OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:

LVwG-151487/12/RK/FE
LVwG-151488/9/RK/FE
LVwG-151650/8/RK/FE

Datum:

Linz, 30. Oktober 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerden der Ö H Ges.m.b.H, x x, x F an der D, gegen die Bescheide des Gemeinderates der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Dr. G P, S Straße x, x E, je vom 12.12.2017, Zlen. Bau-11/12/4-2011 und Bau-11/12/5-2011, und vom 13.3.2018, Zl. Bau-11/12/7-2011, betreffend bewilligungslose bauliche Anlagen, hervorgekommene Baugebrechen sowie Vorschreibung nachträglicher Auflagen nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 10.9.2018

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass sich die nachträglichen Auflagen bzw. baupolizeilichen Aufträge in den Sprüchen der in Beschwer gezogenen Berufungsbescheide je auf Grundstück Nr.x/x, EZ x, KG x St. G, BG U, beziehen.

Die mit diesen im Ergebnis jeweils bestätigten erstinstanzlichen Erfüllungsfristen durch Verweis auf sämtliche erstinstanzliche Bescheide, und zwar auf Spruchpunkt I. des Bescheides Zl. Bau-11/12/1-2011 vom 3.8.2017; Spruchpunkte 1. u. 2. des Bescheides Zl. Bau-11/12/3-2011 vom 2.11.2017 und Spruchpunkt „Fristen:“ des Bescheides Bau-11/12/2-2011 vom 22.11.2017 beginnen jeweils ab Zustellung der gegenständlichen Entscheidung zu laufen.

II. Spruchpunkt II. des bekämpften Bescheides vom 12.12.2017, Zl. Bau-11/12/4-2011, betreffend die Festsetzung der

Kommissionsgebühr wird insoferne abgeändert, als diese für die Bf mit 30,60 Euro neu festgelegt wird.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrenshergang:

Die gegenständliche Angelegenheit gründet bereits historisch auf einen hier nicht relevanten Bewilligungsbescheid vom 12.3.2010, mit welchem bereits der Neubau eines ähnlichen Mehrfamilienwohnhauses auf Grundstück Nr.x, KG x St. G, genehmigt worden ist.

In den Akten erliegen nun ein Ansuchen der Ö H Gesellschaft mbH, x, x F an der D, vom 4.4.2011 samt ebenfalls beigelegter Baubeschreibung (diese ist undatiert) und insbesondere beigelegte Baupläne des Planverfassers K, L ZT-GmbH, staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker, x, x, samt diversen planlichen Darstellungen und Schnitten betreffend eine Liegenschaft auf F x, x St. G, betreffend den Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Die diesbezügliche Bauverhandlung wurde sodann für den 20.5.2011 anberaumt (Gemeindeamt St. Gotthard im Mühlkreis). Die zur Verhandlung erschienenen Nachbarn entfernten sich vor Abfassung der Niederschrift je mit dem Bemerken, gegen das Bauvorhaben keine Einwände zu erheben.

Der beigezogene Amtssachverständige, Ing. P N, verfasste bei dieser Bauverhandlung Befund und Gutachten, wobei er die Wendung gebrauchte: „Die Erteilung der Baubewilligung erscheint vertretbar, wenn nachstehende Bedingungen und Auflagen erfüllt sind“.

Unter „besondere Feststellung“ nahm er Stellung zu einem einvernehmlichen Ergebnis mit der Bauwerberin betreffend die bessere Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, die Projektierung des Hauskanals in Bezug auf einen noch zu erstattenden Anzeigeplan sowie einen noch fehlenden Energieausweis. Diverse Stellungnahmen von fachlich hinzuzuziehenden Personen, wie insbesondere eine Stellungnahme betreffend die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sowie des Bezirksrauchfangkehrermeisters, sind dem angeschlossen sowie auch ein Energieausweis, datiert mit 6.6.2011.

Mit anschließendem Bescheid vom 14.6.2011 des Bürgermeisters der Gemeinde St. G im M wurde sodann unter Bezugnahme auf die Pläne des Planverfassers K, L ZT-GmbH, x, x, vom 4.4.2011 in der Fassung von mittlerweile eingebrachten Planergänzungen hinsichtlich Dachgeschoß vom 9.6.2011 - das Vorhaben unter Vorschreibung diverser Auflagen, so insbesondere jener der projektgemäßen und bauplangemäßen und befundgemäßen Ausführung, genehmigt und begründender Weise festgehalten, dass wegen der Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen und der geforderten Ergänzung der Pläne die Baubewilligung zu erteilen gewesen wäre.

Mit Schreiben vom 10.6.2014 wurde um Fristverlängerung für den Baubeginn von der Konsenswerberin bis 14.6.2016 angesucht.

Mit folglichem Bescheid vom 12.6.2014 wurde diesem Ersuchen nachgekommen.

Die Baubeginnsanzeige erfolgte am 15.10.2014.

Für 21.1.2015 wurde ein Ortsaugenschein zur Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Auflagen des Bescheides vom 14.6.2011 anberaumt. Die hierüber aufgenommene Niederschrift, welche im Beisein eines Bausachverständigen, eines Schriftführers sowie eines Vertreters der Konsenswerberin und des Bauleiters verfasst wurde, stellte Abweichungen gegenüber dem bescheidmäßig bewilligten Projekt fest, führte diese näher aus und stellte dazu insbesondere fest, dass die hervorgekommenen Änderungen jedenfalls bewilligungspflichtig seien und ein Parteiengehör der Nachbarn verlangten.
Die diesbezüglichen Verfahrensergebnisse wurden der Konsenswerberin mit einem Hinweis auf allfällige baupolizeiliche Konsequenzen mit der Möglichkeit der Stellungnahme ins Parteiengehör gebracht.
In der Verantwortung der Konsenswerberin und der Beschwerdeführerin (Bf) vom 1.2.2015 wurde das in Aussicht gestellte Vorgehen als völlig willkürlich und Schadenersatzfolgen nach sich ziehend, bezeichnet.
In den allgemeinen Ausführungen wurde insbesondere festgehalten, es wäre der Bf derzeit nicht ersichtlich, welche Planänderungen im Detail von ihr zum jetzigen Zeitpunkt nunmehr eingefordert würden. Auch wurde ein entsprechend konkretisiertes Vorbringen zu den festgestellten Abweichungen gemacht.

Der Bf wurde sodann von der Gemeinde eine Frist bis 17.2.2015 gegeben insbesondere mit dem Hinweis auf einen dort festgestellten bewilligungspflichtigen Zubau, welcher nicht genehmigt worden wäre, sowie eine Frist zur Überbringung der Pläne samt Darstellung der Nutzungsart, welchem Begehren die Bf mit Plänen, datiert mit 16.2.2015, nachgekommen ist.

Mit Schreiben vom 25.2.2015 erging an die Bf sodann ein informelles Schreiben zum Gegenstand mit der Überschrift: „Ergänzung erforderlich“ mit Anmerkungen zum fehlenden Lageplan, zu den Grundrissen der Pläne, zu den Schnitten sowie zu den Ansichten der Pläne und ist dort unter „Allgemeines“ sodann ausgeführt:

„– Die Spielfläche muss laut OÖ BauTV § 11 Abs. 4 einen Anteil von mind 50% als Grünfläche aufweisen. Zusätzliche Spielplatzflächen werden lt. OÖ BauTG § 46 für Zubauten der vorliegenden Art nicht gefordert.
– Am Plan ist eine Bestätigung des Planverfassers für barrierefreies Bauen gemäß BauTG § 31 gesondert zu unterfertigen.
– Ein Energieausweis für die zusätzliche Fläche des UG’s ist vorzulegen.
– Baubeschreibung für das UG bzw. für die Änderungen.
– Zusätzlicher Abstellraum für TOP 6 außerhalb der Wohnung gemäß BauTV § 10 Abs. 4.“

Sodann wurde der Bf wiederum unter Setzung einer Frist bis 26.6.2015 Gelegenheit gegeben, einen Änderungsplan der Baubehörde vorzulegen und erging eine diesbezügliche Aufforderung. Dort wurde auf die soeben genannte Information betreffend erforderliche Ergänzungen, welche per E-Mail vom 26.2.2015 übermittelt wurde, hingewiesen. Das Schreiben hat als Anmerkung die

Wortfolge: „Anlage: Vorprüfung vom 25.2.2015“ (Anmkg.: wohl gemeint: 25.6.2015).

Mit Plänen, datiert mit 25.6.2015, wurden diverse Einreichungen in Planform übermittelt.

Im Akt befindet sich sodann (ON 27 des Behördenaktes) ein interner Aktenvermerk (sogenannt) über eine Bauberatung vor Ort unter Beisein eines bautechnischen Amtssachverständigen sowie eines Vertreters der Bf, aufgenommen am 29.6.2015, in welchem auf die Pläne vom 25.6.2015 und die darin dargestellten, in vier Punkten explizit aufgelisteten Änderungen näher eingegangen wurde.
Ein Ergebnis dieser Besprechung war laut Resümee, dass der dort vorgelegte Plan der Baubehörde nicht übergeben würde.
Laut Baubehörde war sodann die Frist zur Bekanntgabe der nötigen Änderung abgelaufen und äußerte sich der Amtssachverständige so, dass es nötig sein werde, die besprochenen und bereits teilweise planlich dargestellten Änderungen möglichst rasch bei der Baubehörde auch einzureichen. Als offensichtliches Ergebnis dieser Bauberatung vor Ort vom 29.6.2015 wurden dem Vertreter GF B T mit E-Mail vom 30.6.2015 die besprochenen Änderungen in vier Punkten explizit zur Kenntnis gebracht, betreffend die

1. „Verkleinerung des überdachten Abstellplatzes südwestlich im Bereich der Eschlberger Landesstraße,
2. Raumaufteilung bzw. Nutzung des neu entstandenen Untergeschoßes (wird als Kellerfläche dargestellt),
3. zusätzliche Errichtung einer Stützwand im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie Flügelwänden Richtung Nordwesten und Südosten,
4. zurückgesetzte Glasfassade im Bereich der südwestlichen Außenfassade im ersten und zweiten Obergeschoß wie bereits im Vorprüfplan vom 16.2.2015 dargestellt.“

Im Akt erliegt sodann eine mit 10.7.2015 datierte Baubeschreibung, nachdem die Bf mit schon erwähntem E-Mail vom 30.6.2015 aufgefordert wurde, den geforderten Änderungsplan bis 10.7.2015 der Baubehörde vorzulegen.

Im Akt ist sodann ersichtlich (ON 30 des Behördenaktes), dass der Amtssachverständige nach Durchsicht der Pläne vom 25.6.2015 mehrere Ergänzungen betreffend Lageplan, Grundriss im Untergeschoß bzw. Schnitte. gefordert hat.

Mit E-Mail vom 8.10.2015 erging an die Bf eine Information dergestalt, dass wegen Planergänzungen betreffend diverse Änderungen (konkret das Errichten einer Luftwärmepumpe anstatt einer Gastherme, betreffend weiters

Brandschutzheizraum/Kellerraum, Rigipswand, Weglassen der Eingangsschleuse vom Parkdeck in den Kellerbereich - keine Tiefgarage) eine Besprechung am 19.10.2015 anberaumt werde und die Planergänzungen bis längstens 19.10.2015 bei der Behörde einzureichen wären (ON 31 des Behördenaktes). Sodann wurden Pläne, datiert mit 15.10.2015, eingereicht samt einem Energieausweis, datiert mit 17.11.2015.

Nach neuerlicher Befassung des Amtssachverständigen, Ing. K W, mit den dort dargestellten Änderungen - wurde wiederum von erforderlichen Ergänzungen bzw. Berichtigungen der schon vorgelegten Planänderungen gesprochen und in drei Punkten nähere Details dazu besprochen, was der Bf auch mitgeteilt wurde.

Dann wurde am 15.12.2015 eine mündliche Bauverhandlung mit dem Gegenstand „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses - Nutzflächenvergrößerung“ (Änderung des Bauvorhabens im Zuge des Verfahrens) auf dem Grundstück Nr. x, KG St. G, bei welcher neben dem Verhandlungsleiter auch ein Bausachverständiger und neben Nachbarn auch die Bf vertreten waren, durchgeführt.
Als konkretes Thema für die gegenständliche Bauverhandlung gemäß § 32 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) wurden vom Sachverständigen als dessen Gegenstand der technischen Beurteilung nach einer Darlegung der Geschichte folgende konkrete Punkte betreffend Planänderung aufgelistet:

a) der Einbau zweier zusätzlicher Wohneinheiten,
b) die Erweiterung des untergeschoßigen Carports Richtung Nordwesten,
c) die Änderung der nordostseitigen Stützmauer sowie
d) die Änderung der Heizungsanlage.

Der Amtssachverständige führte dort die Einreichunterlagen exakt an, welche zum damaligen Zeitpunkt für den Amtssachverständigen vorhanden waren:

„Einreichplan vom 29.11.2015 der Firma B R Hoch- und Tiefbau GmbH & Co KG,
Ansuchen um Baubewilligung (Änderung im Zuge des Verfahrens) vom 1.12.2015 (Datum des Einlangens des mit 20.11.2015 datierten Ansuchens bei der Gemeinde),
Energieausweis Untergeschoß vom 17.11.2015 der Firma Baumeister Ing. P H“.

Der Amtssachverständige führte in einer ergänzenden Baubeschreibung sodann auch Näheres zu den Außenanlagen, welche teilweise eine Änderung erfahren hätten, aus. Dort verfasste der Amtssachverständige das Gutachten und wurde auch eine Stellungnahme der Nachbarin, Frau S S, dort protokolliert.

Im weiteren Verlauf der Angelegenheit wurden mit am 4.1.2016 beim Gemeindeamt eingelangter - aber nicht ersichtlich datierter - Baubeschreibung nähere Ausführungen zum dort bezeichneten Bauvorhaben: „Einbau von zwei Wohneinheiten auf Ebene 1. Untergeschoß“ gemacht und mit ebenfalls am

4.1.2016 eingelangter Anzeige die Baufertigstellung gemäß § 43 Oö. BauO samt diverser Atteste übermittelt.

Mit Baubewilligungsbescheid vom 11.1.2016, Zl. Bau-11/12-2011, wurde sodann die Baubewilligung für das spruchmäßig sogenannte Vorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses - Nutzflächenvergrößerung“ (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben) auf dem Grundstück Nr.x, KG St. G, entsprechend dem bei der Bauverhandlung aufgelegenen Bauplan des Planverfassers B R Hoch- und Tiefbau GmbH & Co KG, x, x A-S, vom 29.11.2015 unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt; dies mit dort enthaltenem Hinweis, dass die Auflagen des Baubewilligungsbescheides vom 14.6.2011 aufrecht blieben.

Mit folglicher Baufertigstellungsanzeige gemäß § 43 Oö. BauO vom 20.1.2016 wurde sodann unter Bezugnahme auf die beiden Bewilligungsbescheide vom 14.6.2011 und 11.1.2016 (Nutzflächenvergrößerung, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben) die gegenständliche bauliche Anlage als fertiggestellt bezeichnet und diverse Beilagen, insbesondere Atteste etc. angeführt. Die Teile des Bauwerkes, welche inzwischen fertiggestellt worden wären, wurden wie folgt bezeichnet: „Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß, 3. Obergeschoß“.

Mit Schreiben vom 11.4.2016 wurde der Bf mitgeteilt, dass gemäß § 44 Abs. 1 Oö. BauO die Fertigstellungsanzeige als vollständig und ordnungsgemäß belegt befunden worden wäre und somit keine Untersagungsgründe bestünden.
Auch wurde mitgeteilt, dass das bewilligte Untergeschoß noch nicht fertig gestellt worden wäre und eine gesonderte Fertigstellungsanzeige bei Beendigung der Arbeiten bzw. vor Benützung erforderlich sei.

Im weiteren Verlaufe eines Schriftverkehrs zwischen Baubehörde und der Bf wurde der Bf von der Baubehörde mitgeteilt, dass nach Informationen eines Miteigentümers des Wohnobjektes die Fahrradabstellräume sowie der Spielplatz, welche sich im Erdgeschoß befänden und somit gemäß Baufertigstellungsanzeige vom 20.1.2016 auch als fertiggestellt gemeldet worden wären, offenbar noch nicht fertiggestellt worden wären, da bezüglich der Fertigstellung „angefragt“ worden wäre, weshalb die Baubehörde sowohl die sachliche Richtigkeit der schon erfolgten Teilfertigstellungsanzeige zu prüfen als auch den Sachverhalt diesbezüglich noch weiters zu klären hätte.
Nachdem eine angeforderte Rückmeldung diesbezüglich unterblieb, wurde sodann ein Ortsaugenschein für 21.6.2017 anberaumt und dort als Thema „abweichende bauliche Zustände in Bezug auf einen Raum für Kinderwägen und Fahrräder“, welcher nicht ausgeführt worden wäre, und die Nichtbestückung des Kinderspielplatzes mit Kinderspielgeräten genannt.
In einem nachfolgenden Aktenvermerk vom 8.6.2017 in Bezug auf eine Information einer Miteigentümerin wurden dann weitere Details von noch vorhandenen baulichen Mängeln aufgelistet. Am 21.6.2017 erfolgte sodann ein

Ortsaugenschein unter nunmehriger Beiziehung auch einer Bausachverständigen sowie der nunmehrigen Eigentümer der baulichen Anlage, jedoch ohne Teilnahme der Bf, welche laut Aktenstück (ON 53 des Behördenaktes) eine Verständigung erhalten hatte.

Der Niederschrift über den Lokalaugenschein vom 21.6.2017, welcher diverse Fotodokumentationen angeschlossen sind, ist, wie dort von der Sachverständigen ausgeführt, vorerst zu entnehmen, dass der Spielplatz nur unzulänglich mit Spielmaterial ausgestattet sei und auch diverse Sicherungen bzw. sonstige bauliche Mängel vorlägen.

Auch sei der vermutete Mangel im Zusammenhang mit einem Raum für Kinderwägen und zum Abstellen für Fahrräder gegeben, dieser nicht ausgeführt worden und diene ein vorgefundener Raum offenbar als Kellerabteil für eine sich nunmehr im Untergeschoß befindliche südliche Wohnung.

Insgesamt wurde Folgendes beim Lokalaugenschein explizit von der Amtssachverständigen festgehalten:

„1.) Beim südlich gelegenen Untergeschoss (siehe Einreichplan vom 16.10.2015) sind bei der Garage, welche an der Südseite komplett offen gestaltet ist und an den restlichen drei Seiten durch massive Umfassungswände begrenzt ist, 4 Pkw Stellplätze eingezeichnet. Beim heutigen Lokalaugenschein war ersichtlich, dass die westlichen beiden Stellplätze (im Einreichplan mit PKW 1 und PKW 2 bezeichnet) nicht ausgeführt wurden und stattdessen mit Umfassungswänden eine Abtrennung von der restlichen Garage erfolgte und somit ein neuer Raum geschaffen wurde. Die Ausführung des neuen Raumes wurde mit einer Metallständerkonstruktion und Metallwänden augenscheinlich geschaffen, der Zugang in den Raum erfolgt von Süden durch eine Türöffnung. Diesbezüglich ist der Baubehörde ein Änderungsplan vorzulegen und um nachträgliche Bewilligung anzusuchen (gem. Oö BauO §49). Es wird an dieser Stelle auch auf die brandschutztechnischen Maßnahmen gem. OIB RL 2.2 Stand 2015 sowie der OIB RL 2 Stand 2015 hingewiesen.

2.) Lt. Aussage der heute anwesenden Wohnungsmieter bzw. Wohnungseigentümer werden die südlich gelegenen Wohnungen im Untergeschoss (siehe Einreichplan vom 16.10.2015) als lediglich eine Wohnung genutzt. Es ist diesbezüglich ebenfalls ein Änderungsplan vorzulegen und um nachträgliche Bewilligung anzusuchen (gem. Oö BauO §49).

3.) Jener Bereich oberhalb der Garage ist zugänglich und es ist dort keine Absturzsicherung vorhanden. Deswegen wird hier auf einen Auflagepunkt im Gutachten hingewiesen, dass dort ein ordnungsgemäßes und fachtechnisch richtiges Geländer anzubringen ist.

4.) Bei der westlich gelegenen Freitreppe, welche von der Ebene der südlichen Garage im Untergeschoss bis zum Carport und dem Wohnungseingang des Erdgeschosses führt, ist nur an der westlichen Seite ein Handlauf errichtet worden. Gemäß OIB Richtlinie 4 Punkt 4 Stand 2011 sind bei Gebäudetreppen mit mehr als 3 Stufen in einer Höhe von 85 bis 110 cm beidseitig Handläufe anzubringen. Weiters ist dort eine ordnungsgemäße Absturzsicherung erforderlich. Es wird hier wieder auf die notwendigen Auflagepunkte im Gutachten hingewiesen.

5.) Von den heute anwesenden Mietern bzw. Wohnungseigentümern wurde beim heutigen Lokalaugenschein angeführt, dass die Absturzsicherungen in den Wohnungen nicht

ordnungsgemäß ausgeführt wurden. Deswegen ist weiters ist von dem befugten Bauführer bzw. einer besonderen sachverständigen Person eine Bestätigung über die ordnungsgemäße und fachtechnisch richtige Ausführung der Absturzsicherungen des gesamten Wohngebäudes erforderlich. Dies wird ebenfalls in einem Auflagepunkt im Gutachten festgehalten.

6.) Bezüglich des Spielplatzes, welcher sich oberhalb der südlichen Wohnung befindet, ist bemängelt worden, dass keine Spielgeräte aufgestellt wurden, die Dachflächenfenster nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurden und eine Stolpergefahr beim Rasen besteht. Bezüglich der Spielgeräte wird angemerkt, dass heute eine Sandkiste am Spielplatz vorhanden war, andere Spielgeräte waren nicht ersichtlich. Diese Sandkiste sei aber lt. Auskunft der heutigen anwesenden Personen erst letzte Woche aufgestellt worden. Lt. § 11 Oö. BauTV, siehe dazu auch Rechtsauskunft 16. Oktober 2012, ist ein Spielplatz auch mit üblichen Spielgeräten auszustatten (wie Schaukel, Sandkiste, Rutsche, Klettergerät, etc.). Nur eine Sandkiste reicht für die Qualifikation eines Spielplatzes nicht aus. Ebenso ist im § 11 Abs. 5 Oö. BauTV geregelt, dass Kinderspielplätze gegenüber Anlagen, von denen Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer ausgeht, insbesondere gegenüber Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie gegenüber Stellen an denen Absturzgefahr besteht, durch Zäune, Geländer oder ähnliche Einrichtungen zu sichern ist. Beim heutigen Lokalaugenschein war keine Abgrenzung bzw. Sicherung gegenüber den Stellplatzflächen (welche sich im nördlich Carport gleich im Anschluss des Kinderspielplatzes befinden) sowie gegenüber den Dachflächenfenstern gegeben. Bezüglich den Dachflächenfenstern wird seitens der Sachverständigen festgehalten, dass die anwesenden Personen beim heutigen Lokalaugenschein angegeben haben, dass diese Fenster geöffnet werden können (ca. mind. 60 cm) und ein Kind durchkrabbeln und ins darunter liegende Geschoß fallen kann. Hier wird wiederum auf einen Auflagepunkt im Gutachten hingewiesen. Bezüglich der Rasenfläche wird festgehalten, dass es sich hierbei um einen Kunstrasen handelt, der nur aufgerollt wurde und der händisch (auch von einem Kind) entfernt werden kann. Im nördlichen Bereich wurde nur eine Metallschiene auf den Kunstrasen gelegt, die ebenfalls leicht entfernt werden kann und wo Stolpergefahr besteht. Bezugnehmend auf den Kunstrasen, da seitens der Wohnungsmieter und Wohnungseigentümer ein Echtrasen bevorzugt würde, wird klargestellt, dass im § 11 Oö. BauTV lediglich angeführt wird, dass eine Grünfläche herzustellen ist – was auch erfolgte. Über die Art von Rasen (Kunstrasen oder Echtrasen) stehen keine Anforderungen im Gesetz. Jedoch geben die Wohnungsmieter und Wohnungseigentümer an, dass sich der Spielplatz im Süden befindet und keine Beschattung vorhanden ist und somit der Spielplatz (Kunstrasen und derzeitige Sandkiste) nicht benützt werden können.

