde entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorher unter Setzung einer Nachfrist von vier Monaten angedroht. Der Einwand der Verjährung ist unbeachtlich, da es sich bei einer Zwangsstrafe um keine Verwaltungsstrafe handelt, bei der Verjährung eintreten kann. Die Zwangsstrafe wurde von der Behörde daher zu Recht verhängt.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-190126](#)) abgerufen werden.

Hinweis: Beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich sind weitere Beschwerdeverfahren in diesem Zusammenhang anhängig.

MMag. Julia Polgar
Vizepräsidentin

Rückfragenhinweis:

Medienstelle

Mag. Stefan Herdega und Tina Zorn, MA, LLB.oec.

+43 664 60072 – 89933

medienstelle@lvwg-ooe.gv.at

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur. Informationen zum Datenschutz finden sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung.