

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/7/2 97/06/0086

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.07.1998

## Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Vorarlberg;

L81708 Baulärm Vorarlberg;

L82000 Bauordnung;

L82008 Bauordnung Vorarlberg;

## Norm

BauG VlbG 1972 §23 Abs1 litb;

BauG VlbG 1972 §23 Abs1 lith;

BauG VlbG 1972 §23 Abs4 litb;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde des P in F, vertreten durch D, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 10. Juni 1996, Zl. II-2458/95 u. 2459/95, betreffend Baubewilligung bzw. baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Fraxern, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von S 4.000,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Anlässlich des Augenscheines vom 6. April 1994 betreffend "Umbau-/Sanierungsarbeiten" an dem dem Beschwerdeführer gehörenden, näher bezeichneten Objekt wurde folgendes festgestellt:

"1)

Der Kellerabgang wurde um 90 Grad gedreht und als Massivstiege ausgeführt.

2)

Zur Abfangung der Dachlasten wurde im Speisesaal eine neue tragende Wand eingezogen. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Raum.

3)

Bedingt durch den Deckeneinzug wurden die vormaligen Zwischenräume im gesamten Erdgeschoß abgetragen. Gleichzeitig wurde die Decke über dem Erdgeschoß sandgestrahlt und die Trapezfläche teilweise entfernt bzw. ebenfalls sandgestrahlt.

4)

Die Küche, die WC-Anlage sowie der Aufgang ins Obergeschoß ist unverändert.

5)

Im vorderen Teil wurden an bisheriger Stelle neue Fenster eingebaut."

Der gleichfalls bei diesem Augenschein anwesende Bausachverständige Ing. M. erstattete in der Folge ein Gutachten über die gemäß § 39 Vbg. BauG vorgesehene Überwachung während der Bauausführung sowie Überprüfung der Bauvorhaben nach § 23 bzw. 24 Vbg. BauG:

"In Anwesenheit vorstehend angeführter Personen wurden die Umbau- und Sanierungsarbeiten am Objekt ... am Mittwoch den 06.04.1994, 16.30 Uhr, an Ort und Stelle besichtigt und dabei nachstehendes festgestellt:

1)

Der Kellerabgang wurde um 90 Grad gedreht und als neue Massivstiege in Beton ausgef.

2)

Zur Abfangung der vorhandenen Dachlasten wurde im Speisesaal eine neue tragende Wand eingezogen. Dadurch wird ein zusätzlicher Raum geschaffen, deren Verwendungszweck noch nicht fest steht.

3)

Bedingt durch den neuen Deckeneinzug über dem Untergeschoß wurden die vorhandenen Wände abgetragen und noch nicht wieder erstellt. Ebenso wurden die vorhandenen Decken über dem Erdgeschoß abgetragen, sodaß die früher eingezogene Massivdecke sichtbar wurde, um die Schadensermittlung anlässlich des Brandschadens durchzuführen. Die vorhandenen Trapezbleche an der Decke wurden teilweise entfernt bzw. durch Sandstrahlung gereinigt und mit Rostschutzanstrich versehen.

4)

Die Küche, die WC-Anlagen sowie der Aufgang zum Obergeschoß ist unverändert.

5)

Im vorderen Teil des Erdgeschosses wurden an bisheriger Stelle neue Holzfenster mit Isolierglas eingebaut.

Gemäß Baugesetz § 24 Abs. 1 ist für die Änderung des Kellerabganges sowie den Einzug einer tragenden Mauer im Speisesaal eine schriftliche Anzeige bei der Behörde notwendig, welche nicht erfolgte. Die übrigen angeführten Arbeiten dienten zur Gebäudesicherung bzw. Erhaltung und Instandsetzung anlässlich des Brandschadens und sind nicht bewilligungs- noch anzeigepflichtig.

Nach Aussage von Ing. ... erfolgt nach Kenntnis des genauen Verwendungszweckes und Abklärung verschiedener Details eine Eingabe an die Gemeinde gemäß Baugesetz und Ansuchen um eine diesbezügliche Baubewilligung.

Bei diesem dann eingebrachten Bauantrag, wo auch die getätigten Änderungen des Kellerabganges und Einzug der tragenden Wand ersichtlich sein muß, kann eine nachträgliche Bewilligung gemäß Baugesetz erteilt werden."

Mit Schreiben vom 7. Dezember 1994 stellte der Baumeister Ing. M. im Namen des Beschwerdeführers ein Ansuchen um Erteilung einer Baugenehmigung insbesondere für die nach dem Brandschaden erforderlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten. In der Baubeschreibung zum beiliegenden Plan des Erdgeschoßes vom 1. Dezember 1994 werden die beantragten Baumaßnahmen wie folgt beschrieben:

"1)

Einzug einer Stahlbetonmassivplattendecke über dem Untergeschoß anstelle der durch den Brand beschädigten Hohlbalkendecke mit Schrägboden, (im Rohbau durchgeführt)

2)

Einbau einer Treppe in das Untergeschoß entlang der Gebäudemittelmauer für einen Zugang in das Untergeschoß von der Küche aus., (im Rohbau durchgeführt)

3)

Einbau einer Wohnung im Erdgeschoß im Ostteil des Gebäudes, bestehend aus Vor-raum, Küche, Bad/WC, Schlaf- und Wohnzimmer mit zusammen 49,86 m<sup>2</sup>, (im Rohbau durchgeführt),

4)

Trennung der Veranda, ein Teil der Wohnung und ein Teil dem Restaurant zugeschlagen, (noch nicht durchgeführt)

5)

Anbau eines Windfanges beim Eingang in das Restaurant., (noch nicht durchgeführt).

6)

Es ist vorgesehen, den Erker im 1.Obergeschoß abzutragen und an dessen Stelle den Balkon bis an die nördliche Fassade vorzuziehen. Unter diesem Balkon soll in einer Breite von ca. 3,00 m ein gemauerter und verputzter Windfang für den Lokaleingang erstellt werden.

7)

Einbau von neuen Holzfenstern mit Isolierglas im Erdgeschoß, (durchgeführt)."

Mit Schreiben der mitbeteiligten Gemeinde vom 22. Dezember 1994 wurde nach einer Vorprüfung durch den Bausachverständigen der Auftrag zur Vorlage folgender weiterer Unterlagen erteilt: Plan Kellergeschoß (4-fach), Ansichten (4-fach) und Schnitt (4-fach). Weiters wären die eingereichten Pläne gemäß § 27 Vbg. BauG zu unterfertigen. In diesem Schreiben ist weiters lediglich darauf hingewiesen, daß die mündliche Verhandlung, wenn die Unterlagen bis 9. Jänner 1995 nachgereicht würden, für den 18. Jänner 1995 vorgemerkt sei.

In der Folge ersuchte der Beschwerdeführer um Information (Schreiben vom 11. Jänner 1995), warum ein Plan des Kellergeschoßes, Ansichten (wovon) sowie ein Schnitt (wovon) verlangt worden sei.

Mit Schreiben der mitbeteiligten Gemeinde vom 1. Februar 1995 wurde zur Erforderlichkeit der Vorlage der weiteren Unterlagen im Hinblick auf § 2 Baueingabeverordnung, LGBl. Nr. 32/1983, folgendes ausgeführt:

"1)

Im hinteren Teil des EG ist der Einbau einer Wohnung beabsichtigt. Dadurch entfallen Nebenräume für den Gastgewerbebetrieb. Da vom Küchenbereich eine Stiege in das Kellergeschoß führt, wird angenommen, daß für den Gastgewerbebetrieb geplante Nebenräume in eben diesem Kellergeschoß geplant sind.

2)

Mittels Eingabe wird auch die Genehmigung zur Errichtung zweier Wohnungen beantragt. Auf den hieramts eingereichten Plänen fehlt jeder Hinweis auf die Garageneinstellplätze. Auch aus diesem Grund ist der Plan des Kellergeschoßes vorzulegen.

3)

Der angeforderte Schnitt ist sowohl für den geplanten Windfang als auch für die nach Entfernung der alten Holzdecke neu vorgegebenen Raumhöhen der gewerblich genutzten Räume und der Wohnung erforderlich.

4)

Die bereits durchgeführten wie auch die geplanten Baumaßnahmen verändern die Außenansichten des Gebäudes gegenüber den genehmigten Plänen. Deshalb sind auch Ansichtspläne vorzulegen."

Daraufhin teilte der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 9. Februar 1995 mit, er habe sämtliche Unterlagen für die Bauanzeige eingereicht, die aufgrund der Begehung anlässlich des Augenscheines vom 6. April 1994 von der Baubehörde verlangt worden seien. Es handle sich nicht um ein neues Bauansuchen, sondern um die Bauanzeige von

geringfügigen Änderungen im Rahmen der erfolgten Sanierung nach dem Brand. Der Beschwerdeführer sei nicht verpflichtet, für den konsensmäßigen Altbestand Pläne einzureichen.

Mit Schreiben der mitbeteiligten Gemeinde vom 7. März 1995 erging neuerlich die Aufforderung, die im Schreiben vom 22. Dezember 1994 angeführten Unterlagen bis längstens 31. März 1995 nachzubringen. Andernfalls sei vorgesehen, den Bauantrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückzuweisen. Mit Schreiben des Beschwerdeführers vom 21. März 1995 nahm dieser zum Schreiben der mitbeteiligten Gemeinde vom 1. Februar 1995 Stellung. Er führte aus, daß die vorgelegte planliche Darstellung die nunmehrige Verwendung des hinteren Teiles des Gastraumes als Dienstnehmerwohnung enthalte. Von den ursprünglichen Gasträumen seien ein Lagerraum und ein Bügelzimmer abgetrennt worden. Im Keller erfolge derzeit keine Änderung (zu Punkt 1. des Schreibens der mitbeteiligten Gemeinde vom 1. Februar 1995). Die Wohnung im Obergeschoß sei bereits vorhanden. Es komme lediglich eine Wohnung dazu. Die im Kellergeschoß befindlichen Garageneinstellplätze würden derzeit nicht verändert (zu Punkt 2. des angeführten Schreibens). Der für den Windfang verlangte Schnitt könnte allenfalls zu den bereits vorliegenden konsensmäßigen Plänen dazugezeichnet werden. Ansonsten werde der Windfang derzeit nicht ausgeführt und das Ansuchen diesbezüglich eingeschränkt. Die Raumhöhe werde ebenfalls nicht verändert. Es werde wiederum eine alte Holzdecke mit denselben Raumhöhen und zwar sowohl in den gewerblich genutzten Räumen als auch in der Wohnung errichtet (zu Punkt 3. des angeführten Schreibens). Neue Ansichtspläne könnten derzeit nicht vorgelegt werden, da das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof wegen dem Wohnhausneubau noch nicht abgeschlossen sei. An die Ausführung der in der Baubeschreibung unter Punkt 6) angeführten Änderungen sei derzeit nicht gedacht. Das Bauansuchen werde diesbezüglich eingeschränkt (zu Punkt 4. des angeführten Schreibens). Weiters wurde um Übermittlung der konsensmäßigen Pläne des Erd- und Kellergeschoßes ersucht, damit die Veränderungen entsprechend dazu gezeichnet werden könnten.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Juni 1995 wurde das angeführte Bauansuchen vom 7. Dezember 1994 wegen Nichtbehebung eines Formgebrechens gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 16. Juni 1995 wurde gemäß § 40 Abs. 1 Vbg. BauG im Hinblick auf die "im Kellergeschoß, Erdgeschoß und im östlichen Teil des 1. Obergeschoßes des Gebäudes auf der ... laufenden Baumaßnahmen" die sofortige Einstellung der Bautätigkeit verfügt. Der Bausachverständige der mitbeteiligten Gemeinde habe im Gutachten vom 13. April 1994 unter den Punkten 1 bis 5 jene Arbeiten aufgeführt, die bis zu jenem Zeitpunkt ohne Einreichung einer Bauanzeige gemäß § 24 bzw. eines Bauansuchens gemäß § 23 Vbg. BauG ausgeführt worden seien. Aus dem Einreichplan vom 7. Dezember 1994 sei ersichtlich, daß der Beschwerdeführer im östlichen Teil des Erdgeschoßes beabsichtigte, in Teilen der bisher für Zwecke des Gastgewerbes genutzten Räumlichkeiten eine Wohnung einzubauen. Gemäß § 23 Abs. 1 lit. h Vbg. BauG handle es sich dabei um eine wesentliche Änderung von Gebäudeteilen, die ebenfalls einer Baugenehmigung bedürften. Trotz fehlender Baugenehmigung sei derzeit der Elektro- und Heizungsinstallateur in diesen Räumlichkeiten des Gebäudes tätig.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 13. November 1995 wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen die Zurückweisung des angeführten Bauansuchens als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. November 1995 wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen die angeführte Baueinstellung als unbegründet abgewiesen.

