Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-100.01

Bregenz, am 6. Juli 1999

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskunft:
Dr Elfi Rauch
Tel: #43(0)5574/511-27117
Fax: #43(0)5574/511-27195
(DN: S-100.01.doc)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht; Kurzinformation Nr 92
Erteilung von (Teil-) Benützungsbewilligungen im Zusammenhang mit der Gebührenbefreiung gemäß § 53 Wohnbauförderungsgesetz

Beim Ersterwerb einer Wohnung gelangt ein Wohnbauförderungswerber zufolge der Auslegungspraxis der Grundbuchsgerichte in den Genuss der Gebührenbefreiung nach § 53 Wohnbauförderungsgesetz des Bundes nur dann, wenn die Benützungbewilligung für das geförderte Objekt erst nach Abschluss des den Ersterwerb dieses Objektes begründenden Kaufvertrages erteilt wird. In diesem Zusammenhang wird bei Wohnanlagen, die mehrere Wohnungen umfassen und die zu unterschiedlichen Zeiten verkauft werden, auf die rechtliche Möglichkeit einer Teilbenützungsbewilligung verwiesen. Die Erteilung der Benützungsbewilligung gemäß § 45 Baugesetz ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt. § 45 Abs 1 erster Satz Baugesetz sieht ausdrücklich vor, dass nicht nur die Benützung von Gebäuden, sondern auch von „Teilen davon" einer Benützungsbewilligung bedarf. Wenn daher bei einer mehrere Wohnungen umfassenden Wohnanlage nur die Erteilung der Benützungsbewilligung für eine bestimmte Wohnung beantragt wird, so kann die Behörde auch nur im Umfang dieses Antrages entscheiden und hat die (Teil-) Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn die Bewilligungsvoraussetzungen nach § 45 Abs 2 Baugesetz vorliegen.

An diesem Ergebnis vermag auch § 45 Abs 1 zweiter Satz Baugesetz nichts zu ändern. Nach dieser Bestimmung ist die Benützungsbewilligung gleichzeitig mit der Meldung gemäß § 44 Abs 1 leg cit, dh mit der innerhalb von zwei Wochen zu erstattenden Meldung der Vollendung des Vorhabens, zu beantragen. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift ist nicht sanktioniert und ändert nichts an dem Umstand, dass die Behörde nur im Umfang des Antrages über die Benützungsbewilligung entscheiden kann und zu entscheiden hat.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein