

Zahl: E GB5/10/2015.016/003

Eisenstadt, am 07.10.2015

Ing. DC,
XXX
Administrativsache

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat durch seine Richterin Mag. Luntzer über die Beschwerde des Herrn Ing. CD, wohnhaft in XXX, vom 14.07.2015, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde XXX, vom 24.06.2015, Zl. XXX, mit dem seiner Berufung keine Folge gegeben und der Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters vom 27.04.2015, Zl. XXX, bestätigt wurde, den

BESCHLUSS

gefasst:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 bis 3 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Verwaltungsbehörde zurückverwiesen.
- II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt, Vorverfahren, Beschwerdevorbringen:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. XXX, EZ XXX, KG XXX in XXX.

Mit Bescheid vom 30.12.1968, Zl. XXX, erteilte der Bürgermeister der Gemeinde XXX als Baubehörde erster Instanz die Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf diesem Grundstück. Die Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus wurde mit Bescheid vom 06.10.1983, Zl. XXX, erteilt.

Am 06.07.2000 erteilte der Bürgermeister die Baufreigabe für einen Um- und Zubau dieses Einfamilienhauses. Die Benützungsfreigabe erfolgte mit Bescheid vom 23.05.2011, Zl. XXX.

Der Beschwerdeführer beantragte mit Schreiben vom 10.06.2014 die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Dachbodenausbau des bestehenden Wohnhauses auf seinem Grundstück.

Über dieses Ansuchen wurde am 24.07.2014 eine mündliche Verhandlung unter Beiziehung eines nichtamtlichen Bausachverständigen durchgeführt, über die eine unvollständige, unkorrigierte und nicht unterfertigte Niederschrift aufgenommen wurde. Die Niederschrift wurde in der Folge durch den Sachverständigen und den Bauwerber ergänzt und am 23.03.2015 vom Bauwerber, vom Sachverständigen und den Organen der Baubehörde unterfertigt.

Mit Bescheid vom 27.04.2015, Zl. XXX, erteilte der Bürgermeister die Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau beim bestehenden Wohnhaus auf Grundlage der mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Projektunterlagen (Baubeschreibung und Bauplan) unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen. Die Auflagen und Bedingungen dieses Bescheides lauten unter anderem:

- „1. Die Belichtungsfläche der Aufenthaltsräume des Dachgeschosses muss dem Baugesetz und der OIB Richtlinie entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist der Baubehörde vorzulegen.
2. Die Durchgangshöhe beim Zu- und Aufgangsbereich zum Dachgeschoss muss den OIB Richtlinien entsprechen.

3. Gemäß der OIB Richtlinie 6 ist ein Energieausweis vorzulegen.“

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, welcher der Gemeinderat mit Bescheid vom 24.06.2015, Zl. XXX, keine Folge gab und den angefochtenen Bescheid bestätigte.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde vom 14.07.2015. Darin wird vorgebracht, dass nach dem Erwerb des Wohnhauses in den Jahren 2000 bis 2005 ein Zubau an das Keller- und Erdgeschoß erfolgt sowie ein Dachgeschoß mit neuem Dach, geeignet für einen späteren Mansardenausbau, errichtet worden sei. Die Bewilligung sei mit Baufreigabe vom 06.07.2000 erfolgt. Am 23.05.2011 sei die Benützungsfreigabe für das gesamte Keller- und Erdgeschoß, die Außenhaut des Dachgeschoßes inklusive der sechs Fenster, der Terrasse, der Terrassentür, der Fassade, der Dachgeschoßdämmung sowie des Zuganges zum unbebauten bzw. ungedämmten Dachboden und der Dacheindeckung erteilt worden. Daher sei das vorhandene Wohnhaus nicht Gegenstand der nunmehrigen Einreichung, sondern lediglich der Dachgeschoßausbau aufgrund der gegebenen Außenhaut bewilligungspflichtig. Die vom Auflagenpunkt 2. erfasste Durchgangshöhe beim Zugangs- bzw. Aufgangsbereich zum Dachgeschoß befinde sich im Erdgeschoß, sei bereits 1968 baubewilligt und 1983 die Benützungsbewilligung erteilt worden. Der Beschwerdeführer brachte außerdem vor, dass der im Auflagenpunkt 3 vorgeschriebene Energieausweis gemäß § 18 Abs. 2 Z. 7 Bgld. BauG nicht erforderlich sei, weil es sich hier um einen Umbau im Inneren handle.

Der Beschwerdeführer stellte den Antrag, die Auflagen und Bedingungen unter Pkt. 1 - 3 des Baubewilligungsbescheides vom 27.04.2015, Zl. XXX, aufzuheben.

Erwiesener Sachverhalt:

Diese Feststellungen beruhen auf dem unbedenklichen Akteninhalt und wurden auch nicht bestritten.

Rechtslage:

Die in diesem Verfahren relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 79/2013, lauten:

§ 3:

Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)

„Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,
2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,
3. nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich
 - a) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
 - b) Brandschutz,
 - c) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
 - d) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
 - e) Schallschutz,
 - f) Energieeinsparung und Wärmeschutzentsprechen,
4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,
5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie
6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.“

§ 18:

Baubewilligung und Bewilligungsverfahren

„(1) Für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (§ 16 Abs. 1), ist vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß § 17 erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen. Der Baubewilligungspflicht unterliegen jedenfalls die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden über 200 m² Wohnnutzfläche sowie aller anderen Gebäude über 200 m² Nutzfläche.

(2) Der Bauwerber hat dem von ihm unterfertigten schriftlichen Ansuchen die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m

entfernt sind, und ein Energieausweis. Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 124/2006, handelt.

Ein Energieausweis ist in folgenden Fällen nicht erforderlich:

1. bei Gebäuden, die nur frostfrei gehalten werden, dh. Mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 5°, sowie nichtkonditionierte Gebäude,
2. bei provisorischen Gebäuden mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren,
3. bei Wohngebäuden, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraumes je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benutzung liegt,
4. bei Gebäuden für Industrieanlagen und Werkstätten sowie landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar im Gebäude entsteht,
5. bei Gebäuden, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
6. bei Gebäuden sowie Aus-, Auf- und Zubauten mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m²,
7. bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes,
8. Baudenkmäler und Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, wenn die Einhaltung der Anforderungen eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde.

Die Aussteller von Energieausweisen haben die Energieausweise gemäß den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. I Nr. 125/2009, in der Energieausweisdatenbank zu registrieren.

(3) [...].

(4) Das Ansuchen um Baubewilligung ist ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, dass das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.

(5) Ist das Ansuchen nicht nach Abs. 4 abzuweisen, hat die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

(6) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen Rechtsvorschriften einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung möglichst gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.

(7) Die Bauverhandlung hat der durch die Baubehörde bestimmte Verhandlungsleiter zu führen. Im Verlaufe der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben einer baupolizeilichen Prüfung zu unterziehen, die sich insbesondere auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den darauf beruhenden Verordnungen sowie die Berücksichtigung der Rechte der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), zu erstrecken hat.

(8) Ergeben sich im Zuge des Verfahrens Abänderungen an dem Bauvorhaben, die für sich allein einer Baubewilligung bedürfen, ist dem Bauwerber die Vorlage von abgeänderten Unterlagen aufzutragen und eine Bauverhandlung durchzuführen.

(9) Über ein Ansuchen um Baubewilligung ist binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

(10) Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen.

(11) - (12) [...].“

Die in diesem Verfahren maßgeblichen Bestimmungen der Burgenländischen Bauverordnung 2008 – Bgld. BauVO 2008, LGBl. Nr. 63/2008, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 27/2015, lauten:

§ 19:

Belichtung und Beleuchtung

„(1) Aufenthaltsräume müssen über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen, es sei denn, aufgrund des Verwendungszwecks ist eine ausschließlich künstliche Beleuchtung ausreichend. Dabei sind insbesondere die Raumgeometrie und die Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

(2) Alle Räume und allgemein zugänglichen Bereiche in Bauwerken müssen ihrem Verwendungszweck entsprechend beleuchtbar sein.“

§ 36:

Richtlinien

„(1) Den in dieser Verordnung festgelegten Anforderungen wird entsprochen, wenn nachstehende in den Anlagen angeschlossene Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik in der Fassung 2011, die Richtlinie 6 in der Fassung 2015, eingehalten werden:

1. OIB-Richtlinie 1, Mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Anlage 1,
2. OIB-Richtlinie 2, Brandschutz, Anlage 2,
3. OIB-Richtlinie 2.1, Brandschutz bei Betriebsbauten, Anlage 2.1,
4. OIB-Richtlinie 2.2, Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks, Anlage 2.2,

5. OIB-Richtlinie 2.3, Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m, Anlage 2.3,
6. OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Anlage 3,
7. OIB-Richtlinie 4, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Anlage 4,
8. OIB-Richtlinie 5, Schallschutz, Anlage 5,
9. OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Anlage 6,
10. OIB-Richtlinien – Begriffsbestimmungen, Anlage 7,
11. OIB-Richtlinien - Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke, Anlage 8.