Die gegen beide Bescheide erhobenen Vorstellungen des Beschwerdeführers wurden mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Zur Abweisung der im Baueinstellungsverfahren erhobenen Vorstellung führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, es sei am 6. April 1994 vom bautechnischen Sachverständigen anlässlich eines Augenscheines festgestellt worden, daß diverse Arbeiten durchgeführt worden seien. Es sei vereinbart worden, daß nach Kenntnis des genauen Verwendungszweckes und nach Abklärung verschiedener Details eine Eingabe gemäß Baugesetz eingebracht werde. Mit Eingabe vom 7. Dezember 1994 sei ein Bauansuchen des Beschwerdeführers eingebracht worden. Diesem Bauansuchen seien ein Plan des Erdgeschoßes mit allen baulichen Maßnahmen und Ergänzungen gemäß der tatsächlichen Ausführung und der beabsichtigten Verwendung und eine Baubeschreibung für den Umbau im Erdgeschoß beigeschlossen gewesen. Das Bauansuchen sei weit über die Änderung des Stiegenabganges und den Einzug einer neuen Wand, die am 6. April 1994 festgestellt worden seien, hinausgegangen. In bezug auf die Frage der Bewilligungspflichtigkeit bzw. Anzeigepflichtigkeit der vom Beschwerdeführer vorgenommenen Maßnahmen sei von der belangten Behörde ein bautechnisches Amtsgutachten über die

vorgenommenen Änderungen eingeholt worden. Aus diesem Gutachten vom 19. April 1996 sei ersichtlich, daß durch den Abbruch der Kellerdecke und die Neuerrichtung einer Stahlbetondecke sowie den Abbruch tragender Wände im Erdgeschoß und die dadurch notwendige Unterfangung der Erdgeschoßdecke eine wesentliche Änderung an den tragenden Hauptbestandteilen des Gebäudes vorgenommen worden sei. Durch den Ausbruch des Holzgaragentores und das Zumauern der Öffnung, die Anbringung von zwei Elektrokästen und das Verputzen der Fläche sei eine Änderung am Aussehen des Gebäudes vorgenommen worden. Weiters sei eine neue Be- und Entlüftungsanlage mit neuer Ansaugung und Ausblasöffnung eingebaut worden. Im Bereich der Garage, des Lagers und des Bügelzimmers sei durch den Einbau einer Wohnung eine wesentliche Änderung der Verwendung eingetreten. Bei diesen Arbeiten handle es sich um bewilligungspflichtige Maßnahmen gemäß § 23 Vbg. BauG. Die Baubehörden seien zutreffend von einer Bauführung ohne Baubewilligung ausgegangen. Daß eine Bewilligungspflicht im besonderen für den Umbau der Wohnung erforderlich gewesen sei, sei auch dem Beschwerdeführer bekannt gewesen, da er ein Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung gestellt habe. Da der Beschwerdeführer die Bauarbeiten ohne Rücksicht darauf, ob eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege, zügig vorangetrieben habe, seien die Voraussetzungen des § 40 Abs. 1 Vbg. BauG gegeben. Weiters sei die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung auszusprechen gewesen, da ansonsten der Verwaltungszweck nicht gesichert erscheine.

Zur geltend gemachten Befangenheit des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde werde ausgeführt, daß der Bürgermeister an der Entscheidung der Gemeindevertretung nicht mitgewirkt habe. Die bloße Unterfertigung des Berufungsbescheides durch den Bürgermeister sei vom Gemeindegesetz vorgesehen und bedeute keinesfalls, daß dieser auch an der Entscheidung mitgewirkt habe. Darüber hinaus könne die Befangenheit eines Verwaltungsorgans nur dann mit Erfolg eingewendet werden, wenn sich sachliche Bedenken gegen den Bescheid ergäben. Derartige sachliche Bedenken bestünden nach Auffassung der belangten Behörde nicht.

