

TE Vwgh Erkenntnis 2011/3/15 2010/05/0213

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.03.2011

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82054 Baustoff Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

Norm

BauO OÖ 1994 §24 Abs1 Z1;

BauO OÖ 1994 §25 Abs1 Z3 litb;

BauO OÖ 1994 §25 Abs1 Z3;

BauO OÖ 1994 §25 Abs1;

BauO OÖ 1994 §26 Z1;

BauO OÖ 1994 §26;

BauRallg;

BauTG OÖ 1994 §11;

BauTG OÖ 1994 §14 Abs2;

BauTG OÖ 1994 §17;

BauTG OÖ 1994 §18;

BauTG OÖ 1994 §20 Abs6;

BauTG OÖ 1994 §8 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des Ing. MG und 2. der VG, beide in K, beide vertreten durch Dr. Longin Josef Kempf und Dr. Josef Maier, Rechtsanwälte in 4722 Peuerbach, Steegenstraße 3, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 23. September 2010, Zl. IKD(BauR)-014223/1-2010-Ram/Wm, betreffend baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: Gemeinde K), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 31. Mai 1994 wurde den Beschwerdeführern die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage sowie einer Senkgrube auf dem Grundstück Nr. 787/6, EZ 915, KG B., entsprechend dem Bauplan vom 1. April 1994 erteilt.

In diesem Bauplan ist im Bereich des Dachgeschoßes ein "Dachboden", zugänglich über einen Stiegenaufgang, der sich in einem vom Restbereich des Dachgeschoßes durch eine Mauer mit einer T 30 Türe abgegrenzten Bereich befindet, dargestellt. Weitere Raumunterteilungen finden sich im Bereich des Dachgeschoßes nicht. Nach der Baubeschreibung erfolgt die Dachdeckung mit "Bramac" und ist der Dachraum nicht ausgebaut.

Mit Schreiben des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. August 2009 wurde den Beschwerdeführern bekannt gegeben, dass sie laut Meldung ihres Sohnes einen Ausbau des Dachraumes durchgeführt hätten. Sie wurden aufgefordert, bis zum 17. August 2009 die erforderlichen Unterlagen für den Ausbau des Dachraumes (Bauanzeige gemäß § 25 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 - BO) der Baubehörde vorzulegen. Mit Schreiben des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. August 2009 wurde den Beschwerdeführern bekannt gegeben, dass sie laut Meldung ihres Sohnes einen Ausbau des Dachraumes durchgeführt hätten. Sie wurden aufgefordert, bis zum 17. August 2009 die erforderlichen Unterlagen für den Ausbau des Dachraumes (Bauanzeige gemäß Paragraph 25, der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 - BO) der Baubehörde vorzulegen.

Mit Schreiben vom 16. August 2009 teilten die Beschwerdeführer der mitbeteiligten Gemeinde mit, es sei richtig, dass der Dachraum für Wohnzwecke ausgebaut worden sei. Der ausgebaut Dachraum sei auch bereits von der Familie des Sohnes bezogen worden. Gemäß § 26 Abs. 1 BO liege jedoch Bewilligungs- und Anzeigefreiheit vor. Durch den Innenausbau des Dachraumes seien keine statischen und höhenmäßigen Veränderungen des Daches vorgenommen worden, sondern es seien lediglich Zwischenmauern errichtet worden. Die Außenansicht des Gebäudes sei durch den Einbau von insgesamt sieben Dachflächenfenstern nicht wesentlich verändert worden. Mit Schreiben vom 16. August 2009 teilten die Beschwerdeführer der mitbeteiligten Gemeinde mit, es sei richtig, dass der Dachraum für Wohnzwecke ausgebaut worden sei. Der ausgebaut Dachraum sei auch bereits von der Familie des Sohnes bezogen worden. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, BO liege jedoch Bewilligungs- und Anzeigefreiheit vor. Durch den Innenausbau des Dachraumes seien keine statischen und höhenmäßigen Veränderungen des Daches vorgenommen worden, sondern es seien lediglich Zwischenmauern errichtet worden. Die Außenansicht des Gebäudes sei durch den Einbau von insgesamt sieben Dachflächenfenstern nicht wesentlich verändert worden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. November 2009 wurde den Beschwerdeführern gemäß § 41 Abs. 3 iVm § 25a Abs. 5 Z. 2 BO die Fortsetzung der Bauausführung des Dachraumausbaues bis zur Herstellung des baurechtlichen Konsenses untersagt (Spruchpunkt 1). Gemäß § 49 Abs. 1 iVm § 25a Abs. 5 Z. 2 BO wurde den Beschwerdeführern aufgetragen, binnen einer Frist von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Bauanzeige gemäß § 25 Abs. 1 Z. 3 BO für den Dachraumausbau einzubringen oder binnen einer Frist von zwölf Wochen nach Rechtskraft des Bescheides den vorigen Zustand wiederherzustellen. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. November 2009 wurde den Beschwerdeführern gemäß Paragraph 41, Absatz 3, in Verbindung mit , Paragraph 25 a, Absatz 5, Ziffer 2, BO die Fortsetzung der Bauausführung des Dachraumausbaues bis zur Herstellung des baurechtlichen Konsenses untersagt (Spruchpunkt 1). Gemäß Paragraph 49, Absatz eins, in Verbindung mit , Paragraph 25 a, Absatz 5, Ziffer 2, BO wurde den Beschwerdeführern aufgetragen, binnen einer Frist von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Bauanzeige gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, BO für den Dachraumausbau einzubringen oder binnen einer Frist von zwölf Wochen nach Rechtskraft des Bescheides den vorigen Zustand wiederherzustellen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. März 2010 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde der Vorstellung insoweit Folge gegeben, als mit dem Bescheid des

Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. März 2010 der Spruchpunkt 1 des erstinstanzlichen Bescheides bestätigt worden war. In diesem Umfang wurde der Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. März 2010 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen. Im Übrigen wurde der Vorstellung keine Folge gegeben.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften führte die belangte Behörde in der Bescheidbegründung im Wesentlichen aus, die baulichen Maßnahmen stellten weder einen Neu- noch einen Zu- oder Umbau eines Gebäudes dar. Sie seien daher nicht bewilligungspflichtig gemäß § 24 Abs. 1 Z. 1 BO. Hinsichtlich der Anzeigepflicht gemäß § 25 Abs. 1 Z. 3 lit. b BO legte die belangte Behörde dar, ein Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild erscheine ausgeschlossen. Ebenso werde durch den Einbau von Dachflächenfenstern das äußere Aussehen des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Aus der Baubewilligung und den bewilligten Plänen und der Baubeschreibung ergebe sich, dass der Dachraum vor den nunmehr durchgeführten Baumaßnahmen kein Dachgeschoß im Sinne des § 2 Z. 25 lit. a Oberösterreichisches Bautechnikgesetz (BTG) und auch kein ausgebauter Dachraum im Sinne des § 2 Z. 1 BTG gewesen sei, sondern dass es sich um einen bloßen Dachraum gemäß § 2 Z. 14 BTG gehandelt habe, wobei dies aus der Bezeichnung "Dachboden", der Übermauerung von lediglich 90 cm und der Angabe, dass der Dachraum nicht ausgebaut werde, abzuleiten sei. Daher stehe fest, dass der nicht ausgebauter Dachraum nicht für Wohnzwecke verwendet und bewilligt worden sei. Es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass der Ausbau eines Dachraumes zu Wohnzwecken einen Einfluss auf den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse und, je nach Art der ausgeführten Arbeiten, auch auf die Festigkeit tragender Bauteile haben könne, wobei bereits die abstrakte Eignung des Einflusses für eine Anzeigepflicht ausreiche. Insbesondere entspreche es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass von einem als Wohnraum benutzten Raum eine höhere Brandgefahr ausgehe als von einem unbenutzten bloßen Dachraum. Solle ein zuvor als Dachraum verwendeter Bereich der Bewohnung durch Menschen dienen, seien jedenfalls auch gesundheitliche und hygienische Aspekte von großer Bedeutung und habe die Baubehörde die Baumaßnahmen daher auch auf diese Auswirkungen hin zu prüfen, und zwar in einem entsprechenden Ermittlungsverfahren im Zuge eines Anzeigeverfahrens. Eine Bewilligungs- und Anzeigefreiheit sei nur dann gegeben, wenn keine Bewilligungspflicht im Sinne des § 24 Abs. 1 Z. 1 BO und auch keine Anzeigepflicht gemäß § 25 Abs. 1 Z. 3 BO bestehe. Da die Baumaßnahmen bereits abgeschlossen seien, sei Spruchpunkt 1 betreffend die Bauausführung zu beheben gewesen. Im Übrigen aber sei im Hinblick darauf, dass die Baumaßnahmen der Anzeigepflicht unterlägen, der baupolizeiliche Auftrag zu Recht ergangen. Den Beschwerdeführern sei auch korrekterweise Gelegenheit gegeben worden, die Bauanzeige binnen angemessener Frist nachträglich zu erstatten. In Einzelfällen könne unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Bewilligungspflicht oder eine Bewilligungs- und Anzeigefreiheit gegeben sein. Im gegenständlichen Fall kämen diese Ausnahmen aber nicht in Betracht. Die Gemeindebehörden wären auch bei konkreteren Feststellungen nicht zu einem anderen Ergebnis gekommen. Nach dem vorliegenden Verfahrensakt sei eine Anzeigefreiheit des durchgeführten Bauvorhabens vollkommen ausgeschlossen. Es hätte allenfalls in einem ausführlicheren Ermittlungsverfahren eine Bewilligungspflicht hervortreten können. Dies hätte jedoch für die Beschwerdeführer angesichts der Komplexität eines Bewilligungsverfahrens einschließlich weitergehender Nachbarrechte im Vergleich zu einem Anzeigeverfahren ausschließlich nachteilige Auswirkungen gehabt. Der unter Spruchpunkt 2 erteilte baupolizeiliche Auftrag sei daher zu Recht ergangen.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften führte die belangte Behörde in der Bescheidbegründung im Wesentlichen aus, die baulichen Maßnahmen stellten weder einen Neu- noch einen Zu- oder Umbau eines Gebäudes dar. Sie seien daher nicht bewilligungspflichtig gemäß Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, BO. Hinsichtlich der Anzeigepflicht gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, BO legte die belangte Behörde dar, ein Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild erscheine ausgeschlossen. Ebenso werde durch den Einbau von Dachflächenfenstern das äußere Aussehen des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Aus der Baubewilligung und den bewilligten Plänen und der Baubeschreibung ergebe sich, dass der Dachraum vor den nunmehr durchgeführten Baumaßnahmen kein Dachgeschoß im Sinne des Paragraph 2, Ziffer 25, Litera a, Oberösterreichisches Bautechnikgesetz (BTG) und auch kein ausgebauter Dachraum im Sinne des Paragraph 2, Ziffer eins, BTG gewesen sei, sondern dass es sich um einen bloßen Dachraum gemäß Paragraph 2, Ziffer 14, BTG gehandelt habe, wobei dies aus der Bezeichnung "Dachboden", der Übermauerung von lediglich 90 cm und der Angabe, dass der Dachraum nicht ausgebaut werde, abzuleiten sei. Daher stehe fest, dass der nicht ausgebauter Dachraum nicht für Wohnzwecke verwendet und bewilligt worden sei. Es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass der Ausbau eines Dachraumes zu Wohnzwecken einen Einfluss auf den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen

Verhältnisse und, je nach Art der ausgeführten Arbeiten, auch auf die Festigkeit tragender Bauteile haben könne, wobei bereits die abstrakte Eignung des Einflusses für eine Anzeigepflicht ausreiche. Insbesondere entspreche es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass von einem als Wohnraum benutzten Raum eine höhere Brandgefahr ausgehe als von einem unbenutzten bloßen Dachraum. Sollte ein zuvor als Dachraum verwendeter Bereich der Bewohnung durch Menschen dienen, seien jedenfalls auch gesundheitliche und hygienische Aspekte von großer Bedeutung und habe die Baubehörde die Baumaßnahmen daher auch auf diese Auswirkungen hin zu prüfen, und zwar in einem entsprechenden Ermittlungsverfahren im Zuge eines Anzeigeverfahrens. Eine Bewilligungs- und Anzeigefreiheit sei nur dann gegeben, wenn keine Bewilligungspflicht im Sinne des Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, BO und auch keine Anzeigepflicht gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, BO bestehe. Da die Baumaßnahmen bereits abgeschlossen seien, sei Spruchpunkt 1 betreffend die Bauausführung zu beheben gewesen. Im Übrigen aber sei im Hinblick darauf, dass die Baumaßnahmen der Anzeigepflicht unterlägen, der baupolizeiliche Auftrag zu Recht ergangen. Den Beschwerdeführern sei auch korrekterweise Gelegenheit gegeben worden, die Bauanzeige binnen angemessener Frist nachträglich zu erstatten. In Einzelfällen könne unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Bewilligungspflicht oder eine Bewilligungs- und Anzeigefreiheit gegeben sein. Im gegenständlichen Fall kämen diese Ausnahmen aber nicht in Betracht. Die Gemeindebehörden wären auch bei konkreteren Feststellungen nicht zu einem anderen Ergebnis gekommen. Nach dem vorliegenden Verfahrensakt sei eine Anzeigefreiheit des durchgeführten Bauvorhabens vollkommen ausgeschlossen. Es hätte allenfalls in einem ausführlicheren Ermittlungsverfahren eine Bewilligungspflicht hervortreten können. Dies hätte jedoch für die Beschwerdeführer angesichts der Komplexität eines Bewilligungsverfahrens einschließlich weitergehender Nachbarrechte im Vergleich zu einem Anzeigeverfahren ausschließlich nachteilige Auswirkungen gehabt. Der unter Spruchpunkt 2 erteilte baupolizeiliche Auftrag sei daher zu Recht ergangen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde (inhaltlich nur, soweit der Vorstellung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben wurde) mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, dass ein Dachbodenausbau auch als Wohnung bewilligungs- und anzeigefrei sein könne. Ein baupolizeilicher Auftrag setze voraus, dass für die betreffende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt der Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages die Bewilligungspflicht bzw. Anzeigepflicht gegeben sei. Es wäre daher zu erheben und festzustellen gewesen, ob Baumaßnahmen gesetzt worden seien, die über den Umfang des § 26 Z. 1 BO hinausgingen, und wann welche Maßnahmen gesetzt worden seien. Ohne eindeutige Feststellung eines konsenslosen Bestandes könne auch nicht beurteilt werden, ob eine Baumaßnahme überhaupt die abstrakte Eignung aufweise, einen Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz und die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse auszuüben. Mangels Feststellungen könne nicht beurteilt werden, ob überhaupt ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben realisiert worden sei. Die Angaben der Beschwerdeführer, sie hätten eine Wohnung im Dachgeschoß ausgebaut, rechtfertigten für sich noch nicht die Annahme, dass bauanzeigepflichtige Maßnahmen durchgeführt worden seien. Insbesondere seien den Angaben zufolge auch keine statischen oder höhenmäßigen Veränderungen vorgenommen worden und auch die Außenansicht des Gebäudes sei nicht wesentlich verändert worden. Es könne nicht zwingend aus den Angaben abgeleitet werden, dass beispielsweise auch eine Heizung oder ein Kamin eingebaut worden sei oder sonstige Maßnahmen im Sinne des § 25 Abs. 1 Z. 3 BO erfolgt wären. Es sei nicht ausdrücklich festgestellt worden, welche relevanten Baumaßnahmen zu welchem Zeitpunkt von wem gesetzt worden seien und welche baulichen Anlagen im Dachgeschoß bereits vom ursprünglichen Konsens umfasst gewesen seien. Der angefochtene Bescheid sei auch nicht ausreichend begründet. Die belangte Behörde sei der Äußerung eines Sachverständigen gefolgt, dem aber die Beurteilung, ob eine Anzeigepflicht gegeben sei, nicht zukomme. Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, dass ein Dachbodenausbau auch als Wohnung bewilligungs- und anzeigefrei sein könne. Ein baupolizeilicher Auftrag setze voraus, dass für die betreffende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt der Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages die Bewilligungspflicht bzw. Anzeigepflicht gegeben sei. Es wäre daher zu erheben und festzustellen gewesen, ob Baumaßnahmen gesetzt worden seien, die über den Umfang des Paragraph 26, Ziffer

eins, BO hinausgingen, und wann welche Maßnahmen gesetzt worden seien. Ohne eindeutige Feststellung eines konsenslosen Bestandes könne auch nicht beurteilt werden, ob eine Baumaßnahme überhaupt die abstrakte Eignung aufweise, einen Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz und die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse auszuüben. Mangels Feststellungen könne nicht beurteilt werden, ob überhaupt ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben realisiert worden sei. Die Angaben der Beschwerdeführer, sie hätten eine Wohnung im Dachgeschoß ausgebaut, rechtfertigten für sich noch nicht die Annahme, dass bauanzeigepflichtige Maßnahmen durchgeführt worden seien. Insbesondere seien den Angaben zufolge auch keine statischen oder höhenmäßigen Veränderungen vorgenommen worden und auch die Außenansicht des Gebäudes sei nicht wesentlich verändert worden. Es könne nicht zwingend aus den Angaben abgeleitet werden, dass beispielsweise auch eine Heizung oder ein Kamin eingebaut worden sei oder sonstige Maßnahmen im Sinne des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, BO erfolgt wären. Es sei nicht ausdrücklich festgestellt worden, welche relevanten Baumaßnahmen zu welchem Zeitpunkt von wem gesetzt worden seien und welche baulichen Anlagen im Dachgeschoß bereits vom ursprünglichen Konsens umfasst gewesen seien. Der angefochtene Bescheid sei auch nicht ausreichend begründet. Die belangte Behörde sei der Äußerung eines Sachverständigen gefolgt, dem aber die Beurteilung, ob eine Anzeigepflicht gegeben sei, nicht zukomme.