Die angeführten Richtlinien werden hiermit für verbindlich erklärt.

(2) – (5) [...]“

§ 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG, BGBl. I. Nr. 33/2013 (StF), zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2015, lautet:

„(1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.“

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat erwogen:

Dem Beschwerdeführer wurde als Bauwerber mit Bescheid des Bürgermeisters vom 27.04.2015, Zl. XXX, die Baubewilligung zum Dachgeschoßausbau beim bestehenden Wohnhaus in XXX, Grundstück Nr. XXX, EZ XXX, KG XXX, unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen erteilt.

Nach dem vorzitierten Auflagenpunkt 1. des angefochtenen Bescheides muss die Belichtungsfläche der Aufenthaltsräume des Dachgeschoßes dem Baugeschoß

setz und der OIB-Richtlinie entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist der Baubehörde vorzulegen.

Gemäß § 3 Bgld. BauG sind Bauvorhaben nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie den in dieser Bestimmung genannten baupolizeilichen Interessen entsprechen. Die baupolizeilichen Interessen sind taxativ aufgezählt, die die Baubehörde vor Erteilung einer Baubewilligung unter Beiziehung eines Bausachverständigen zu prüfen hat.

Gemäß § 18 Abs. 10 Bgld. BauG hat die Baubehörde, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die gemäß § 3 Bgld. BauG maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen und Befristungen - zu erteilen. Solche Nebenbestimmungen kommen in Betracht, wenn damit eine Verletzung der gemäß § 3 Bgld. BauG maßgeblichen baupolizeilichen Interessen hintangehalten wird (VwGH 10.10.2014, 2012/06/0020).

Auflagenpunkt 1. des bekämpften Bescheides bezieht sich auf die Belichtungsflächen der neu geschaffenen Aufenthaltsräume des Dachgeschoßes und soll den baupolizeilichen Interessen Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz der § 3 Z. 3 lit. c Bgld. BauG dienen. Dies folgt aus der Regelung des § 19 der Bgld. BauVO 2008, der die Belichtung und Beleuchtung von Räumen regelt, im 3. Abschnitt der Bgld. BauVO 2008 über Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz.

Die Baubehörde hat vor Erteilung der Baubewilligung zu prüfen, dass die gemäß § 3 Bgld. BauG maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden. Nur wenn diese nicht verletzt werden, darf die Baubewilligung erteilt werden und dürfen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen vorgeschrieben werden. Gemäß Auflagenpunkt 1. des Bescheides ist der Nachweis darüber, dass die Belichtungsflächen der Aufenthaltsräume des Dachgeschoßes der OIB-Richtlinie entsprechen, erst nach Erteilung der Baubewilligung der Baubehörde vorzulegen. Ein solcher Nachweis lag der Baubehörde somit nicht bereits vor Erteilung der Baubewilligung vor, und sie hat eine allfällige Verletzung des baupolizeilichen Interesses gemäß § 3 Z. 3 lit. c Bgld. BauG (Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz) nicht geprüft. Bei der mündlichen Verhandlung und bei der Erstellung des Gutachtens durch den Bausachverständigen lagen der Baubehörde hinsichtlich der Belichtungsflächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß nur die

Baubeschreibung, die einen Hinweis auf bestehende Kunststofffenster – Isolierverglasung enthält, sowie der Bauplan vor. In diesem sind im Dachgeschoß Fenster eingezeichnet und mit Maßen versehen. Der bautechnische Sachverständige hat nicht festgestellt und beurteilt, ob eine ausreichende Belichtung dieser Räume vorgesehen ist, sondern hat die im Bewilligungsbescheid unter Punkt 1. angeführte Auflage vorgeschlagen. Erst bei Vorliegen eines Gutachtens, dass diesbezüglich die baupolizeilichen Interessen des § 3 Z. 3 lit. c Bgld. BauG nicht verletzt werden, wäre auch die Baubehörde zur Beurteilung in der Lage gewesen, dass die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden. Die Vorgangsweise, dass die Baubehörde ein baupolizeiliches Interesse nicht prüft, sondern dem Bauwerber einen Nachweis über dessen Einhaltung mittels Auflage vorschreibt, widerspricht der Bestimmung des § 18 Abs. 10 Bgld. BauG.