Zur Abweisung der Vorstellung betreffend die Zurückweisung des Bauantrages führte die belangte Behörde aus, mit Eingabe vom 7. Dezember 1994 habe der Baumeister Ing. N. namens des Beschwerdeführers die "Erteilung einer Baugenehmigung auf ..."

gemäß den Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 1. Dezember 1994 beantragt. Schon aus der beigeschlossenen Baubeschreibung sei ersichtlich, daß Maßnahmen vorgesehen seien, die einer Bewilligungspflicht unterlägen. Betreffend die bautechnische Beurteilung der tatsächlich durchgeführten Maßnahmen werde auf das bereits erwähnte bautechnische Amtsgutachten vom 19. April 1996, das die belangte Behörde eingeholt habe, hingewiesen. Mit Schreiben vom 22. Dezember 1994 sei der Beschwerdeführer erstmals aufgefordert worden, folgende Unterlagen nachzureichen: Plan Kellergeschoß, Ansichten, Schnitt (je vierfach). Nach Anfrage durch den Beschwerdeführer seien mit Schreiben vom 1. Februar 1995 die Gründe für den Verbesserungsauftrag in nachvollziehbarer Weise erläutert worden. In der Folge sei der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 7. März 1995 neuerlich aufgefordert worden, die erwähnten Unterlagen bis längstens 31. März 1995 nachzubringen, ansonsten sei die Zurückweisung des Bauantrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG in Aussicht gestellt worden. Da sich der Beschwerdeführer weiterhin geweigert habe, die erforderlichen Planunterlagen nachzubringen, sei der Bauantrag mit Bescheid vom 12. Juni 1995 zurückgewiesen worden. Die Vorgangsweise der Baubehörde sei gesetzmäßig. Eine Verletzung des Beschwerdeführers in subjektiv-öffentlichen Rechten sei nicht erkennbar. Die Rechtsauffassung des Beschwerdeführers, wonach er zur Vorlage der geforderten Planunterlagen nicht verpflichtet gewesen und die "Bauanzeige" unwidersprochen geblieben sei, weshalb auch die bewilligungspflichtigen Änderungen baubehördlich zur Kenntnis genommen worden seien, sei verfehlt. Die eingereichten Pläne ließen für die Baubehörde erkennen, daß bewilligungspflichtige Baumaßnahmen vorgesehen seien. Die Eingabe sei daher auch zu Recht als Bauansuchen, wie es der Beschwerdeführer selbst bezeichnet habe, behandelt worden. Zur Frage der Befangenheit des Bürgermeisters werde auf die Ausführungen der Vorstellungsentscheidung betreffend die Baueinstellung verwiesen.

Die Behandlung der dagegen zunächst beim Verfassungsgerichtshof erhobenen Beschwerde wurde mit Beschluß des Verfassungsgerichtshofes vom 8. Oktober 1996, B 2398/96-3, gemäß Art. 144 Abs. 2 B-VG abgelehnt und die Beschwerde zur Entscheidung gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof abgetreten. In der nach Aufforderung ergänzten Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Der Beschwerdeführer macht insbesondere die unrichtige Anwendung der §§ 23 und 24 Vbg. BauG geltend.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet und einen Schriftsatzaufwand von S 4.000,- geltend gemacht.

Der Beschwerdeführer erstattete eine Replik dazu.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur Abweisung der Vorstellung betreffend die Zurückweisung des Bauansuchens:

Gemäß § 13 Abs. 3 AVG ermächtigen Formgebrecchen schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr dem Einschreiter die Behebung der Formgebrecchen mit der Wirkung aufzutragen, daß das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird. Wird das Formgebrecchen rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

Der Beschwerdeführer bringt in diesem Zusammenhang unter Berufung auf die Augenscheinsverhandlung vom 6. April 1994 vor, daß die erstinstanzliche Baubehörde zu Unrecht davon ausgegangen sei, aufgrund der beantragten Änderungen sei ein komplett neues Bauverfahren durchzuführen, obwohl für die genannten Änderungen nur eine Bauanzeige erforderlich sei. Nur für die geplante weitere Wohnung im Erdgeschoß sei eine Baubewilligung gemäß § 23 Vbg. BauG erforderlich. Die ergänzenden Planunterlagen seien vom Beschwerdeführer willkürlich nur deshalb verlangt worden, weil sich für den konsensmäßigen Altbestand bei der örtlichen Baubehörde möglicherweise keine Pläne für das um die Jahrhundertwende erbaute Haus befänden. Es sei versucht worden, nicht ein ergänzendes Bauverfahren durchzuführen, sondern ein Bauverfahren betreffend das gesamte Erdgeschoß. Die erstinstanzliche Baubehörde sei daher offensichtlich gesetzwidrig vorgegangen. Es sei auch unberücksichtigt geblieben, daß die im Bauansuchen vom 7. Dezember 1994 enthaltenen bewilligungspflichtigen Bauarbeiten teilweise zurückgezogen worden seien. Eine unrichtige Bezeichnung als Bauansuchen könne nicht dazu führen, daß nur anzeigepflichtige Änderungen im Rahmen der Wiederherstellung nach einem Brandfall zu bewilligungspflichtigen Bauarbeiten im Sinne des § 23 Vbg. BauG würden. Eine unrichtige Bezeichnung durch den beauftragten Baumeister könne in diesem Fall nicht schaden. Allenfalls hätte die Baubehörde hinsichtlich der anzeigepflichtigen Änderungen einen Verbesserungsauftrag erteilen müssen.

Gemäß § 23 Abs. 1 Vbg. Baugesetz, LGBl. Nr. 39/1972 i.d.F. LGBl. Nr. 2/1982 (BauG), bedürfen u.a. folgende bauliche Maßnahmen der Baubewilligung:

"a) die Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen;

b)

die Änderung von Gebäuden, sofern es sich um Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen handelt;

c)

die Errichtung oder wesentliche Änderung nicht unter lit. a und b fallender Bauwerke, wenn durch sie Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder für Sachen entstehen können, z.B. Schwimmbecken, Brunnen, Dünger oder Sickergruben;

d)

...

h)

die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen; ... ."

Als wesentliche Änderungen gelten gemäß § 23 Abs. 4 leg. cit. - abgesehen von Zu- oder Umbauten - Änderungen,

a)

die am ganzen Bauwerk oder an seinen Hauptbestandteilen vorgenommen werden oder wodurch das Aussehen eines Gebäudes geändert wird;

b)

durch die Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit oder die Rechte der Nachbarn beeinträchtigt werden können.

Bauvorhaben, auf welche die in § 23 angeführten Voraussetzungen nicht zutreffen, bedürfen gemäß § 24 Abs. 1 BauG einer schriftlichen Anzeige an die Behörde. Der Anzeige ist eine planliche Darstellung der Bauführung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Sieht die Behörde das Bauvorhaben gemäß § 23 als bewilligungspflichtig an, so hat sie

dies gemäß § 24 Abs. 2 leg. cit. innert eines Monats nach Einlangen der Anzeige durch Bescheid festzustellen. Wenn dem Bauvorhaben sonst Bestimmungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassene Verordnungen entgegenstehen, hat die Behörde das Bauvorhaben innerhalb der vorgenannten Frist zu untersagen. Wenn das Bauvorhaben innerhalb dieser Frist nicht als bewilligungspflichtig festgestellt oder nicht untersagt wird, darf es durchgeführt werden. In diesem Fall ist der Partei eine Ausfertigung der planlichen Darstellung mit einem entsprechenden Vermerk zurückzugeben. Bloße Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken, die keinen nachteiligen Einfluß auf die Sicherheit, die Gesundheit, den Verkehr, das Landschafts- und Ortsbild haben, sind gemäß § 24 Abs. 3 leg. cit. nicht anzeigepflichtig.

Gemäß § 25 Abs. 1 BauG ist die Erteilung der Baubewilligung bei der Behörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat gemäß § 25 Abs. 2 leg. cit. Art, Lage und Umfang des Vorhabens und in den Fällen des § 23 Abs. 1 lit. a, b und h auch die beabsichtigte Verwendung anzugeben. Dem Antrag sind gemäß § 25 Abs. 3 BauG u.a. die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Pläne, Berechnungen und Beschreibungen anzuschließen (lit. c). Gemäß § 26 Abs. 1 leg. cit. hat die Landesregierung Inhalt, Maßstab und Form der aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Pläne und Beschreibungen durch Verordnung festzulegen. Wenn aus den nach Abs. 1 vorgeschriebenen Unterlagen allein nicht beurteilt werden kann, ob das Vorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entspricht, sind gemäß § 26 Abs. 2 BauG auf Verlangen der Behörde weitere Nachweise zu erbringen.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung der Vbg. Landesregierung über den Bauantrag und die dem Bauantrag anzuschließenden Unterlagen (Baueingabeverordnung), LGBl. Nr. 32/1983, sind dem Bauantrag folgende Pläne anzuschließen:

a)

Übersichtsplan (Abs. 2) im Maßstab der Katastermappe,

b)

Lageplan (Abs. 3) im Maßstab 1:500,

c)

Grundrisse (Abs. 4) im Maßstab 1:100,

d)

zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderliche Schnitte (Abs. 5) im Maßstab 1:100,

e)

Ansichten (Abs. 6) im Maßstab 1:100.

Gemäß § 2 Abs. 5 dieser Verordnung sind in den Schnitten alle wesentlichen konstruktiven Teile darzustellen. Diese Schnitte haben insbesondere u.a. zu enthalten:

"c)

die Wände, Decken und sonstigen Tragkonstruktionen sowie die Stiegen, Rampen, Rauch- und Abgasfänge sowie Dachaufbauten,

d)

die Höhenmaße aller nach lit. c erforderlichen Darstellungen einschließlich der Deckenstärken, der lichten Geschoßhöhen, der Dachneigungen, der Stufenverhältnisse bei Stiegen und des Gefälles bei Rampen."

Die Ansichten haben gemäß § 2 Abs. 6 dieser Verordnung u.a. die äußeren Ansichten des Bauvorhabens, bei Zubauten einschließlich der Ansichten des Altbestandes zu enthalten.

Zunächst ist auf die Frage einzugehen, ob das "Ansuchen" des Beschwerdeführers "um Erteilung einer Baugenehmigung auf ...", sofern davon bloß anzeigepflichtige Baumaßnahmen erfaßt wären, überhaupt in eine Bauanzeige gemäß § 24 umgedeutet werden könnte. Dies ist zu verneinen. Der Wille eines solchen Antragstellers, der um Erteilung der Baugenehmigung ansucht, ist zur Gänze darauf gerichtet, die Baubewilligung gemäß dem Vbg. BauG erteilt zu bekommen. Bei antragsbedürftigen Verwaltungsakten ist es gemäß der hg. Judikatur nicht zulässig (vgl. die

hg. Erkenntnisse vom 27. Juni 1980, Slg. Nr. 10.179/A, vom 27. Juni 1984, Zl. 82/11/0272, und vom 7. Juli 1986, Zl. 85/10/0132), entgegen dem erklärten Willen der Partei ihrem Begehren eine Deutung zu geben, die aus dem Wortlaut des Begehrens nicht unmittelbar erschlossen werden kann, mag auch das Begehren, so, wie es gestellt worden ist, von vornherein aussichtslos oder gar unzulässig sein.

