AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 13. März 1989

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation Baurecht und Raumplanung Nr. 20;
Ergebnisse der Baureferentenbesprechung
Anlage: - 1 -

Anläßlich der Baureferentenbesprechung 1988 wurde vorgebracht, daß seitens der Gemeinden Interesse bestehe, über die Ergebnisse der jeweiligen Baureferentenbesprechung informiert zu werden.

In der Anlage wird den Gemeinden nun in Entsprechung dieser Anregung eine Zusammenstellung jener Besprechungspunkte übermittelt, welche für die tägliche Arbeit der mit der Vollziehung des Baurechtes befaßten Gemeindebehörden von allgemeiner Bedeutung sein dürften.

Es ist im übrigen beabsichtigt, die Gemeinden auch in Zukunft über die wichtigsten Ergebnisse der alljährlich stattfindenden Baureferentenbesprechung zu informieren.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Hans Dieter Grabher, Landesrat

Tel. (05574) 511-0 · FS-Nr. 57749 · Telefax-Nr. (05574) 511-80 · BTX-Nr. 91551011 1

1. Zu § 2 lit.e Baugesetz:

Es stellt sich die Frage, ob ein Parkplatz ein Bauwerk im Sinne des § 2 lit.e Baugesetz ist. Besonders in Hangbereichen können bekanntlich mit dem Bau eines Parkplatzes umfangreiche Geländeveränderungen erforderlich sein.

Der Begriff des Bauwerks in § 2 lit.e Baugesetz stellt zwar nicht ausdrücklich auf eine Baulichkeit im herkömmlichen Sinne ab, doch würde es dem System des Baurechtes und der bisherigen Praxis widersprechen, reine Schüttungen als Bauwerke anzusehen. Im übrigen unterscheidet auch das Landschaftsschutzgesetz zwischen "Bauwerken" im Sinne des § 2 lit.e Baugesetz und "Parkplätzen" (§ 3 Abs. 1 lit.a bzw. lit.d Landschaftsschutzgesetz).

Sofern allerdings mit der Errichtung eines Parkplatzes eine Stützmauer verbunden ist, so z.B. in Hanglagen, kann für letztere im Sinne des § 23 Abs. 1 lit.c unter Umständen eine Bewilligungspflicht vorliegen.

2. Zu § 6 Abs. 3, § 23 Abs. 1 lit.c:

Darf bei der Bebauung eines in Hanglage befindlichen Grundstückes durch die Errichtung einer talseitigen kleinen Stützmauer eine solche Aufschüttung vorgenommen werden, daß der Fußpunkt der Außenwand erheblich höher zu liegen kommt, als es bei der Bebauung des naturbelassenen Geländes der Fall wäre? Ab welchen Ausmaßen sind Stützmauern der Bewilligungspflicht zu unterziehen?

Konkrete Angaben über die Höhen von Stützmauern, welche als unbedingt bewilligungspflichtig anzusehen sind, können nicht gemacht werden. Sofern Rutschungen infolge mangelhafter Fundierung der Stützmauer zu befürchten sind und diese zu Gefährdungen von Menschen oder von Sachen führen können, wird eine Bewilligungspflicht nach § 23 Abs. 1 lit. c anzunehmen sein.

Hinsichtlich von Aufschüttungen sollten die Baubehörden darauf achten, daß die einschlägigen Vorschriften der Baueingabeverordnung, insbesondere § 2 Abs. 5 lit.b, eingehalten werden. Es ist daher danach zu trachten, daß das Gelände vor und nach der Bauführung in den Plänen dargestellt wird. Im übrigen ist darauf zu verweisen, daß die Baubehörde nach § 32 Abs. 2 des Baugesetzes in der Baubewilligung Festlegungen über das Gelände nach der

Bauführung vornehmen kann, sowie eine entsprechende Verfügung auch in einer Baugrundlagenbestimmung nach § 5 Baugesetz treffen kann.

3. Zu § 6 Abs. 4:

Wie werden die Abstandsflächen gegenüberliegender Außenwände ermittelt, wenn auf einem Grundstück zwei Gebäude errichtet werden, die durch einen erdgeschoßigen Trakt verbunden sind, in dem sich Aufenthaltsräume befinden?

