jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vwgh Erkenntnis 1990/2/22 89/06/0065

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.02.1990

**Index**

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Tirol;
L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;

**Norm**

BauO Tir 1978 §25 litb;
BauO Tir 1978 §25;
BauO Tir 1978 §26;
BauO Tir 1978 §3 Abs7;
BauO Tir 1978 §30;
BauO Tir 1978 §36 Abs2;
BauO Tir 1978 §43 Abs1;
BauO Tir 1978 §53 Abs1 lith;
BauRallg;

**Betreff**

N gegen Tiroler Landesregierung vom 28. Februar 1989, Zl. Ve-550-1372/2 betreffend die Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde T)

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. September 1983 wurde den damaligen Eigentümern der Grundparzelle nn/1, KG T, die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf dieser Grundparzelle erteilt. In der Folge wurde daran Wohnungseigentum begründet.

Mit Bescheid vom 4. Jänner 1985 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die Benützungsbewilligung unter bestimmten Auflagen. Auflage 5 der Benützungsbewilligung lautete:

"5. Da die im Erdgeschoß befindliche Wohnung top 3 (Wohnungseigentümer N, das ist der Beschwerdeführer) eine andere Raumeinteilung (sechs Personalzimmer) aufweist, sind nachträglich über den Grundriß dieser Wohnung Tekturpläne vorzulegen. Hierfür wird eine Frist von drei Monaten eingeräumt."

Nach Beschwerden anderer Wohnungseigentümer forderte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde mit Schreiben vom 11. September 1985 den Beschwerdeführer auf, innerhalb eines Monates den dem Baubescheid zugrundeliegenden Zustand wiederherzustellen. Tatsache sei, daß der Beschwerdeführer den Baubewilligungsbescheid nicht eingehalten habe, indem er aus einer Wohnung sechs Kleinstwohnungen für Personal geschaffen habe.

Mit Schreiben vom 5. Oktober 1985 übermittelte der Beschwerdeführer eine "Bauanzeige" für eine trockene Zwischenwand aus Rigips sowie die 5 Duschwände aus Rigips, worin er ausdrücklich betonte, keine baulichen Veränderungen nach außen sowie nach innen außer diesen angeführten Rigips-Wänden vorgenommen zu haben. Die Wohnung sei zum Zweck der Personalunterbringung sowie für eine spätere Selbstverwendung gekauft worden, daher seien die Wände aus Rigips errichtet worden.

Am 26. Juni 1986 fand eine mündliche Verhandlung über das Ansuchen des Beschwerdeführers um die Erteilung der Baubewilligung für die Änderung der Wohnung in Personalzimmer im Haus T Nr. nn statt. Der hochbautechnische Sachverständige stellte bei der mündlichen Verhandlung fest, daß auf Grund von Neueinbauten von insgesamt sechs WC-Anlagen mit den dazugehörigen Abflußeinrichtungen ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben nach § 25 lit. b der Tiroler Bauordnung (TBO) vorliege, da die sanitären Verhältnisse des Gebäudes durch diese Einbauten zusätzlich beeinflußt wurden.

Aus einem weiteren Gutachten vom 9. Jänner 1987 geht hervor, daß die Wohnung top 3 nicht entsprechend der Baugenehmigung vom 28. September 1983 errichtet wurde; die baulich geänderte Raumaufteilung sei als Umbau zu bewerten, für einen Umbau u.a. wären auch die Zustimmungserklärungen der Grundeigentümer erforderlich; im übrigen fehlten derzeit ein geeigneter Trinkwasserauslaß und eine Kochstelle gemäß § 22 Abs. 1 TBV. Bei Mehrzimmerwohnungen müsse die Nutzfläche eines Wohnraumes mindestens 16 m2 aufweisen, der größte Raum der Wohnung habe jedoch nur eine Größe von 15 m2. Die durchgeführte Raumänderung sei nach der Tiroler Bauordnung nicht zulässig.

In einer Äußerung vom 3. Februar 1987 sprach sich der Beschwerdeführer gegen diese Ansicht aus und meinte, für eine innere Umgestaltung der Wohnung sei die Zustimmung der übrigen Grundeigentümer nicht notwendig, bauliche Veränderungen am Gebäude selbst seien überhaupt nicht vorgenommen worden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 20. Jänner 1987 wurde das Bauansuchen des Beschwerdeführers betreffend Änderungen bzw. Umbau von Personalzimmern im top 3 im Haus T nn gemäß § 31 Abs. 4 TBO als "unzulässig abgewiesen". Der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde wies mit Bescheid vom 22. Juni 1987 die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers ab.

Mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 11. August 1987 wurde der Vorstellung des Beschwerdeführers gegen den Berufungsbescheid Folge gegeben, dieser infolge Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand verwiesen. Aus der Begründung geht hervor, daß unabhängig von einer rechtlichen Qualifikation der baulichen Änderung der Wohnung von einer ausdrücklich eingebrachten Bauanzeige und nicht von einem (nicht existenten) Bauansuchen auszugehen sei. Wenn eine Bauanzeige eingebracht werde, habe in einem solchen Fall die Behörde zu prüfen, ob die Anzeige insofern gerechtfertigt sei, als ein anzeigepflichtiges und nicht ein nach § 25 TBO bewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliege. Komme die Behörde zur Auffassung, daß die Baumaßnahmen der Bewilligungspflicht des § 25 TBO unterliegen, so habe sie dieses angezeigte Vorhaben nach § 26 Abs. 2 TBO zu untersagen. Sowohl die Erstbehörde als auch die Berufungsbehörde hätten ihrer Entscheidung aber ausdrücklich das Vorliegen eines Bauansuchens zugrundegelegt. Eine Bauanzeige dürfe von der Baubehörde aber nicht als Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung behandelt werden, weil ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt eines entsprechenden Antrages bedürfe. Dem entspreche es auch, daß die Versagung einer Baubewilligung nur dann möglich sei, wenn ein solches Ansuchen tatsächlich vorliege. Erfolge ohne ein entsprechendes Ansuchen ein behördlicher Abspruch über eine Baubewilligung, so sei dieser Bescheid inhaltlich rechtswidrig.

Nach weiteren Ermittlungen kam der Sachverständige neuerlich zur Auffassung, daß die tragende Konstruktion der

Innenwände in der Wohnung top 3 gegenüber dem genehmigten Bauplan teilweise geändert wurde und auch die Außenwände bei dieser Wohnung zwei Lüftungsrohre enthielten, welche im genehmigten Bauplan nicht vorgesehen gewesen seien. Ein Fenster sei anders als genehmigt ausgeführt worden und es seien gegenüber dem genehmigten Bauplan insgesamt 26,5 m mehr Zwischenwände erstellt worden. Die Errichtung von zusätzlichen fünf WC, fünf Duschen und fünf Handwaschbecken würde mit ihren Abwasserleitungen die sanitären Verhältnisse des Wohnhauses beeinflussen, speziell in den darunterliegenden Kellerräumen. Zusätzlich seien entsprechend mehr Wasserzuleitungsrohre verlegt worden. Entgegen dem eingereichten Plan seien für drei zusätzliche WC die Lüftungsrohre in ihren Querschnitten bis über Dach geführt worden: zwei weitere WC würden über die Außenwände im Erdgeschoß entlüftet. Diese zusätzlichen sanitären Einbauten hätten in ihrer Summe die sanitären Verhältnisse des Gebäudes maßgeblich beeinflußt. Der größte Raum der Wohnung habe eine Größe von 15,07 m2, gemäß § 22 Abs. 3 TBV müßte er aber eine Fläche von mindestens 16 m2 aufweisen. Aus technischer Sicht seien Änderungen beim genehmigten Bauvorhaben vorgenommen worden. Inwieweit diese Änderungen als Umbau gemäß § 25 lit. a TBO zu bewerten seien oder eine sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gemäß § 25 lit. b TBO sei, sei eine Rechtsfrage und nicht vom Sachverständigen zu klären.