7.) Im westlichen Überdachten Bereich im Erdgeschoss des Wohngebäudes ist lt. Einreichplan ein Kinderwagen und Fahrradabstellraum eingezeichnet. Beim heutigen Lokalaugenschein war ersichtlich, dass anders als im Einreichplan dargestellt eine Abtrennung mit Holzwänden erfolgte und somit im nördlichen Bereich jenes angegebenen Kinderwagen und Fahrradabstellbereiches ein eigener Raum, mit Zugangstüre von Westen ausgeführt wurde. Lt. Aussage der anwesenden Personen wird dieser Raum als Kellerabteil für die südliche Wohnung, welche sich im Untergeschoss befindet, benützt. Es ist diesbezüglich ebenfalls ein Änderungsplan vorzulegen und um nachträgliche Bewilligung anzusuchen (gem. Oö BauO §49). Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 44 Oö. BauTG geeignete Fahrradabstellplätze

(siehe auch §16 und §18 Oö BauTV) sowie gem. § 46 Oö. BauTG Abstellräume für Kinderwägen erforderlich sind und dies nachzuweisen ist."

In einem E-Mail der Bf vom 23.6.2017 wurden die ihr bekannt gemachten Festhaltungen fundamental angegriffen, eine Zuständigkeit für die gesamte Causa unter Berufung auf § 18 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz abgelehnt und ersucht, sich mangels Zuständigkeit für diese Angelegenheiten an die tatsächlich zuständige „Eigentümergemeinschaft x" zu wenden und dieser diverse Schriftstücke zuzustellen. Auch würden „die meisten ihrer angeführten Punkte ohnehin jeder Grundlage entbehren und durch keine entsprechende gesetzliche Grundlage gedeckt sein".

Mit Schreiben vom 6.7.2017 wurde sodann auch eine Baufertigstellungsanzeige betreffend die nachträgliche Fertigstellung der so bezeichneten „Untergeschoßwohnungen" inklusive diverser Befunde und Atteste übermittelt.

Gemäß einem sodann aufgenommenen Aktenvermerk vom 25.7.2017 wurde unter Bezugnahme auf Befund und Gutachten vom 21.6.2017, und zwar, betreffend die Feststellungen des Amtssachverständigen und dessen verfasstes Gutachten betreffend Mängel beim gegenständlichen Mehrfamilienhaus, wo beim diesbezüglichen Ortsaugenschein auch Grundeigentümer anwesend waren, der Amtssachverständige offenbar beauftragt, eine Konkretisierung seiner damaligen Ausführungen im Gutachten vorzunehmen, um, wie dort ausgedrückt wurde, „eine Rechtskräftigkeit des Bescheides zu gewährleisten". Es folgte sodann eine Auflistung von insgesamt acht Gutachtenspunkten, somit eine sowohl inhaltliche als auch nummerische Änderung der Gutachtenspunkte gemäß Gutachten vom 21.6.2017.

Mit folglichem Bescheid vom 3.8.2017, Zl. Bau-11/12/1-2011, wurden die Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft als Eigentümer der baulichen Anlage beauftragt:

1. Für die Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben im Bereich des südlich gelegenen Untergeschosses (Schaffung eines neuen Raumes durch Abtrennung mit Umfassungswänden von der rechtlichen Garage neben der Landesstraße) ist innerhalb von zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides der Baubehörde eine Bauanzeige samt Bauplan und Baubeschreibung vorzulegen oder es sind die vorgenannten Umfassungswände innerhalb von weiteren zwei Monaten zu beseitigen und der vorige Zustand wiederherzustellen.

2. Für die Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben im geplanten Bereich für Fahrräder und Kinderwägen im Erdgeschoß, wo anstelle dessen mittels Holzwänden ein Lagerraum für die Wohnung im Untergeschoß ausgeführt

wurde, ist innerhalb von zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides der Baubehörde eine Bauanzeige samt Bauplan und Baubeschreibung vorzulegen oder es sind die vorgenannten Holzwände innerhalb von weiteren zwei Monaten.

Begründend wurde dazu überblicksweise ausgeführt, dass auf Grund von Anfragen der „Mieter bzw. neuen Eigentümer“ auf das Erfordernis eines Spielplatzes und des Fahrradabstellraumes hingewiesen worden wäre.
Nach Wiedergabe des diesbezüglichen Verwaltungsgeschehens wurde dann in rechtlicher Ausführung festgehalten, dass es an dem Eigentümer einer baulichen Anlage liege, dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werde. Zu den zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen seien auch Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen zu rechnen. Jedenfalls treffe die Erhaltungspflicht den Eigentümer der baulichen Anlage, der für alle der Bauordnung widersprechenden Zustände, gleichgültig, von wem sie herbeigeführt wurden und ob diese mit oder ohne Verschulden eingetreten seien, haften würde. Konkret treffe die Pflicht alle Miteigentümer einer baulichen Anlage (unter Nennung verwaltungsgerichtlicher Judikatur, ergangen zur Wiener Bauordnung).
Einer - Teilrechtsfähigkeit gemäß § 18 Wohnungseigentumsgesetz besitzenden - Wohnungseigentümergemeinschaft komme aber in baurechtlichen Verfahren keine Parteistellung zu, weil sich die Teilrechtsfähigkeit auf die gemeinschaftliche Verwaltung der Wohnungseigentumsliegenschaft beziehe.
Die Grundeigentümer wurden sodann laut Grundbuchsauszug genannt. Der Bf seien die Ergebnisse sowie die angeschlossene Fotodokumentation des Ortsaugenscheines vom 21.6.2017 zur Kenntnis gebracht worden, weshalb die Bf auch Stellung zu den diesbezüglichen Ergebnissen nehmen konnte. Vom bautechnischen Amtssachverständigen sei als zu wertendes Ergebnis der Beweisaufnahme festgestellt worden, dass die Anlagen teilweise vom bewilligten Bauvorhaben abweichen würden und bewilligungslos seien.
In rechtlicher Beurteilung wurde dann § 49 Abs. 1 bis 4 Oö. BauO wiedergegeben, weshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre. Ein Hinweis findet sich für den Fall eines allenfalls nicht zur Wiederherstellung gelangenden Bereiches für Fahrräder und Kinderwägen.

Mit Berufung vom 16.8.2017 wurde nach einer Wiedergabe des gesamten Verwaltungsgeschehens das gesamte Bauvorhaben betreffend unter anderem ausgeführt, dass der Bf mit Schreiben vom 25.2.2016 mitgeteilt worden wäre, welche Änderungen betreffend Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im Untergeschoß noch zu berücksichtigen wären. Es wäre dabei auch insbesondere von der Baubehörde die Auflage erteilt worden, für die zusätzliche Wohnung im Untergeschoß einen zusätzlichen Abstellraum außerhalb der Wohnung errichten zu müssen. Auf Grund dieses Bescheides vom 25.2.2015 wäre dieser Abstellraum geschaffen worden, welcher aber sodann von der Baubehörde mit Entfernung

bedroht worden wäre, weshalb sich ein seit Jahren aufrecht erhaltenes schikanöses Verhalten der Baubehörde zeige. Was die Errichtung einer Holztrennwand im Bereich des Fahrradabstellraumes betreffe, so würde diese ebenfalls zum Abstellen und Verwahren für Fahrräder verwendet. Es handle sich dabei um ein bewilligungs- und anzeigefreies Bauvorhaben im Sinne des § 26 Oö. BauO, weshalb eine Bewilligungspflicht nach der Oö. Bauordnung eindeutig auszuschließen wäre. Auch wäre eine Parteistellung der Wohnungseigentümergemeinschaft im Gegensatz zur von der Baubehörde vertretenen Meinung mangels Eigentümereigenschaft nicht gegeben. Auch sei die vorgeschriebene Kommissionsgebühr, welche zu 100 % nur einer von sieben Parteien vorgeschrieben würde, jedenfalls rechtswidrig.