Die Vorschreibung einer Auflage mit dem Inhalt, dass die OIB-Richtlinie einzuhalten ist, ist auch nicht zulässig. § 19 der auf Grund des § 4 Bgld. BauG erlassenen Bgld. BauVO 2008 nennt die ausreichende Belichtung und Beleuchtung als bautechnische Anforderung an Aufenthaltsräume. Durch § 36 der Bgld. BauVO 2008 werden die OIB-Richtlinien, unter anderem die OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Anlage 3, für verbindlich erklärt. Die Verbindlichkeit dieser OIB-Richtlinien führt aber dazu, dass es einer Auflage gar nicht bedarf. Eine derartige Auflage ist im gegebenen Normzusammenhang nicht „erforderlich“ im Sinne des § 18 Abs. 10 Bgld. BauG (VwGH 10.10.2014, 2012/06/0020).

Dies gilt auch für Auflage 2 des Bescheides, nach der die Durchgangshöhe beim Zu- und Aufgangsbereich zum Dachgeschoß den OIB-Richtlinien entsprechen muss. Zu diesem Auflagenpunkt 2 bringt der Beschwerdeführer zudem vor, dass diese Ausführung bereits 1968 baubewilligt und 1983 die Benützungsbewilligung erteilt worden sei. Mit diesem Vorbringen hat sich die Baubehörde nicht auseinandergesetzt. Sie hat den baubehördlich bewilligten Konsens nicht festgestellt.

Nach Auflagenpunkt 3 des Bescheides hat der Bauwerber nach Erteilung der Baubewilligung gemäß OIB-Richtlinie 6 einen Energieausweis vorzulegen. § 18 Abs. 2 Bgld. BauG enthält eine Aufzählung, welche Unterlagen einem Ansuchen um Baubewilligung anzuschließen sind und für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind. Dazu gehört jedenfalls ein Energieausweis. § 18 Abs. 2 leg. cit. normiert weiters, in welchen Fällen ein

Energieausweis nicht erforderlich ist, unter anderem bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes nach Z. 7 dieser Bestimmung. Das Vorgehen der Baubehörde, die Vorlage eines Energieausweises nach Erteilung der Baubewilligung mittels Auflage vorzuschreiben, ist vom Wortlaut des § 18 Abs. 2 Bgld. BauG nicht umfasst. Die Baubehörde hat sich auch nicht mit dem Vorbringen des Bauwerbers auseinandergesetzt, dass ein Energieausweis aufgrund des gegenständlichen Bauvorhabens, bei dem es sich um Umbauten im Inneren eines Gebäudes handle, nicht erforderlich sei. Sie hat weder aufgrund dieses Vorbringens noch von Amts wegen das Vorliegen der Ausnahmebestimmung gemäß § 18 Abs. 2 Z. 7 Bgld. BauG geprüft.

Zurückverweisung:

Gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhaltes unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Wenngleich das Landesverwaltungsgericht nach Art. 130 Abs. 4 B-VG bzw. § 28 Abs. 2 VwGVG grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden hat, gilt dies bei Ergänzungsbedürftigkeit des Ermittlungsverfahrens nicht schlechthin. Vielmehr besteht in derartigen Fällen aufgrund der genannten Bestimmungen in Verbindung mit § 28 Abs. 3 VwGVG eine Verpflichtung des Verwaltungsgerichtes zu einer solchen Ergänzung und einer darauffolgenden Sachentscheidung nur dann, wenn dies im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist, also das Verfahren insgesamt schneller oder kostengünstiger zu einem Abschluss gebracht werden kann.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Zurückverweisung an die Behörde nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken zulässig und kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhaltes lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt hat oder bloß ansatzweise ermittelt hat (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063).

Dies liegt hier vor, weil der maßgebliche Sachverhalt hinsichtlich der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem baupolizeilichen Interesse gemäß § 3 Z. 3 lit. c Bgld. BauG (Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz) nicht geprüft und festgestellt wurde. Die Baubehörde hat im gegenständlichen Verfahren hinsichtlich der Prüfung dieses baupolizeilichen Interesses jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, es liegt eine gravierende Ermittlungslücke vor.

Wie zuvor ausgeführt, hat die Baubehörde keinerlei Feststellungen zum baubehördlich bewilligten Konsens betreffend den vom Auflagenpunkt 2. erfassten Zugangs- bzw. Aufgangsbereich zum Dachgeschoß getroffen.