§ 24 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66 Paragraph 24, der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, Landesgesetzblatt, Nr. 66

(BO), idF LGBl. Nr. 96/2006 lautet auszugsweise:(BO), in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 96 aus 2006, lautet auszugsweise:

"§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

1. (1)Absatz eins,Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die Paragraphen 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

..."

§ 25 BO idF LGBl. Nr. 36/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 25, BO in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 36 aus 2008, lautet auszugsweise:

"§ 25

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

1. (1)Absatz eins,Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit Paragraph 26, nichts anderes bestimmt:

...

3. die nicht unter § 24 Abs. 1 Z. 1 fallende 3. die nicht unter Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, fallende

1. a)Litera a
umfassende Sanierung von Gebäuden;
2. b)Litera b
sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert;

..."

§ 26 BO idF LGBl. Nr. 96/2006 lautet auszugsweise:Paragraph 26, BO in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 96 aus 2006, lautet auszugsweise:

"§ 26

Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen die in den §§ 24 und 25 nicht angeführten Bauvorhaben; dies gilt insbesondere für Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen die in den Paragraphen 24 und 25 nicht angeführten Bauvorhaben; dies gilt insbesondere für

1. den Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit er nicht unter § 24 Abs. 1 Z. 1 oder unter § 25 Abs. 1 Z. 3 fällt; 1. den Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit er nicht unter Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, oder unter Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, fällt;

..."

§ 49 BO idF LGBl. Nr. 70/1998 lautet auszugsweise: Paragraph 49, BO in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 1998, lautet auszugsweise:

"§ 49

Bewilligungslose bauliche Anlagen

1. (1) Absatz eins, Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von Paragraph 41, - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

...

1. (4) Absatz 4, Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß. Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Absatz eins bis 3 sinngemäß.
2. (5) Absatz 5, Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen. Unter baulichen Anlagen im Sinn der Absatz eins bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (Paragraph 24,) zu verstehen.

..."

§ 49 BO gilt gemäß § 25a Abs. 5 Z. 2 BO für gemäß § 25 Abs. 1 BO anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß. Paragraph 49, BO gilt gemäß Paragraph 25 a, Absatz 5, Ziffer 2, BO für gemäß Paragraph 25, Absatz eins, BO anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß.

§ 2 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 67/1994 (BTG), idF LGBl. Nr. 34/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 2, des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994, (BTG), in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 2008, lautet auszugsweise:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

1. Ausgebauter Dachraum: ein Dachraum,

a) in dem Einbauten vorhanden oder möglich sind, die durch Wände, Dachschrägen oder Decken umschlossen sind,

b) der Übermauerungen bis höchstens 1,20 m über der Rohdeckenoberkante aufweist und

c) in dem Fenster - außer in Giebelwänden - nur in Gaupenform oder als Dachflächenfenster ausgeführt werden;
ein ausgebauter Dachraum ist in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen;

...

14. Dachraum: ein von der Dachhaut und den Giebelwänden umschlossener Raum über der obersten Vollgeschoßdecke;

...

25. Geschoß:

a) Dachgeschoß: ein Geschoß über dem obersten Vollgeschoß, das - insbesondere durch die Höhe der Übermauerungen oder durch Fenster in diesen - die Begriffsmerkmale eines ausgebauten Dachraumes überschreitet, ohne jedoch diejenigen eines Vollgeschoßes zu erreichen; ein Dachgeschoß ist in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen, außer der Bebauungsplan legt etwas anderes fest;

...

d) Vollgeschoß: jedes zur Gänze und in voller lichter Raumhöhe vom aufgehenden Außenmauerwerk oder von Außenwänden umschlossene Geschoß; Umfassungswände im Dachraum gelten nicht als Außenwände;

..."

§ 11 BTG idF LGBl. Nr. 103/1998 lautet: Paragraph 11, BTG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 103 aus 1998, lautet:

"§ 11

Brandschutz

1. (1) Absatz eins, Bauliche Anlagen sind so zu planen, zu errichten und zu erhalten, dass der Entstehung und Ausbreitung von Bränden vorgebeugt wird und im Brandfall wirksam Löscharbeiten und Rettungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Dabei ist auf die jeweilige Verwendung, die Größe, die Lage, die Art und die Umgebung der baulichen Anlage, auf die Anzahl der sich im Regelfall darin aufhaltenden Personen, auf die Art der Bauprodukte sowie auf die Einrichtung der baulichen Anlage Bedacht zu nehmen.
2. (2) Absatz 2, Die Baubehörde kann entsprechend der Verwendung, der Größe, der Lage, der Art und der Umgebung der baulichen Anlage technische und organisatorische Maßnahmen sowie die Bereitstellung von geeigneten Mitteln zur Brandbekämpfung einschließlich Maßnahmen für deren Entsorgung vorschreiben."

§ 14 BTG lautet: Paragraph 14, BTG lautet:

"§ 14

Dächer und Dachdeckungen

1. (1) Absatz eins, Dächer sind

1. mit einem flugfeuersicheren, gegen Feuchtigkeit, Frost und Wärme widerstandsfähigen, blendfreien Baustoff zu decken, sowie

2. mit Einrichtungen zur technisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer (z.B. Dachrinnen und Abfallrohre) und mit geeigneten Vorrichtungen gegen das Abrutschen von Schnee (z.B. Schneerechen) auszustatten.

1. (2) Absatz 2, Von den Bestimmungen des Abs. 1 oder einer gemäß § 64 Abs. 2 Z. 8 erlassenen Verordnung sind auf Grund von Gutachten im Einzelfall Ausnahmen oder die Vorschreibung strengerer Auflagen zulässig, wenn dies auf Grund der örtlichen Verhältnisse nach der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art oder der Umgebung der baulichen Anlage gerechtfertigt ist. "Von den Bestimmungen des Absatz eins, oder einer gemäß Paragraph 64, Absatz 2, Ziffer 8, erlassenen Verordnung sind auf Grund von Gutachten im Einzelfall Ausnahmen oder die Vorschreibung strengerer Auflagen zulässig, wenn dies auf Grund der örtlichen Verhältnisse nach der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art oder der Umgebung der baulichen Anlage gerechtfertigt ist. "

§ 17 BTG lautet: Paragraph 17, BTG lautet:

"§ 17

Geländer und Brüstungen

1. (1) Absatz eins, An allen Stellen einer baulichen Anlage, an denen Absturzgefahr besteht und zu denen der Zutritt möglich ist, sind standsichere Geländer oder Brüstungen anzubringen und so auszuführen, dass auch Kinder ausreichend geschützt sind.
2. (2) Absatz 2, Abs. 1 gilt nicht für Laderampen und ähnliche Einrichtungen, deren Verwendungszweck die Anbringung von Geländern oder Brüstungen ausschließt. Absatz eins, gilt nicht für Laderampen und ähnliche Einrichtungen, deren Verwendungszweck die Anbringung von Geländern oder Brüstungen ausschließt.
3. (3) Absatz 3, Wenn es die Sicherheit von Personen oder Sachen auf Grund der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art oder der Umgebung der baulichen Anlage erfordert, kann eine zusätzliche Sicherung von Geländern, Brüstungen, Fenstern und Fenstertüren vorgeschrieben werden."

§ 18 BTG lautet auszugsweise: Paragraph 18, BTG lautet auszugsweise:

"§ 18

Belichtung und Belüftung

1. (1) Absatz eins, Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Bei Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen, wie andere Aufenthaltsräume einschließlich Arbeitsräumen und Nebenräumen, kann vom Erfordernis der natürlichen Belichtung und Belüftung ganz oder teilweise Abstand genommen werden, wenn dies aus Gründen der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art oder der Umgebung des Raumes zulässig oder erforderlich ist und den allgemeinen Erfordernissen des § 3 entsprochen wird. Solche Räume müssen jedoch mit einer möglichst tageslichtähnlichen künstlichen Beleuchtung und mit ausreichenden Be- und Entlüftungsanlagen zum einwandfreien Luftaustausch ausgestattet werden. Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Bei Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen, wie andere Aufenthaltsräume einschließlich Arbeitsräumen und Nebenräumen, kann vom Erfordernis der natürlichen Belichtung und Belüftung ganz oder teilweise Abstand genommen werden, wenn dies aus Gründen der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art oder der Umgebung des Raumes zulässig oder erforderlich ist und den allgemeinen Erfordernissen des Paragraph 3, entsprochen wird. Solche Räume müssen jedoch mit einer möglichst tageslichtähnlichen künstlichen Beleuchtung und mit ausreichenden Be- und Entlüftungsanlagen zum einwandfreien Luftaustausch ausgestattet werden.
2. (2) Absatz 2, Der Lichteinfallswinkel, bezogen auf die Oberkante der Fensterbrüstung, darf bei Wohnräumen und natürlich belichteten anderen Aufenthaltsräumen 45 Grad nicht überschreiten, es sei denn, dass die zulässige oder vorhandene Bebauung einer Nachbarliegenschaft einen größeren Lichteinfallswinkel bedingt und eine andere Situierung der Wohn- und Aufenthaltsräume auf Grund der örtlichen Verhältnisse unmöglich ist oder eine besondere Härte für den Bauwerber darstellen würde.