Mit Bescheid vom 2.11.2017, Zl. Bau-11/12/3-2011 (ON 68 des Behördenaktes) wurde den Miteigentümern (somit auch der Bf) sodann vorgeschrieben, die Spielplatzbegrünung so auszuführen, dass keine Stolpergefahr bestehe und ordnungsgemäß sowie fachtechnisch richtig zu verlegen. Diesbezüglich sei eine Bestätigung auszustellen. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens wurde sodann rechtlich ausgeführt, dass die Stolpergefahr des Spielplatzrasens vom Amtssachverständigen festgestellt worden wäre.
In rechtlicher Begründung führte die belangte Behörde die für sie maßgebliche Bestimmung des § 48 Abs. 1 und 2 Oö. BauO aus und stellte in den weiteren rechtlichen Ausführungen unter anderem fest, dass die im Spruch festgesetzte Anordnung betreffend das Entfernen der Stolperfalle auf den Befund und das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 21.6.2017 gründen würde, weshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre.

In der dagegen am 17.11.2017 erhobenen Berufung wurde zunächst nach einer fundamentalen Kritik am Vorgehen der erstinstanzlichen Baubehörde insbesondere im Zusammenhang mit dem am 21.6.2017 vorgenommenen Lokalaugenschein, ausgeführt, dass bereits vom zuständigen Bauführer, Firma Resch, attestiert worden wäre, dass das Bauvorhaben bewilligungsgemäß und fachtechnisch auch barrierefrei und dem Energieausweis entsprechend ausgeführt worden wäre (Anmkg.: dies bedeutet einen offensichtlichen Verweis auf die Anzeige der Baufertigstellung gemäß § 43 Oö. BauO vom 5.7.2017 - ON 59 des Behördenaktes).
Auch würde der Spielplatzrasen fachgerecht, somit ohne Stolpergefahr, verlegt worden sein und dies ebenfalls vom Bauführer bereits attestiert worden sein, weshalb wegen dieser Bestätigung auch sicher keine Bestätigung einer neuen Fachfirma mehr vorgelegt würde.

Mit neuerlichem Bescheid vom 22.11.2017, Zl. Bau-11/12/2-2011, wurden unter Bezugnahme auf den am 21.6.2017 durchgeführten Ortsaugenschein und der Ergänzungen im Aktenvermerk vom 25.7.2017 folgende Aufträge vorgeschrieben:

„1. Jener Bereich oberhalb der südwestlich gelegenen Garage (welche sich entlang der Straßengrundgrenze befindet) ist mit einem standsicheren Geländer mit einer Höhe von mindestens 1,00 Meter zu versehen. Dieses Geländer ist gem. ÖNORM B 5371 auszuführen und darf keine Leiterwirkung aufweisen (nicht besteigbare Sprossen, Öffnungen ≤ 12 cm, etc .). Verglasungen müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Für Füllungen von Geländern dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die bei Beschädigung nicht zu einer gefährlichen Zersplitterung führen.

2. Die Freitreppe im südwestlichen Grundstückbereich ist an der südöstlichen Seite mit einem Handlauf zu versehen. Der bestehende Handlauf, welcher sich nordwestlich der in Punkt 2 beschriebenen Freitreppe befindet, ist mit einer zusätzlichen Absturzsicherung zu versehen. Diese Absturzsicherung bzw. das Geländer ist gem. ÖNORM B 5371 auszuführen und darf keine Leiterwirkung aufweisen (nicht besteigbare Sprossen, Öffnungen ≤ 12 cm, etc.). Verglasungen müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Für Füllungen von Geländern dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die bei Beschädigung nicht zu einer gefährlichen Zersplitterung führen.

3. Der Kinderspielplatz ist gegenüber dem nordöstlich gelegenen Carport durch einen Zaun mit einer Höhe von mindestens 1,00 Meter zu sichern.

4. Die Dachflächenfenster, welche sich im Bereich des Kinderspielplatzes befinden, sind mit einem standsicheren Geländer mit einer Höhe von mindestens 1,00 Meter zu umzäunen. Die Geländer sind gem. ÖNORM B 5371 auszuführen und dürfen keine Leiterwirkung aufweisen (nicht besteigbare Sprossen, Öffnungen ≤ 12 cm, etc.). Verglasungen müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Für Füllungen von Geländern dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die bei Beschädigung nicht zu einer gefährlichen Zersplitterung führen.

5. Der Spielplatz ist ausreichend mit üblichen Spielgeräten auszustatten, zumindest sind noch eine Schaukel, eine Rutsche und ein Klettergerüst aufzustellen.“

In der Begründung wurde nach einer Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens zuerst ausgeführt, dass seitens der Bauwerberin und Miteigentümerin, Firma Ö H Gesellschaft mbH, kein Vertreter und auch kein Bauführer am Lokalaugenschein vom 21.6.2017 teilgenommen hätten.
In der rechtlichen Beurteilung bezog sich die Behörde sodann auf § 46 Abs. 1 Oö. BauO mit dem Hinweis, dass die getroffenen Feststellungen des Amtssachverständigen vom 21.6.2017 und 25.7.2017 auch erforderliche nachträgliche Vorschreibungen von Auflagen im Sinne des § 46 Abs. 1 Oö. BauO eben betroffen hätten und gab die diesbezügliche Bestimmung sodann wieder.
Sie führte zu den einzelnen Auflagepunkten neben den schon spruchmäßigen Anordnungen im Wesentlichen aus, dass eben die diesbezüglichen Mängel beim Ortsaugenschein am 21.6.2017 hervorgekommen wären und führte zum Auflagepunkt 2. die OIB-Richtlinie 4.3.2.5., zu den Auflagepunkten 3. und 4. § 11 Abs. 3 Oö. Bautechnikverordnung (Oö. BauTV) - und zum Auflagepunkt 5. schließlich § 11 Abs. 4 Oö. BauTV an.

Unter nochmaligem Bezug auf die im Spruch festgesetzten Anordnungen, welche sich auf Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 21.6.2017 und den Aktenvermerk vom 25.7.2017 gründen würden, wäre daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

In der dagegen am 5.12.2017 (ON 72 des Behördenaktes) erhobenen Berufung führte die Bf aus, dass tatsächlich über die Freitreppe kein Zugang auf das Flachdach der darunterliegenden Garage bestünde. Nichts desto trotz würde aber in diesem Zusammenhang vorläufig die gesamte südwestlich gelegene Außenstiege gesperrt werden, um Gemeingefährdungen auszuschließen. Somit sei jegliche Begehung hin zu den Parkflächen auf Ebene Erdgeschoß nicht mehr möglich. Auch würde eine Ausnahmebestimmung in der OIB-Richtlinie 3.2.5. eindeutig zur Anwendung kommen, wonach aber ein (!) Handlauf auf einer Seite bei Treppen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie Nebentreppen genüge.
Es handle sich um einen Gebäudeteil mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie auch um eine Nebentreppe.
Eine Zugangstür sei versperrt. Die eine Familie, welche die beiden Wohnungen nütze, nütze tatsächlich die zweite Eingangstüre auf der Westseite gar nicht, weshalb also eine Nebentreppe vorliege.
Zu den Auflagepunkten 3. und 4. wurde überblicksweise ausgeführt, es könne auf Grund des Vorhandenseins einer Betonstufe kein Fahrzeug mit dem Kinderspielplatz in Kontakt kommen, was aber genau Thema des § 11 Oö. BauTV 2013 wäre.
Auch würde durch die Errichtung eines Zaunes eine neue Gefahrenquelle durch mögliches Einklemmen von Personen zwischen parkenden Fahrzeugen und Zaun geschaffen werden, was somit aus Sicherheitsgründen kategorisch abgelehnt würde, was auch von mehreren Sachverständigen so gesehen würde.
Zu Auflagepunkt 5. wurde sodann überblicksweise ausgeführt, dass § 16a der Oö. BauTV 1994 (!) keine ausdrückliche Regelung betreffend die Ausstattung mit Spielgeräten aufweise. Es existiere keine gesetzliche Vorschrift, dass bestimmte Spielgeräte vorhanden sein müssten, weshalb die Baubehörde auch derartiges nicht ohne gesetzliche Vorschriften eigenmächtig vorschreiben könne. Aus weiteren Sicherheitsüberlegungen heraus, insbesondere eines Höhenniveaus von 4 m gegenüber Kinderspielplatz zur darunterliegenden Betonfläche, würden auch wegen der möglichen Absturzgefahr niemals diese geforderten Geräte aufgestellt werden. Auch gebe es keinen wie immer gearteten Beschluss der Eigentümergemeinschaft zum weiteren Aufstellen von Spielgeräten. Weiters sei ein öffentlicher Spielplatz in „zumutbarer Entfernung“ jedenfalls vorhanden.