Der Umstand, daß zwischen den beiden Gebäuden ein erdgeschoßiger Trakt errichtet wird, indem sich Aufenthaltsräume befinden, spricht nicht dagegen, daß § 6 Abs. 4 zur Anwendung zu gelangen hat. Diese Gesetzesbestimmung stellt auf die Voraussetzung ab, daß die Außenwände zweier Gebäude einander gegenüberliegen. Dies ist nur dort nicht der Fall, wo der Verbindungstrakt an die beiden Außenwände anstößt, weil an diesen Stellen keine Außenwände vorhanden sind. Hinsichtlich der restlichen Wandflächen kann § 6 Abs. 4 aber angewendet werden. Über dem anstoßenden Verbindungstrakt ist die Wandhöhe um die Höhe des Verbindungstraktes allerdings verkürzt.

4. Zu § 6 Abs. 9:

Besondere Form oder Lage des Baugrundstückes oder eine zweckmäßigere Bebauung im Sinne des § 6 Abs. 9 Baugesetz.

§ 6 Abs. 9 stellt eine Ausnahmebestimmung dar und ist daher nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes als solche restriktiv auszulegen. In der Praxis bereitet der Begriff der zweckmäßigeren Bebauung oft Schwierigkeiten. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (19.4.1977, Zl. 86/76; 14.1.1987, Zl. 86/06/0072) spielen bei der Beurteilung, ob eine zweckmäßige Bebauung vorliegt, wirtschaftliche Gesichtspunkte zweifelsfrei eine Rolle, weil jedes Grundstück nur dann als zweckmäßig bebaubar beurteilt werden könne, wenn eine wirtschaftlich vernünftige Bauführung zulässig sei und ein entsprechend lange rund breiter Baukörper unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften errichtet werden könne. Wäre die Errichtung eines solchen Baukörpers unzulässig, dann könne von einer zweckmäßigen Bebauung nicht gesprochen werden und es wäre durch die Gewährung einer Ausnahme eine zweckmäßigere Bebauung zuzulassen.

Grundsätzlich aber kann die Frage der zweckmäßigeren Bebauung nur im Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern oder sonstigen notwendigen Nebenanlagen wie Garage von Bedeutung sein, nicht aber bei Nebenanlagen gartengestalterischer Art. Die Errichtung z.B. einer Pergola wird daher auch dann unzulässig sein, wenn die oben angeführten Grundsätze erfüllt sind, ebenso, wenn es sich um Treibhäuser oder Gartenhäuschen o.dgl. handelt.

Die besondere Form eines Grundstückes kann sich etwa aus einer streifenartigen Form ergeben, die besondere Lage etwa aus einer Hanglage. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß auch solche Gründe die Erteilung einer Abstandsnachsicht nicht präjudizieren müssen.

5. Zu § 17 Abs. 7:

Nach § 66 Abs. 1 der Gewerbeordnung 1973 obliegt den Gewerbetreibenden die Verpflichtung zur Kennzeichnung ihrer Baustellen. Dadurch ergibt sich sehr oft die Problematik der Duldung von Firmenwerbetafeln auf Baustellen nicht nur bei überdimensionierten Ausmaßen solcher Informations- und Reklametafeln, sondern auch dann, wenn außerhalb des betreffenden Bauplatzes, etwa an Abzweigungen der Zufahrtsstraße zum Baugrundstück, solche Tafeln angebracht werden. Oftmals werden auch neben den Firmentafeln Produktwerbungen für diverse Baustoffe auf den Baustellenkennzeichnungstafeln angeführt. Diese Problematik wäre im Hinblick auf eine gemeinsame Vorgangsweise zu erörtern.

Gemäß § 17 Abs. 7 Baugesetz bedarf das Anbringen von gesetzlich vorgeschriebenen Geschäfts- oder Betriebsstättenbezeichnungen keiner Bewilligung. Wenn jedoch das Landschafts- und Ortsbild durch Größe, Form oder Farbgebung solcher Bezeichnungen erheblich beeinträchtigt wird, hat der zur Anbringung der Bezeichnung Verpflichtete dies innert einer angemessen festzusetzenden Frist nach Aufforderung durch die Behörde so zu ändern, daß eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes vermieden wird. Diese Bestimmung könnte eine gewisse Handhabe gegen das dargestellte Problem bieten.
Werden die betreffenden Firmenbezeichnungen außerhalb der Baustelle aufgestellt, wird damit die gemäß § 66 Abs. 1 GewO bestehende Verpflichtung überschritten, sodaß sämtliche Bestimmungen des § 17 zur Anwendung gelangen können. Weiters sind von § 17 Abs. 7 nur die Firmenbezeichnungen geschützt, nicht aber damit verbundene Produktwerbungen.