..."

§ 20 Abs. 6 BTG lautet: Paragraph 20, Absatz 6, BTG lautet:

1. "(6) Absatz 6, In jeder Wohnung (einschließlich Kleinstwohnungen und Garconnieren) müssen mindestens eine Klosettanlage und ein Bad oder eine Duschanlage vorhanden sein. In Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen Klosett und Bad räumlich getrennt sein. Ausgenommen in Kleinhausbauten müssen diese Räume so gestaltet sein, daß sie gegebenenfalls nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen anpaßbar sind. Für jede Wohnung ist innerhalb dieser ein Raum für Abstellzwecke sowie im Gebäude ein Kellerabteil oder ein gleichwertiger Raum vorzusehen."

Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass nach der Baubewilligung vom 31. Mai 1994 der Dachgeschoßbereich nicht für Wohnzwecke bestimmt ist. Sie bestreiten ferner nicht, dass dieser Bereich umgestaltet wurde und nunmehr Wohnzwecken dient.

§ 26 Z. 1 BO enthält eine Bewilligungsfreiheit für den Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden nur, soweit diese Maßnahmen nicht unter § 24 Abs. 1 Z. 1 BO oder unter § 25 Abs. 1 Z. 3 BO fallen. § 26 BO bestimmt somit in Bezug auf anzeigespflichtige Baumaßnahmen gemäß § 25 Abs. 1 Z. 3 BO "nichts anderes" im Sinne des Einleitungssatzes des § 25 Abs. 1 BO, was bedeutet, dass die Bewilligungsfreiheit nur dann zum Tragen kommt, wenn keine Anzeigepflicht (und auch keine Bewilligungspflicht) vorliegt. Paragraph 26, Ziffer eins, BO

enthält eine Bewilligungsfreiheit für den Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden nur, soweit diese Maßnahmen nicht unter Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, BO oder unter Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, BO fallen. Paragraph 26, BO bestimmt somit in Bezug auf anzeigepflichtige Baumaßnahmen gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, BO "nichts anderes" im Sinne des Einleitungssatzes des Paragraph 25, Absatz eins, BO, was bedeutet, dass die Bewilligungsfreiheit nur dann zum Tragen kommt, wenn keine Anzeigepflicht (und auch keine Bewilligungspflicht) vorliegt.

Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass es im vorliegenden Fall darauf ankommt, ob die Kriterien des § 25 Abs. 1 Z. 3 lit. b BO erfüllt sind. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Auffassung der belangten Behörde zutrifft, dass der Einbau von sieben Dachflächenfenstern in ein homogen gedecktes Dach das äußere Aussehen des Gebäudes nicht wesentlich verändert (vgl. in diesem Zusammenhang z.B. das hg. Erkenntnis vom 21. Jänner 1997, Zl. 96/05/0192, zur Bauordnung für Wien). Die belangte Behörde hat jedenfalls angenommen, dass der Ausbau eines Dachraumes zu Wohnzwecken einen Einfluss auf den Brandschutz und die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse haben kann. Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass es im vorliegenden Fall darauf ankommt, ob die Kriterien des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, BO erfüllt sind. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Auffassung der belangten Behörde zutrifft, dass der Einbau von sieben Dachflächenfenstern in ein homogen gedecktes Dach das äußere Aussehen des Gebäudes nicht wesentlich verändert vergleiche , in diesem Zusammenhang z.B. das hg. Erkenntnis vom 21. Jänner 1997, Zl. 96/05/0192, zur Bauordnung für Wien). Die belangte Behörde hat jedenfalls angenommen, dass der Ausbau eines Dachraumes zu Wohnzwecken einen Einfluss auf den Brandschutz und die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse haben kann.