Mit Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 12.12.2017, Zl. Bau-11/12/4-2011, wurde die Berufung der Bf vom 16.8.2017 gegen den Bescheid der Erstbehörde vom 3.8.2017, Zl. Bau-11/12/1-2011, als unbegründet abgewiesen. Zu den Vorschreibungen schon der Erstbehörde wurde

begründungsmäßig überblicksweise ausgeführt, es könne aus einer Mitteilung vom 25.2.2015 (Behördenakt ON 24) keine Bescheidqualität abgeleitet werden und sei die dortige Mitteilung somit keinesfalls als baubehördliche Auflage, sondern als Hinweis zu verstehen, welcher jedenfalls nicht dahingehend interpretiert werden könne, dass etwa die Errichtung eines Abstellraumes für die zusätzliche Wohnung an dieser konkreten Stelle verlangt worden wäre, noch dass ein gesetzlich vorgeschriebener Abstellraum für Kinderwägen etwa nicht ausgeführt zu werden bräuchte.
Auch könne der Einbau von Holztrennwänden, welche von der Bf als anzeigefrei gemäß § 26 Z 1 Oö. BauO bezeichnet worden wären, als solche Trennwand in einer überbauten und nach mehreren Seiten offenen Parkfläche aber nicht als Innenausbau von bestehenden Gebäuden, etwa vergleichbar mit dem Einbau von Sanitärräumen, bezeichnet werden.
Ein solcher direkt neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Erdgeschoß eines Wohnhauses mit sieben baubewilligten Wohnungen könne auch von Einfluss auf den Brandschutz sein und sei daher kein anzeige- oder bewilligungsfreies Bauvorhaben. Auch seien baupolizeiliche Aufträge gemäß § 49 Oö. BauO an den Eigentümer einer baulichen Anlage zu richten, welche konkret die Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft wären.
Zur beeinspruchten Kommissionsgebühr wurde ausgeführt, dass gemäß § 77 AVG in Verbindung mit § 76 Abs. 2 die Kommissionsgebühren von demjenigen zu tragen wären, wegen dessen Verschulden die Amtshandlung verursacht worden wäre. Die Miteigentümerin und Bauwerberin, Firma Ö H Gesellschaft mbH, wäre auf Grund der nicht bewilligungsgemäßen Ausführung somit gebührenpflichtig. Somit wurde die gegenständliche Berufung als unbegründet abgewiesen.

Mit folglichem Berufungsbescheid vom 12.12.2017, Zl. Bau-11/12/5-2011, wurde die Berufung der Bf vom 17.11.2017 gegen den Bescheid der erstinstanzlichen Baubehörde vom 2.11.2017, Zl. Bau-11/12/3-2011, als unbegründet abgewiesen.

Nach Wiedergabe des diesbezüglichen Verwaltungsgeschehens wurde überblicksweise ausgeführt, dass bereits laut Niederschrift vom 21.6.2017 von der Amtssachverständigen die auf Grund Baumangels verursachte Stolpergefahr beim Rasen des Spielplatzes und die Verlegemängel bei den Dachflächenfenstern und Wandanschlüssen deutlich sichtbar geworden wären, dies neben einer Ablösung des Kunstrasens.

Auch sei aus dem Umstand, dass eine mit 17.12.2015 datierte Bestätigung der bewilligungsgemäßen und fachtechnischen Ausführung, welche jedoch hinsichtlich einer am 1.12.2015 beantragten Nutzflächenvergrößerung erst am 1.11.2016 baubehördlich bewilligt worden wäre, ein Aspekt für eine Bestätigung, welche faktisch nicht der Bauführung entspräche, hervorgekommen.

Mit Schriftsatz vom 10.1.2018 (Behördenakt ON 77) gegen den Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 12.12.2017, Zl. Bau-11/12/4-2011, erhob die Bf das Rechtsmittel der Beschwerde und verwies auf die Berufung vom 16.8.2017. Ausgeführt wurde von der Bf sodann, dass die Feststellung der Berufungsbehörde, die Aufforderung der erstinstanzlichen Behörde vom 25.2.2015 zur Errichtung eines zusätzlichen Kellerabteiles sei keine baubehördliche Auflage, sondern nur ein Hinweis gewesen, nicht nachvollziehbar und in sich widersprüchlich und nicht anders als eine zwingende Anordnung zu verstehen sei.
Einem Nutzwertgutachten betreffend den Abstellraum für den Wohnungseigentümer TOP 1 gemäß sei zu entnehmen, dass bereits Eigentum des Wohnungseigentümers TOP 1 bestünde (grundbücherlich schon intabuliert), weswegen eine allfällige Entfernung der Holzwandabtrennung einen Eingriff in bestehendes Eigentum bedeuten würde. Wiederholt wurde das diesbezügliche Vorbringen im Zusammenhang mit einer anzeigefreien Baumaßnahme.
Auch wurde in Bezug auf die Festsetzung der Kommissionsgebühren neuerlich vorgebracht, es hätten konkret alle Miteigentümer die Folgen allfälliger konsensloser Bauführungen zu tragen.
Somit wurde die Aufhebung des Bescheides begehrt.

Sodann wurde mit Beschwerde ebenfalls vom 10.1.2018 das Rechtsmittel gegen den Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 12.12.2017, Zl. Bau-11/12/5-2011, erhoben und begründend hiezu nach einem Verweis auf die erhobene Berufung vom 17.11.2017 ausgeführt, dass bei den Lichtkuppeln am Kinderspielplatz bereits einen Tag nach dem Ortsaugenschein vom 21.6.2015 diverse Arbeiten betreffend die Verkleidung der Belichtungsschächte erledigt worden wären. Es wäre somit ein Behebungsbescheid ausgestellt worden, obwohl diese Arbeiten längst abgeschlossen gewesen wären. Auch wären die Ausführungen der belangten Behörde unter dem Aspekt zu sehen, dass bereits an dem von ihr festgemachten Zeitpunkt (17.12.2015) angeblich bewilligungspflichtige Planabweichungen vorgelegen hätten, die aber dann den Bürgermeister nicht umgehend zu einer Baueinstellung veranlasst hätten, was gegebenenfalls rechtswidrig wäre, weshalb insgesamt die Aufhebung dieses Bescheides verlangt würde.

Mit Berufungsbescheid vom 13.3.2018, Zl. Bau-11/12/7-2011, wurde die Berufung der Bf gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 22.11.2017, Zl. Bau-11/12/2-2011, als unbegründet abgewiesen.
Zu den dortigen fünf Spruchpunkten im erstinstanzlichen Bescheid wurde unter Bezugnahme auf das Berufungsvorbringen sinngemäß ausgeführt, dass aus einer Fotodokumentation (beiliegend) vom 21.6.2017 durchaus ersichtlich sei, dass von der Freitreppe zur geschotterten Freifläche nordwestlich der Garage eben keine Abschrankung bestünde und wäre das Flachdach der Garage eindeutig nur mit einer niedrigen Mauer umgeben und würde daher nicht den erforderlichen Schutz bieten.

Es wäre im Gegensatz dazu auch durch Fotodokumentationen belegt, dass etwa Schuhe vor der Wohnungseingangstüre abgestellt seien, weshalb deren dauernde Benützung offenkundig sei und die Vorschreibung der Auflage durch die Erstbehörde rechtmäßig wäre. Wenn von der Bf vorgebracht worden wäre, dass eine Ausnahmebestimmung gemäß OIB-Richtlinie Nr. 4 tatsächlich vorliegen würde, wonach Treppen mit nicht mehr als zwei Wohnungen bzw. auch Nebentreppen nur mit einem Handlauf auf einer Seite gemäß Punkt 3.2.5 OIB-Richtlinie Nr. 4 ausgestattet werden müssten, so sei dem zu begegnen, dass insgesamt sieben Wohnungen vorlägen und die besagte Freitreppe sowohl das Parkdeck im Erdgeschoß als auch die südwestlich gelegene Garage und die Landesstraße erreichbar mache, weshalb weder eine Nebentreppe noch ein Gebäudeteil mit nicht mehr als zwei Wohnungen vorliegen würden und somit auch die Ausnahmebestimmung in der OIB-Richtlinie nicht zur Anwendung gelange.