Dieses Gutachten wurde den Parteien des Verfahrens zur Kenntnis gebracht, ohne daß diese dazu eine Stellungnahme abgaben.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. Juni 1988 wurde der Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 AVG 1950 stattgegeben, der Bescheid des Bürgermeisters vom 20. Jänner 1987 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz zurückverwiesen.

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde untersagte gemäß § 26 Abs. 2 lit. a TBO mit Bescheid vom 8. Juli 1988 das vom Beschwerdeführer im Rahmen einer Bauanzeige angezeigte Bauvorhaben. Gemäß § 44 Abs. 3 lit. a TBO ergehe an den Beschwerdeführer die Aufforderung, innerhalb eines Monats für die in dieser Wohnung getätigten Änderungen nachträglich um die Erteilung der Baubewilligung anzusuchen, widrigenfalls bei fruchtlosem Verstreichen dieser Frist der Abbruch der baulichen Anlage angeordnet werde.

Aus der Begründung geht hervor, daß auf Grund der bestehenden Rechtslage zweifelsohne feststehe, daß es sich bei den angezeigten Änderungen um Vorhaben handle, welche durch eine Bauanzeige nicht gedeckt seien. Die angezeigten Änderungen würden nämlich jedenfalls solche betreffen, welche die sanitären Verhältnisse (zusätzlicher Einbau von Duschen und WC) berühren würden, wofür aber die Bewilligungspflicht gemäß § 25 lit. b TBO bestehe. Ob weiters darüber hinaus auf Grund dieser Änderungen der Tatbestand des § 25 lit. a TBO vorliege, bleibe dem neu abzuführenden Bauverfahren überlassen.

Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Berufung, in der er im wesentlichen sein bisheriges Vorbringen wiederholte.

Der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde wies mit Bescheid vom 12. Jänner 1989 die Berufung als unbegründet ab und bestätigte den Bescheid des Bürgermeisters vom 8. Juli 1988. Es stehe zweifelsfrei fest, daß mit dem seinerzeitigen Bewilligungsbescheid vom 28. September 1983 hinsichtlich der Wohnung top 3 eine Wohnung mit nur einem Badezimmer und mit nur einem WC und einer Küche bewilligt worden sei. Demgegenüber seien in der Folge in Abweichung vom Bewilligungsbescheid sechs Personalzimmer mit sechs Duschen, sechs WC und sechs Waschbecken entstanden. Es könne nicht ernstlich behauptet werden, daß hier keine sonstigen Änderungen eines Gebäudeteiles vorliegen, welche die sanitären Verhältnisse des Gebäudes beeinflussen. Die Bewilligungspflicht gemäß § 25 lit. b TBO bestehe daher.

Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Vorstellung an die Tiroler Landesregierung, welche mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 28. Februar 1989 abgewiesen wurde. In ihrer Bescheidbegründung führte die Behörde aus, daß die Ansicht des Beschwerdeführers, die aufgezeigten vorgenommenen Abänderungen der sanitären Verhältnisse seien bloß anzeigepflichtig und nicht bewilligungspflichtig, offenkundig an der Rechtslage vorbeigehe, da nach § 25 TBO nicht nur der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, sondern gemäß lit. b auch die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, soweit sie die Festigkeit, die Feuersicherheit, die sanitären Verhältnisse oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeinflußt, einer Bewilligung der Baubehörde bedürfe. Die Bewilligungspflicht sei nicht davon abhängig, ob durch die Baumaßnahmen die Festigkeit, die Feuersicherheit, die sanitären Verhältnisse

oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt wird, sondern hänge es ausdrücklich davon ab, ob diese Belange beeinflußt werden. Offenkundig sei, daß die im schlüssig und nachvollziehbar begründeten Sachverständigengutachten bezeichneten Änderungen der sanitären Anlagen sehr wohl die sanitären Verhältnisse des gesamten Gebäudes beeinflußten und diese baulichen Maßnahmen daher der Bewilligungspflicht nach § 25 lit. b TBO unterlägen. Habe die belangte Behörde die Untersagung der Bauanzeige nach § 26 Abs. 2 TBO daher zu Recht verfügt und lediglich auf diesen Tatbestand eingeschränkt, so habe in diesem Verfahren unerörtert bleiben können, ob auch durch die Versetzung der Wände und die Veränderung des Fensters bzw. der Fenster ein bewilligungspflichtiger Tatbestand nach der zitierten Gesetzesstelle vorliege. Auch könne bei dieser Rechtslage dahingestellt bleiben, ob ein Umbau im Sinne des § 3 Abs. 7 TBO gegeben sei. Die Behörde zweiter Instanz habe daher das angezeigte Vorhaben nach § 26 Abs. 2 lit. a TBO zufolge der Bewilligungspflicht der getätigten Baumaßnahme zu Recht untersagt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die nunmehr vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hierüber erwogen:

Die für den Beschwerdefall entscheidungswesentlichen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung (TBO), LGBl. Nr. 43/1978, in der hier anzuwendenden Fassung vor der am 1. März 1989 in Kraft getretenen Novelle 1989, LGBl. Nr. 10, haben folgenden Wortlaut:

"§ 3

.....

(7) Umbau ist die bauliche Veränderung eines Gebäudes, durch die, ohne die Außenmaße zu vergrößern, die Raumeinteilung oder die äußere Gestalt des Gebäudes so geändert wird, daß das Gebäude nach der Veränderung im Verhältnis zum ursprünglichen Gebäude als ein anderes anzusehen ist.

....."

"§ 25

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Einer Bewilligung der Behörde bedarf:

a)

der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;

b)

die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen,

soweit sie die Festigkeit, die Feuersicherheit, die sanitären Verhältnisse oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeinflußt;

c)

....."

"§ 26

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, die nach § 25 nicht bewilligungspflichtig sind, ist, bevor mit der Ausführung begonnen wird, der Behörde schriftlich anzuzeigen.

(2) Die Behörde hat das angezeigte Bauvorhaben zu untersagen, wenn

a)

das Bauvorhaben nach diesem Gesetz bewilligungspflichtig ist.

b)

....."

"§ 36

Baubeginn

(1) .....

(2) Mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens darf erst begonnen werden, wenn die Behörde innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab der Erstattung der Anzeige des Bauvorhabens dies nicht untersagt hat.

(3) ....."

Der Beschwerdeführer stützt seine Beschwerde darauf, daß eine rechtskräftige Genehmigung seiner baulichen Änderungen durch die Benützungsbewilligung vom 4. Jänner 1985 vorliege, andernfalls die Behörde einen Abtragungsauftrag nach § 44 TBO zu erteilen gehabt hätte. Im übrigen sei die Frist des § 36 Abs. 2 TBO verfallen, weshalb die bauliche Änderung als rechtsgültiger Bestand der Liegenschaft anzusehen sei und nicht mehr rückgängig gemacht werden könne. Im weiteren liege keine baubewilligungspflichtige Änderung der Wohnung top 3 vor und sei schon bei der Errichtung des Hauses die Wohnung im derzeitigen Zustand gebaut worden.