Auch wenn keine Umdeutung des vorliegenden Bauantrages im Sinne des § 25 BauG in Frage kommt, ist weiters im vorliegenden Zusammenhang zu prüfen, inwieweit die in diesem Bauantrag angeführten Baumaßnahmen bewilligungspflichtig im Sinne des § 23 leg. cit. sind, um die Frage der Erforderlichkeit der Verbesserung des Bauantrages, die vom Beschwerdeführer gleichfalls bestritten wird, nachprüfen zu können. Was den Einzug einer Stahlbetonmassivplattendecke über dem Untergeschoß anstelle der bisherigen Holzbalkendecke betrifft, handelt es sich um eine wesentliche Änderung eines Gebäudes im Sinne des § 23 Abs. 1 lit. b i.V.m. Abs. 4 lit. b BauG, durch die jedenfalls Interessen der Sicherheit beeinträchtigt werden können. Dasselbe gilt für den Einbau einer Treppe in das Untergeschoß. Der Einbau einer Wohnung im Ostteil des Erdgeschoßes stellt - auch vom Beschwerdeführer unbestritten - eine wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudeteiles gemäß § 23 Abs. 1 lit. h BauG dar und ist gleichfalls bewilligungspflichtig. Die Trennung der Veranda, wobei ein Teil der Wohnung und ein Teil dem Restaurant zugeschlagen wird, ist der angeführten Verwendungszweckänderung im Ostteil des Gebäudes zuzurechnen. Der Anbau eines Windfanges beim Eingang des Gebäudes stellte einen Zubau im Sinne des § 23 Abs. 1 lit. b BauG dar. Auf die im Bauansuchen unter Punkt 6 genannte Änderung im ersten Obergeschoß betreffend den Balkon erübrigt sich ein Eingehen auf die Frage einer allfälligen Bewilligungspflicht gemäß § 23 Abs. 1 BauG, da das Bauansuchen in dieser Hinsicht mit Schreiben des Beschwerdeführer vom 21. März 1995 eindeutig eingeschränkt wurde. Die Frage, ob der unter Punkt 7 der Baubeschreibung genannte Einbau von neuen Holzfenstern mit Isolierglas bewilligungspflichtig ist, wofür die Frage maßgeblich ist, ob dadurch das Aussehen des Gebäudes im Sinne des § 23 Abs. 4 lit. a BauG geändert wird, muß nicht beantwortet werden, da dies für die Frage der Erforderlichkeit der geforderten weiteren Unterlagen nicht maßgeblich von Bedeutung ist.

Was die Erforderlichkeit der von der Behörde 1. Instanz geforderten weiteren Unterlagen betrifft, ist folgendes festzustellen:

Das Verlangen der Vorlage von Grundrißplänen des Kellergeschoßes, weil angenommen werde, daß aufgrund der Stiege in den Keller für den Gastgewerbebetrieb geplante Nebenräume im Kellergeschoß beabsichtigt seien und weil die Errichtung zweier Wohnungen beantragt werde und jeder Hinweis auf die Garageneinstellplätze fehle, erweist sich als nicht gerechtfertigt. Das Bauverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens sind die vom Antrag erfaßten baulichen Maßnahmen. Das vorliegende Bauansuchen berührt das Kellergeschoß lediglich durch den Einbau der angeführten Treppe. Es betrifft keine Nebenräume und auch keine Garageneinstellplätze im Kellergeschoß. Die Verbesserung der Unterlagen des Ansuchens im Hinblick auf eine Schnittdarstellung muß im Hinblick auf den geplanten Windfang und im Hinblick auf die sich aufgrund des Einbaues der neuen Stahlbetondecke ergebenden Raumhöhen als geboten erachtet werden. In den Schnitten sind - wie bereits dargelegt - alle wesentlichen konstruktiven Teile darzustellen, insbesondere die Wände, Decken und sonstigen Tragkonstruktionen (§ 2 Abs. 5 lit. c der angeführten Verordnung), weiters die Höhenmaße aller nach § 2 Abs. 5 lit. c Baueingabeverordnung erforderlichen Darstellungen einschließlich der Deckenstärken. Die Aufforderung zur Vorlage von Ansichten erweist sich nur insoweit als berechtigt, als das Bauvorhaben die äußere Ansicht betrifft. Dies ist jedenfalls für jene Gebäudeseite zu bejahen, an der der der Einbau des Windfanges vorgesehen ist.

Der Beschwerdeführer hat in bezug auf die Errichtung des Windfanges im Schreiben vom 5. April 1995 keine eindeutige Zurückziehung des Bauansuchens vorgenommen. Die allfällige Erforderlichkeit von Ansichten im Hinblick auf den Einbau von neuen Fenstern im Erdgeschoß kann vom Verwaltungsgerichtshof aufgrund der Akten nicht beantwortet werden, da im Bauakt hinsichtlich des Aussehens und der Art der bisherigen Fenster keine Angaben enthalten sind. Auch der sich aus den vorgelegten Plänen ergebende Umstand, daß an den Fensteröffnungen keine Änderungen vorgenommen wurden, schließt nicht aus, daß mit dieser Maßnahme das Aussehen des Gebäudes gemäß § 23 Abs. 4 lit. a BauG geändert wird. Da sich die Rechtmäßigkeit des zur Gänze nicht erfüllten Verbesserungsauftrages bereits im Zusammenhalt mit anderen beantragten Baumaßnahmen ergibt, mußte die Frage der Erforderlichkeit der angeforderten Unterlagen in bezug auf den Einbau der neuen Holzfenster nicht beantwortet werden.

Wenn sich somit der (zur Gänze nicht erfüllte) Verbesserungsauftrag - wenn auch nur zum Teil - als rechtmäßig erweist, ergibt sich daraus dennoch, daß die Zurückweisung des Bauansuchens gemäß § 13 abs. 3 AVG zu Recht erfolgte.



## 2. Zur Abweisung der Vorstellung betreffend die Baueinstellung:

Gemäß § 39 Abs. 1 lit. a BauG ist die Behörde berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob Vorhaben nach § 23 nicht ohne Baubewilligung und Vorhaben nach § 24 nicht vor Wirksamkeit der Anzeige ausgeführt werden. Ergibt eine Überprüfung einen Grund zur Beanstandung nach § 39 Abs. 1 lit. a BauG, so hat die Behörde gemäß § 40 Abs. 1 BauG gegenüber dem Bauausführenden oder seinem Auftraggeber die Einstellung der Arbeiten zu verfügen.

Nach Auffassung des Beschwerdeführers seien keine Bauarbeiten im Sinne des § 23 BauG ausgeführt worden, daher hätte die Baueinstellung nach § 40 leg. cit. nicht erlassen werden dürfen. Es habe daher auch keine Bauüberprüfung nach § 39 Abs. 1 lit. a leg. cit. stattfinden können. Der Amtssachverständige Ing. M. habe in seinem Gutachten vom 13. April 1994 ausgeführt, für welche baulichen Änderungen eine nachträgliche Bauanzeige erforderlich sei. Nach den Ausführungen dieses Sachverständigen seien die Arbeiten, die nur Gebäudesicherung bzw. Erhaltung und Instandsetzung anlässlich des Brandschadens dienen würden, weder bewilligungsnoch anzeigepflichtig.

Zunächst ist klarzustellen, daß eine Baueinstellung gemäß § 40 Abs. 1 leg. cit. nicht nur dann zulässig ist, wenn ein Vorhaben nach § 23 leg. cit. ohne Baubewilligung, sondern auch dann, wenn ein bloß anzeigepflichtiges Vorhaben nach § 24 leg. cit. vor Wirksamkeit der Anzeige ausgeführt wird. Die verfahrensgegenständliche Baueinstellung bezog sich auf Bauarbeiten betreffend den Kellerabgang (der um 90 Grad gedreht und als neue Massivstiege ausgeführt wurde), die Herstellung einer neuen tragenden Wand im Speisesaal im Erdgeschoß und den Einbau einer Wohnung im östlichen Teil des Erdgeschoßes des Gebäudes, der der erstinstanzlichen Behörde mit dem Bauansuchen des Beschwerdeführers vom 7. Dezember 1994 bekannt wurde (im Bauansuchen war angegeben, daß dieser Einbau bereits im Rohbau durchgeführt worden war). Wie bereits dargestellt, ist die Herstellung des Kellerabganges und der Einbau einer Wohnung im östlichen Teil des Erdgeschoßes gemäß § 23 BauG bewilligungspflichtig. Aber auch die Errichtung einer neuen tragenden Wand zur Abfangung der vorhandenen Dachlasten muß als eine wesentliche Änderung im Sinne des § 23 Abs. 1 lit. b i. V.m. Abs. 4 lit. b angesehen werden, da dabei Interessen der Sicherheit beeinträchtigt werden können. Es lagen somit Bauarbeiten für bewilligungspflichtige bauliche Maßnahmen vor. Soweit sich der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf die Punkte 5 (Windfang) und 6 (Balkon im 1. Obergeschoß) des Bauansuchens bezieht, genügt es darauf hinzuweisen, daß sich die Baueinstellung auf diese geplanten Baumaßnahmen nicht bezogen hat. Der Umstand, daß die Widmungsänderung sowie der Einbau der Wohnung im östlichen Bereich des Erdgeschoßes mittlerweile mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 30. Jänner 1997 bewilligt wurde, berührt die Frage der Rechtmäßigkeit der Baueinstellung, für die die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides maßgeblich ist, nicht.

Die Baueinstellung bezieht sich auch nur auf "Bauarbeiten". Die diesbezügliche Anordnung des erstinstanzlichen Bescheides lautet:

"Da die Bauarbeiten trotz fehlender Baugenehmigung weitergeführt werden, ergeht nachfolgender

### SPRUCH

1.

Gemäß § 40 Abs. 1 BauG, ..., wird die sofortige Einstellung der Bautätigkeit verfügt."