Die zur Abtrennung von Kinderspielplatz gegenüber dem PKW-Stellplatz geschaffene Betonstufe könne den Anforderungen des § 11 Abs. 3 Oö. BauTV 2013 nicht gerecht werden, wonach Kinderspielplätze gegenüber Stellplätzen durch Zäune, Geländer oder ähnliche Einrichtungen zu sichern wären, welche Bestimmung dem Schutz der Kinder auf dem Kinderspielplatz diene und nicht etwa Personen auf den Stellplätzen.

Auch sei zu den Ausführungen, dass in Bezug auf den Kinderspielplatz die Bestimmung des § 16a Bautechnikverordnung keine ausdrückliche Regelung betreffend die Ausstattung enthalte, festzustellen, dass aus § 11 Abs. 4 Oö. BauTV sich durchaus ableiten lassen würde, dass ein Spielplatz selbstverständlich auch mit Spielgeräten ausgestattet werden müsse. Diverse Sicherheitsbedenken, wie vorgebracht, könnten jedenfalls nicht der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß § 46 Oö. BauTG entgegenstehen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 30.3.2018 wurde sodann ausgeführt, dass nach den Feststellungen bezüglich des fehlenden Geländers am 21.6.2017, aber bereits im August 2017 das fragliche Geländer errichtet worden wäre, weshalb der angefochtene Bescheid einen Zustand urgiere, der bereits seit sieben Monaten beseitigt worden wäre.
Betreffend die Vorschreibung eines zusätzlichen zweiten Handlaufes wurde auf das Berufungsvorbringen im Wesentlichen mit einer doch gegebenen Ausnahmesituation gemäß OIB-Richtlinie verwiesen (Gebäudeteil mit nicht mehr als zwei Wohnungen und Beurteilung der gegenständlichen Treppe als Nebentreppe).
Auch sei die Außentreppe bereits im Dezember 2017 „gesperrt worden“, weshalb diese auch nicht mehr benützbar sei. Jedenfalls würde die erfolgte Sperre der Außentreppe zum Ergebnis führen, dass diese nicht mehr benützbar gewesen wäre und „schon deswegen neben den bereits dargelegten weiteren Begründungen der Berufung vom 5.2.2017 es sich bestenfalls um eine Nebentreppe mit der folglichen

Heranziehung der Ausnahmebestimmung der OIB-Richtlinie handeln würde“. Auch wäre zum Zeitpunkt des Bescheides vom 13.3.2018 die Freitreppe bereits seit vier Monaten gesperrt gewesen.
Somit könne man nunmehr auch nicht mehr auf das Flachdach oberhalb der Garage gelangen, was aber eben durch die Ignoranz der Berufungsbehörde unberücksichtigt geblieben sei, sodass nunmehr ein Zugang auf das Flachdach völlig unmöglich sei.
Entgegen der Darstellung der genehmigten Baupläne würden nunmehr Bescheide erlassen worden sein, die genau das Gegenteil des gültigen Baubescheides verlangen würden.
Auch sei in Bezug auf die vorgeschriebene Sicherung des Kinderspielplatzes gegenüber dem nordöstlich gelegenen Carport auszuführen, dass die vorhandene Betonstufe einen ausreichenden Schutz zwischen Spielplatz und Carport biete und wäre eine Betonstufe ursprünglich von Sachverständigen als sachgerecht angesehen worden. Dies wäre im Einreichplan und der Planänderung eben ohne Zaun planmäßig so dargestellt worden.
Jedenfalls werfe das Vorgehen der Behörden mit den baupolizeilichen Aufträgen trotz Einhaltung des ursprünglichen Bewilligungsbescheides kein gutes Licht auf die Baubehörden.
Betreffend den Auflagepunkt 4. im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Umzäunung der Dachflächenfenster wurde ausgeführt, dass diese laut Herstellerangaben nicht nötig wäre und wäre wiederum durch das „Gutachten des Bauführers“ die ordnungsgemäße Fertigstellung der Baubehörde im Zuge der Benützungsbewilligung auch nachgewiesen worden.
Betreffend Auflagepunkt 5. (dies im Zusammenhang mit der geforderten vermehrten Ausrüstung des Kinderspielplatzes mit Spielgeräten) wurde ausgeführt, dass ohnehin ein Spielplatz mit einer Sandkiste bestünde. Eine taxative Definition diverser aufzustellender Spielplatzgeräte bestehe laut der gesetzlichen Vorschrift nicht. Diverse Klettertürme wären wegen der bautechnischen Einschränkungen im Zusammenhang mit der gegebenen Folienabdichtung nicht dementsprechend sicher zu befestigen, weshalb diese Aspekte für die Baubehörde kein Thema mehr wären.
Es werde deshalb die Aufhebung des Bescheides vom 13.3.2018 verlangt.

Mit Vorlageschreiben je vom 7.2.2018 (zu den h. Zlen. LVwG-151487/1 und 151488/1) und vom 8.5.2018 (zur h. Zl. LVwG-151650/1) legte die belangte Behörde die Beschwerden dem Landesverwaltungsgericht vor und verwies im Wesentlichen auf ihre erlassenen Bescheide.
Mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 28.6.2018 wurde die Amtssachverständige mit einer neuerliche Erhebung der konkreten baulichen Verhältnisse vor Ort beauftragt und mit Schreiben vom 23.7.2018 die gewünschten Rückäußerungen unter Anschluss von instruktivem Photomaterial dem Landesverwaltungsgericht übermittelt.

Mit der Anberaumung der mündlichen Verhandlung vom 2.8.2018 für den 10.9.2018 gingen den Parteien diese Äußerungen der Sachverständigen zur Vorbereitung auf die mündliche Verhandlung zu.
In der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht, zu welcher die Bf Photomaterial einer am Verhandlungstag übermittelten schriftlichen Stellungnahme, welche als Beilage zur Verhandlungsschrift genommen wurde, anschloss, wurden die einzelnen in den angefochtenen Bescheiden erkannten Abweichungen von den einschlägigen Bauvorschriften der Reihe nach je mit Stellungnahmemöglichkeit der Bf sowie insbesondere zur Replik der Amtssachverständigen durchgegangen.

Maßgeblicher Sachverhalt:

Die Bf besitzt diverse Wohnungseigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft Grundstück Nr. x, KG x St. G, EZ , BG U.

Nach ursprünglicher Einreichung eines Bauprojektes vom 4.4.2011 durch die Bf als Grundeigentümerin und Bauwerberin betreffend ein Mehrfamilienhaus zur Wohnnutzung auf Dauer, Einreichplan „Haus T“ vom 4.4.2011 des Planverfassers K, L ZT-GmbH, staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker, x, x, Plan Nr. 157/001, kam es im weiteren Verlauf infolge der Feststellung von diversen Planabweichungen nach einem Ortsaugenschein vom 21.1.2015 zur Vorlage von Änderungsplänen, datiert mit 15.10.2015, des nunmehrigen Planverfassers Firma R Hoch- und Tiefbau GesmbH & Co KG, x, x A-S, welche gemäß einem internen Aktenvermerk vom 29.6.2015 vorerst als unzureichend erkannt wurden und welche sodann in der Übermittlung neuer Projektunterlagen vom 29.11.2015 samt Baubeschreibung vom 4.1.2016 (Einlangen beim Gemeindeamt) gemündet haben. Gemäß der Baubeschreibung und dem Ansuchen vom 20.11.2015 handelt es sich um ein wesentlich geändertes Bauvorhaben gegenüber dem ursprünglich genehmigten und trägt das Ansuchen auf dem bezughabenden Formular die Wortfolge: „Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 28 Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 (§ 34 Oö. BauO 1994 ‚Änderungen des Bauvorhabens im Zuge des Verfahrens“).
Auf Grund dieser wesentlichen Änderungen gemäß § 34 Oö. BauO wurde eine mündliche Verhandlung für den 15.12.2015 anberaumt.
Dort hat der Amtssachverständige einen Bezug hinsichtlich der Änderungen zur ursprünglichen Bewilligung vom 14.6.2011 hergestellt. Er listete dort überblicksweise im Sinne der vorgelegten Planänderungen folgende wesentliche Änderungen auf:

a) „der Einbau zweier zusätzlicher Wohneinheiten,
b) die Erweiterung des untergeschoßigen Carports Richtung Nordwesten,
c) die Änderung der nordostseitigen Stützmauer sowie
d) die Änderung der Heizungsanlage.“

Nunmehr sind insgesamt sieben Wohneinheiten vorgesehen. Auch stehen 14 KFZ-Abstellplätze zur Verfügung. Auf Ebene +3,37 laut Plan wurde ein zusätzliches Geschoß vorgesehen, welches auf Grund gegebener Hanglage weitgehend im angrenzenden Erdreich eingeschüttet ist.
Die Erschließung der zusätzlichen beiden Wohnungen erfolgt jeweils eigenständig durch mindestens 1,2 m breite Außenstiegen. Auch wurde das ursprünglich auf unterster Ebene befindliche Carport flächenmäßig verändert. Weitere Änderungen betreffen eine nordostseitige Stützmauer, die Änderung der Heizungsanlage sowie Erweiterungsmöglichkeiten für den bereits zuerst geplanten Kinderspielplatz.