Zur Bedeutung der Benützungsbewilligung für die Konsensmäßigkeit des bestehenden Zustandes behauptet der Beschwerdeführer nicht etwa, daß die bestehenden Abweichungen von der Baubehörde genehmigt worden seien, sondern lediglich, die Baubehörde habe festgestellt, daß "das Bauvorhaben im wesentlichen plan- und bescheidgemäß ausgeführt" worden sei. Damit ist auszuschließen, daß der Benützungsbewilligung der Charakter einer nachträglichen Baubewilligung zukäme, wozu überdies die Zustellung an sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer und auch die Nachbarn erforderlich gewesen wäre. Dem Beschwerdeführer ist zuzugestehen, daß die Benützungsbewilligung unter den gegebenen Umständen offensichtlich rechtswidrig erteilt worden war; dies ändert jedoch nichts daran, daß der Bauzustand der Baubewilligung widerspricht; es schließt lediglich die Strafbarkeit nach § 53 Abs. 1 lit. h TBO von vornherein aus. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. zuletzt etwa die hg. Erkenntnisse vom 5. März 1987, Zl. 86/06/0262, BauSlg. Nr. 875, vom 19. März 1987, Zl. 85/06/0210, BauSlg. Nr. 889, vom 15. Dezember 1987, Zl. 87/05/0122, BauSlg. Nr. 1024, und vom 22. September 1988, Zl. 85/06/0156, BauSlg. Nr. 1176) entsteht dem Bauenden durch die Erteilung der Benützungsbewilligung kein Anspruch auf Belassung eines der Bauordnung oder dem Baukonsens nicht entsprechenden Zustandes. An dieser Rechtslage gehen alle Ausführungen des Beschwerdeführers in bezug auf die erteilte Benützungsbewilligung vorbei.

Verfehlt ist auch seine Ansicht, aus § 36 Abs. 2 TBO ergebe sich, daß im Falle der Unterlassung der Untersagung des Bauvorhabens innerhalb der im § 36 Abs. 2 TBO genannten sechswöchigen Frist ab Erstattung der Anzeige eine bescheidmäßige Untersagung "verfristet" sei. Diese Regelung setzt voraus, daß es sich lediglich um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben handelt und normiert nur, daß mit dem Baubeginn nicht länger als sechs Wochen ab Erstattung der Anzeige zugewartet werden muß. Keinesfalls kann daraus geschlossen werden, daß durch den bloßen Ablauf dieser Frist ein genehmigungspflichtiges zu einem anzeigepflichtigen Bauvorhaben würde und damit keiner Baubewilligung mehr bedürfte (vgl. etwa auch das zu § 94 der Bauordnung für Niederösterreich ergangene hg. Erkenntnis vom 10. März 1981, Zlen. 81/05/0028, 0029, obwohl nach dem Wortlaut dieser Bestimmung dort sogar die Untersagung befristet ist).

Wesentlich ist daher allein, ob die Abweichungen des Bauzustandes von der Baubewilligung im Sinne des § 25 lit. a oder b TBO einer Bewilligung bedürfen. Auch in dieser Hinsicht kann der Verwaltungsgerichtshof den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht folgen. Welche Überlegungen dieser bei Ankauf des Mindestanteils samt Wohnungseigentum an top Nr. 3 hatte, ist rechtlich bedeutungslos. Maßgebend ist, daß sowohl nach dem genehmigten Bauplan als auch der dem Wohnungseigentum zugrundeliegenden Nutzwertberechnung von einer einheitlichen Wohnung mit drei Zimmern, Bad, WC, Küche und Diele auszugehen ist. Es kann nun dahingestellt bleiben, ob ein Umbau im Sinne des § 3 Abs. 7 TBO vorliegt, wenn aus EINER Eigentumswohnung sechs Personalzimmer jeweils mit Bad und WC gestaltet wurden. Denn jedenfalls besteht eine Bewilligungspflicht nach § 25 lit. b TBO. Daß die zusätzliche Errichtung von fünf WC, fünf Duschen und fünf Handwaschbecken mit ihren Abwasserleitungen und den damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen die sanitären Verhältnisse beeinflussen, kann wohl nicht ernsthaft bestritten werden.

Da sohin die Baubehörden das angezeigte Bauvorhaben zu Recht gemäß § 26 Abs. 2 lit. a TBO untersagt haben, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Im Hinblick auf die getroffene Sachentscheidung erübrigte sich ein gesonderter Abspruch über den Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

**Schlagworte**

Baubewilligung BauRallg6 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1990:1989060065.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at