6. Zu § 23 Abs. 1 lit.b:

Ist die Anbringung von Balkonverglasungen bewilligungspflichtig?

Derartige Balkonverglasungen können wesentliche Änderungen des Aussehens von Gebäuden bewirken und sind daher als gemäß § 23 Abs. 1 lit.b und Abs. 4 lit.a Baugesetz bewilligungspflichtig anzusehen. Insoweit durch die Verglasung der bisher offene Balkon geschlossen wird, wäre dies nach Rechtsprechung des VwGH (22.05.1980, Zl. 3174/78), als Zubau zu qualifizieren, da das Gebäude einen zusätzlichen Raum erhält.

7. Zu § 23 Abs. 1 lit.h, § 36:

Wie ist bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorzugehen, die für eine bestimmte Verwendung bewilligt wurden (z.B. Gaststätten), welche nach einer Zeit bestimmungsgemäßer Verwendung außer Betrieb gesetzt wurden und nach drei bis vier Jahren wieder mit gleicher oder ähnlicher Verwendungsbestimmung benützt werden? Könnte analog dem Betriebsanlagenverfahren davon ausgegangen werden, daß die ursprüngliche Baubewilligung erloschen ist und neues Verfahren notwendig wird?

Wird die Benützung eines als Gaststätte bewilligten Objektes für einige Zeit unterlassen und später wieder aufgenommen, kann nicht angenommen werden, daß die ursprünglich erteilte Baubewilligung als erloschen anzusehen und ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden müßte. Eine dem § 80 Abs. 1 GewO vergleichbare Regelung über die Unterbrechung des Betriebes der Anlage existiert im Baugesetz nicht. Ein Analogieschluß wäre in diesem Fall wohl als unzulässig anzusehen.

8. Zu § 25:

Die Frage der Zustimmung des Miteigentümers ist vor allem bei Wohnungseigentum problematisch. Falls die Wohnungsnachbarn nicht als Nachbarn im Sinne des § 2 lit.i Baugesetz anzusehen sind, stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen vom Erfordernis der Zustimmung zu Änderungen abgesehen werden kann. In einem konkreten Fall wurde eine Eigentumswohnung als Röntgenarztpraxis eingerichtet. Eine Bewilligung nach dem Strahlenschutzgesetz durch die BH lag vor. Mußte die Zustimmung der anderen Miteigentümer vorliegen?

Die Wohnungseigentümer eines Objektes, in dem bauliche Veränderungen vorgenommen werden, sind Miteigentümer und daher nicht Eigentümer eines fremden Grundstückes und keine Nachbarn im Sinne des § 2 lit.i Baugesetz.

Daher wäre grundsätzlich gemäß § 25 Baugesetz die Zustimmung des Miteigentümers bzw. der anderen Wohnungseigentümer für bewilligungspflichtige bauliche Maßnahmen erforderlich. Insoweit allerdings auch nach dem Privatrecht, wobei in einem solchen Fall in erster Linie das Wohnungseigentumsgesetz heranzuziehen ist, keine Zustimmung erforderlich ist, bedarf es einer solchen auch im Bauverfahren nicht, was von der Baubehörde als Vorfrage zu klären ist. Wenn von vornherein ausgeschlossen werden kann, daß schutzwürdige Interessen im Sinne des § 13 WEG der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden, ist deren Zustimmung nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht erforderlich (VwGH 15.11.1984, 84/06/0126 = BauSlg. 332). Dies wird dann der Fall sein, wenn sich beispielsweise gegenüber der vorangegangenen Verwendung keine Änderung hinsichtlich des Besucherverkehrs, der Lärmimmissionen u.dgl. ergeben kann, was im vorliegenden Fall auch durch ein Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 5.10.1988, 6 Cg82/88, bestätigt wurde.

9. Zu § 35:

Kann durch die nachträgliche Anschüttung des Geländes eine Planabweichung bezüglich der Höhenlage eines Gebäudes oder dessen Einbettung in das Gelände saniert werden? Ist eine solche Planabweichung bewilligungspflichtig?

Diese Frage wurde von der Landesregierung in einem Rundschreiben vom 22.6.1988, VIIa-100.01, ("Kurzinformation Baurecht und Raumplanung" Nr. 15) bereits dahingehend beantwortet, daß Änderungen bezüglich der Höhenlage und des Geländes, die dazu führen, daß die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten werden, nicht durch bloße Anschüttungen saniert werden können, sondern einer Bewilligung bedürfen.