Die unterlassene Beweisführung ist durch die Einholung eines verwertbaren Gutachtens eines Bausachverständigen nachzuholen. Allenfalls ist der Bauwerber aufzufordern, die zur Beurteilung der maßgebenden baupolizeilichen Interessen des § 3 Bgld. BauG erforderlichen fehlenden Unterlagen – etwa über das Ausmaß der Belichtungsflächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß (Belichtungsnachweis) - ergänzend vorzulegen. Die Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch die belangte Behörde vor Ort ist rascher und kostengünstiger möglich als durch das Verwaltungsgericht.

Es musste daher der Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Ergänzung des Sachverhalts an die belangte Behörde zurückverwiesen werden.

Die Kompetenz zur Aufhebung eines Bescheides kommt dem Verwaltungsgericht nur im Rahmen seines Prüfungsumfanges gemäß § 27 VwGVG zu, dieser wird durch den Inhalt der Beschwerde beschränkt. Im gegenständlichen Fall beantragte der Beschwerdeführer die Aufhebung der Auflagenpunkte 1. – 3. des Baubewilligungsbescheides. Diese Auflagenpunkte gehören als Nebenbestimmungen zu der im Spruch erteilten Baubewilligung und damit zum Hauptinhalt des Bescheides. Der Hauptinhalt und die Nebenbestimmung bilden ein untrennbares Ganzes, die Auflagen enthalten keine ohne den anderen Bescheidteil vollziehbare Norm. Eine von der erteilten Bewilligung abgesonderte Entscheidung über diese Auflagen ist aufgrund der obigen Ausführungen, dass es sich beim Inhalt der Auflagen tatsächlich um Bewilligungsvoraussetzungen handelt, nicht möglich (siehe VwGH 19.03.2013, 2011/03/0179, mwE). Weil die angefochtenen Auflagen im gegenständlichen Fall von der Bewilligung nicht trennbar sind, führte die Bekämpfung der Auflagenpunkte daher zu einer Aufhebung des gesamten Baubewilligungsbe-

scheides.

Die Behörde ist an die Rechtsansicht gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist, und hat den ihr entsprechenden Rechtszustand herzustellen.

Der Vollständigkeit halber wird für das fortgesetzte Verfahren angemerkt, dass der Beschwerdeführer mit seinem Vorbringen irrt, dass das Dachgeschoß in seiner bestehenden baulichen Ausführung jedenfalls, d. h. für jeglichen Verwendungszweck, baubehördlich bewilligt sei. Mit Baufreigabe vom 06.07.2000 wurde die Neuerrichtung des Daches, von Fenstern und Terrassentüren, aber keine Nutzung der Räumlichkeiten im Dachgeschoß baubehördlich bewilligt. Gegenstand des nunmehrigen Bauverfahrens ist die Nutzung eines Teiles der Räumlichkeiten im Dachgeschoß als Bad/WC und Aufenthaltsräume. Die technischen Anforderungen an diese neuen Räumlichkeiten bzw. den neuen Verwendungszweck dieser Räume sind hinsichtlich Belichtung in § 19 der Bgld. BauVO 2008 und Punkt 9 der OIB-Richtlinie 3, die mit § 36 Abs. 1 der Bgld. BauVO 2008 für verbindlich erklärt wurde, festgelegt. Die Baubehörde hat deren Einhaltung vor Erteilung der Baubewilligung zu prüfen und die beantragte Baubewilligung gegebenenfalls zu erteilen oder zu versagen.

Hinsichtlich der Abfassung einer Niederschrift oder Verhandlungsschrift wird auf § 14 Abs. 3 und 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG verwiesen, wonach in dem einmal Niedergeschriebenen nichts Erhebliches ausgelöscht, zugesetzt oder verändert werden darf. Nach Zustellung der Niederschrift können binnen zwei Wochen Einwendungen wegen behaupteter Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit der Niederschrift erhoben werden. Solche erheblichen Zusätze oder Einwendungen sind in einen Nachtrag aufzunehmen und gesondert zu unterfertigen.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die in der Begründung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtsho-

fes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen. Die Beschwerde ist beim Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Landesverwaltungsgericht Burgenland einzubringen. Der Verfahrenshilfeantrag ist beim jeweiligen Höchstgericht einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro zu entrichten.

Ergeht an:

- 1) Herrn Ing. CD,
- 2) Gemeinderat der Marktgemeinde XXX, unter Rückschluss des Bezugsaktes

Mag. L u n t z e r