Diese Auffassung der belangten Behörde ist zutreffend:

Wie sich hinsichtlich des Brandschutzes aus § 11 BTG ergibt, kommt es baurechtlich auf die Verwendung der baulichen Anlage und auch auf die Anzahl der sich im Regelfall darin aufhaltenden Personen an. § 14 Abs. 1 Z 1 BTG enthält Anforderungen für die Baustoffe, mit denen das Dach gedeckt wird. Auf die Verwendung der baulichen Anlage wird jedenfalls auch im Zusammenhang mit der Widerstandsfähigkeit von Dächern in § 14 Abs. 2 BTG abgestellt. Damit die Gesundheit von Bewohnern bei Räumen mit Wohnzwecken gewährleistet ist, enthält § 18 BTG besondere Bestimmungen für die Belichtung und die Belüftung. Hygienische Bestimmungen für Wohnungen regelt § 20 Abs. 6 BTG. Hinsichtlich der Sicherheit im Zusammenhang mit Stiegen enthält § 17 BTG besondere Regelungen für Geländer und Brüstungen. Wie sich hinsichtlich des Brandschutzes aus Paragraph 11, BTG ergibt, kommt es baurechtlich auf die Verwendung der baulichen Anlage und auch auf die Anzahl der sich im Regelfall darin aufhaltenden Personen an. Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, BTG enthält Anforderungen für die Baustoffe, mit denen das Dach gedeckt wird. Auf die Verwendung der baulichen Anlage wird jedenfalls auch im Zusammenhang mit der Widerstandsfähigkeit von Dächern in Paragraph 14, Absatz 2, BTG abgestellt. Damit die Gesundheit von Bewohnern bei Räumen mit Wohnzwecken gewährleistet ist, enthält Paragraph 18, BTG besondere Bestimmungen für die Belichtung und die Belüftung. Hygienische Bestimmungen für Wohnungen regelt Paragraph 20, Absatz 6, BTG. Hinsichtlich der Sicherheit im Zusammenhang mit Stiegen enthält Paragraph 17, BTG besondere Regelungen für Geländer und Brüstungen.

Aus all dem ergibt sich, dass die belangte Behörde im Ergebnis im Recht ist, wenn sie davon ausgegangen ist, dass die Verwendungsänderung eines nicht ausgebauten Dachraumes in eine Wohnung oder einen Teil einer Wohnung jedenfalls der Anzeigepflicht im Sinne des § 25 Abs. 1 Z. 3 lit. b BO unterliegt, weil damit ein rechtlich relevanter Einfluss auf den Brandschutz und die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse gegeben ist. Aus all dem ergibt sich, dass die belangte Behörde im Ergebnis im Recht ist, wenn sie davon ausgegangen ist, dass die Verwendungsänderung eines nicht ausgebauten Dachraumes in eine Wohnung oder einen Teil einer Wohnung jedenfalls der Anzeigepflicht im Sinne des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, BO unterliegt, weil damit ein rechtlich relevanter Einfluss auf den Brandschutz und die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse gegeben ist.

Bemerkt wird, dass die Beschwerdeführer zwar nicht ausführen, wann die entsprechenden Änderungen des Dachgeschoßes erfolgten. Frühestens kann dies aber nach der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1994 gewesen sein. Zu bemerken ist, dass § 26 Z. 1 BO als einzige in Frage kommende Bestimmung, die eine Bewilligungs- und Anzeigefreiheit ermöglichen könnte, erst durch die Novelle LGBI. Nr. 70/1998 in die BO eingefügt wurde. Zuvor bestand auf Grund der §§ 24 ff BO hinsichtlich Maßnahmen wie der gegenständlichen jedenfalls Baubewilligungspflicht (zur früheren Rechtslage vgl. auch Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, S. 196 Rz 7). Bemerkt wird,

dass die Beschwerdeführer zwar nicht ausführen, wann die entsprechenden Änderungen des Dachgeschoßes erfolgten. Frühestens kann dies aber nach der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1994 gewesen sein. Zu bemerken ist, dass Paragraph 26, Ziffer eins, BO als einzige in Frage kommende Bestimmung, die eine Bewilligungs- und Anzeigefreiheit ermöglichen könnte, erst durch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 1998, in die BO eingefügt wurde. Zuvor bestand auf Grund der Paragraphen 24, ff BO hinsichtlich Maßnahmen wie der gegenständlichen jedenfalls Baubewilligungspflicht (zur früheren Rechtslage vergleiche , auch Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, S. 196 Rz 7).

Ob eine Heizung und ein Kamin eingebaut wurde bzw. ein entsprechender Anschluss erfolgte, ist im gegenständlichen Zusammenhang nicht mehr von Bedeutung.

Führt die Verwendungsänderung eines nicht ausgebauten Dachbodens in eine Wohnung oder einen Teil einer Wohnung aber bereits auf Grund der obigen Ausführungen zur Anzeigepflicht, geht das Vorbringen in der Beschwerde, dass es weiterer Ermittlungen und Feststellungen zu den konkreten baulichen Änderungen bedurft hätte, ins Leere.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit , der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 15. März 2011

Schlagworte

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010050213.X00

Im RIS seit

19.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2015

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at