Es ist zutreffend, daß das im Vorstellungsverfahren eingeholte Gutachten vom 19. April 1996 von dem zu überprüfenden Sachverhalt der erstinstanzlichen Baubehörde abweicht. Gegenstand der Beanstandung im Baueinstellungsverfahren war die Änderung des Kellerabganges, die Errichtung einer tragenden Mauer im Erdgeschoß und der Einbau einer Wohnung im östlichen Teil des Erdgeschoßes. Der Ausbruch des Holzgaragentores, das Zumauern der Öffnung, die Anbringung von zwei Elektrokästen und das Verputzen der Fläche, der Einbau einer neuen Be- und Entlüftungsanlage, der Abbruch tragender Wände im Erdgeschoß, auf die sich die belangte Behörde unter Berufung auf das Gutachten vom 19. April 1996 auch bezieht, waren nicht Gegenstand der zu überprüfenden erstinstanzlichen Baueinstellung. Soweit sich die belangte Behörde auf diese baulichen Maßnahmen zur Rechtfertigung der Erteilung der Baueinstellung berufen hat, erfolgte dies zu Unrecht. Dieser Mangel stellt jedoch keinen wesentlichen Verfahrensmangel dar, da die belangte Behörde gestützt auf das Gutachten vom 19. April 1996 die Baueinstellung aufgrund der Neuerrichtung der Stahlbetondecke über dem Kellergeschoß und den Einbau einer Wohnung im östlichen Teil des Erdgeschoßes als rechtmäßig beurteilen konnte. Die Neuerrichtung der Decke über

dem Keller stellt - wie gleichfalls bereits dargelegt - auch nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes, wie dies in dem im Vorstellungsverfahren erstatteten Gutachten vertreten wurde, eine wesentliche Änderung im Sinne des § 23 Abs. 1 lit. b i. V.m. Abs. 4 BauG dar. Der Einbau der Wohnung ist gemäß § 23 Abs. 1 lit. h BauG bewilligungspflichtig.

Aus dem angefochtenen Bescheid ergibt sich nicht, daß die Behörde nur deshalb von bewilligungspflichtigen Maßnahmen ausgegangen wäre, weil die Änderungen in einem Bauansuchen angeführt wurden.

Gemäß § 64 Abs. 2 AVG kann die aufschiebende Wirkung eines Bescheides ausgeschlossen werden, wenn die vorzeitige Vollstreckung im Interesse einer Partei oder des öffentlichen Wohles wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist. Die im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Baueinstellung erfolgte Aberkennung der aufschiebenden Wirkung, da ansonsten im Hinblick auf die vom Beschwerdeführer zügig vorangetriebenen Bauarbeiten der Verwaltungszweck nicht gesichert erscheine, ist nicht zu beanstanden. Sie ist als im öffentlichen Interesse wegen Gefahr in Verzug dringend geboten zu beurteilen.

Es spricht zwar der erste Satz des erstinstanzlichen Bescheides von "im Kellergeschoß, Erdgeschoß und im östlichen Teil des 1. Obergeschoßes des Gebäudes ... laufenden Baumaßnahmen". Im Zusammenhalt mit den folgenden Absätzen ergibt sich aber, daß die Bauarbeiten, die von der vorliegenden Baueinstellung erfaßt sind, nur jene sind, die im Gutachten vom 13. April 1994 als anzeigepflichtig angesehen wurden (nämlich der geänderte Kellerabgang und die neue tragende Wand im Erdgeschoß) und weiters der in dem Bauansuchen vom 7. Dezember 1994 erwähnte, zum Teil bereits ausgeführte Einbau einer Wohnung im östlichen Teil des Erdgeschoßes.

Bei den in der Einleitung des erstinstanzlichen Bescheides erwähnten Tätigkeiten des Elektro- und Heizungsinstallateurs im Bereich des Einbaues der Wohnung im östlichen Bereich des Erdgeschoßes handelt es sich um Bauarbeiten im Sinne des § 40 Abs. 1 BauG, die aufgrund eines Bescheides nach dieser Bestimmung eingestellt werden können. Wenn der Beschwerdeführer erstmals in der Beschwerde geltend macht, die bezogene Tätigkeit des Elektro- und Heizungsinstallateurs habe im Gastlokal und nicht im Bereich des Einbaues der Wohnung im Erdgeschoß stattgefunden, konnte dies im Hinblick auf das vom Verwaltungsgerichtshof aus § 41 Abs. 1 VwGG abgeleitete Neuerungsverbot im Falle eines mängelfreien Verfahrens nicht mehr berücksichtigt werden.

Der Beschwerdeführer rügt auch zu Recht, daß die Begründung der belangten Behörde mangelhaft ist. Da aber die Bewilligungspflicht für die Neuerrichtung einer Stahlbetondecke und den Einbau der Wohnung im östlichen Teil des Erdgeschoßes von der belangten Behörde und somit das Vorliegen von bewilligungspflichtigen Bauarbeiten ohne Baubewilligung gemäß § 40 Abs. 1 BauG zutreffend erkannt wurde, stellt auch dieser Verfahrensmangel keinen wesentlichen dar.

3. Bedenken des Beschwerdeführers zu beiden Teilen der Entscheidung:

Was die geltend gemachte Befangenheit des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde betrifft, genügt es darauf hinzuweisen, daß eine allfällige Befangenheit der Behörde erster Instanz durch die Entscheidung eines unbefangenen Berufungsorganes saniert wird (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 1995, Zl. 93/07/0006). Die Unbefangenheit der Berufungsbehörde stellt der Beschwerdeführer nicht in Frage.

Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung im Recht gemäß Art. 6 MRK geltend macht, genügt es darauf hinzuweisen, daß es sich dabei um ein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht handelt, dessen Einhaltung in bezug auf letztinstanzliche Bescheide von Verwaltungsbehörden gemäß Art. 144 Abs. 1 B-VG i. V.m. Art. 133 Z. 1 B-VG allein dem Verfassungsgerichtshof zusteht.

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als nicht berechtigt und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwändersatz gründet sich im Rahmen des Kostenbegehrens auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

### **Schlagworte**

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1998:1997060086.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](http://www.jusline.at)