Schließlich wurde im Verfahren die Baubewilligung mit Bescheid vom 11.1.2016, Zl. Bau-11/12-2011, erteilt und für dieses wesentlich geänderte Projekt im Spruchteil I. abschließend ein Hinweis aufgenommen, nach welchem „die Auflagen des Bewilligungsbescheides vom 14.6.2011 (ursprünglicher Baubewilligungsbescheid) aufrecht bleiben“.

Die im weiteren Verlauf der Angelegenheit sodann hervorgekommenen Baumängel führten zu einem Vorgehen der beteiligten Baubehörden, wie dies bereits im Verfahrenshergang detailliert geschildert wurde.

Zuletzt wurde erhoben, dass die in den Verfahren beanstandeten Baumängel, welche auf Grund der Beschwerdeerhebung unter den hs. Geschäftszahlen LVwG-151487, LVwG-151488 und LVwG-151650 geführt werden, auch am 9.7.2018 praktisch unverändert Bestand hatten, was ein Lokalaugenschein der beauftragten Amtssachverständigen am selben Tag ergeben hat und worüber ein Aktenvermerk dem Landesverwaltungsgericht von der Amtssachverständigen übermittelt wurde.
Die in Beschwer gezogenen Bescheide des Gemeinderates Zl. Bau-11/12/4-2011 vom 12.12.2017 (hs. GZ. LVvwG-151487), Zl. Bau-11/12/5-2011 vom 12.12.2017 (hs. GZ. LVwG-151488) und Zl. Bau-11/12/7-2011 vom 13.3.2018 (hs. GZ. LVwG-151650) nehmen im Spruch fälschlicher Weise auf das von der Erstbehörde fälschlicherweise so bezeichnete Grundstück Nr. x, KG x St. G, EZ x bezug, wobei richtig vielmehr Grundstück Nr. 1512/16, KG 45610 St. Gotthard, EZ 551, BG Urfahr, ist.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis aufgenommen durch Einsicht in die bezughabenden Akten Bau-11/12 der Baubehörden, insbesondere die jeweiligen bescheidmäßigen Erledigungen, und Einsicht in die erhobenen Beschwerden der Bf, Einsicht in die vorliegenden Grundbuchsauszüge betreffend die baugegenständliche Liegenschaft und die ursprünglich fälschlich genannte

Liegenschaft sowie insbesondere Verwertung der Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 10.9.2018, in welcher der inzwischen genauer erhobene Sachverhalt mit den Parteien umfassend erörtert werden konnte, sodass schließlich auch die aufgeworfenen Rechtsfragen einer genügend konkreten Klärung haben zugeführt werden können.
Es sind somit im Tatsachenbereich auch aktuell festgestellte Umstände vorhanden, die einer Subsumtion in die bestehenden baurechtlichen und insbesondere auch bautechnischen Normen im Hinblick auf allfällige baurechtswidrige Verhältnisse zuzuführen waren, was auch vollständig gemacht werden konnte.
In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Ergebnisse der Stellungnahme der im Verfahren vom Landesverwaltungsgericht beauftragten Amtssachverständigen verwiesen, welche diese mit Schreiben vom 23.7.2018 geliefert hat, sowie auf ihre Replik in der mündlichen Verhandlung vom 10.9.2018

III. Rechtliche Beurteilung:

Zu den festgestellten Abweichungen ist aus rechtlicher Sicht nun Folgendes festzuhalten:
Zu Akt LVwG-151487:
Vorweg ist in rechtlicher Hinsicht zur anzuwendenden Fassung bezughabender baurechtlicher und bautechnischer Vorschriften auszuführen, dass im Falle der Vorschreibung nachträglicher Auflagen das zum Zeitpunkt der jeweiligen Vorschreibung geltende Recht anzuwenden ist, was der auch für die aktuelle baurechtlichen Rechtslage heranzuziehenden Judikatur entspricht (VwGH v. 12.10.1993, Zl. 93/05/0045).

Zur im südlichen Untergeschoß vorgefundenen Änderung des Bauvorhabens, in dem mit einer Metallständerkonstruktion mit Umfassungswänden ein neuer Raum mit einer südlichen Zugangstüre ausgeführt wurde, ist festzuhalten, dass laut Festhaltung der Amtssachverständigen (Behördenakt ON 55) brandschutztechnische Belange gemäß OIB-Richtlinie 2 (Stand 2015) sowie OIB-Richtlinie 2.2 angesprochen sind.
Die Maßnahmen stellen eine anzeigepflichtige Baumaßnahme nach § 25 Abs. 1 Z 3b Oö. BauO dar, weil die Maßnahmen zwar nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO fallen, weil kein Umbau vorliegt, aber ein Einfluss auf den in § 25 Abs. 1 Z 3b Oö. BauO genannten Aspekt des Brandschutzes gegeben ist, sowie auch statische Momente jedenfalls angesprochen sind.
Die Amtssachverständige hat auch in der mündlichen Verhandlung vom 10.9.2018 von einer anzeigepflichtigen Maßnahme wegen berührter brandschutztechnischer Aspekte gesprochen, dem aber die Bf keine rechtlich relevanten Aspekte gegenüberstellt, wenn sie auf eine Erwähnung in einem Befund des Amtssachverständigen vom 19.10.2015 verweist, weil daraus keine wie immer geartete baurechtliche Genehmigung abzuleiten ist.

Gemäß der weiteren Bestimmung des § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO ist Rechtsfolge bei derartigen Gegebenheiten explizit die Geltung des § 49 Oö. BauO (neben anderen), welcher auch von der belangten Behörde bemüht wurde.

Zur weiteren festgestellten baulichen Veränderung gegenüber dem Einreichplan, konkret bestehend aus einer im westlichen überdachten Bereich des Erdgeschoßes des Wohngebäudes im dortigen Carportbereich situierten Trennwand mit Holz (dort nördlich angrenzend) sowie der Schaffung eines eigenes Raumes nach Norden mit einer festen Abtrennung mit Holz plus Zugangstüre vom Westen aus, welcher laut Aussage der anwesenden Personen als Kellerabteil für die südliche Wohnung benutzt wird, ist ebenfalls auszuführen, dass gemäß § 25 Abs. 1 Z 3b in Verbindung mit § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO das Regime für baupolizeiliche Aufträge gemäß § 49 Oö. BauO zutreffend zur Anwendung kommt (konkret jeweils § 49 Abs. 1), weswegen auch mit dieser Beurteilung die belangte Behörde im Recht gewesen ist, als sie diese maßgebenden Bestimmungen heranzog.
Eine Anzeigefreiheit, wie von der Bf vorgebracht, wird auch vom Landesverwaltungsgericht nicht gesehen, weil der die eindeutige Bestimmung des § 25 Abs. 1 Z 3b Oö. BauO entgegensteht.
§ 26 Z 1 Oö. BauO sieht nämlich im Ergebnis eine Baubewilligungs- und Bauanzeigefreiheit für derartige, § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO unterfallende Baumaßnahmen eben explizit gar nicht vor(Arg.: „soweit er nicht unter § 25 Abs. 1 Z. 3 fällt“).
Dessen ungeachtet ist festzustellen, dass auch bei gegebener Anzeige- und Baubewilligungsfreiheit (was eben nicht gegeben ist) laut VwGH vom 30.1.2014, 2013/05/0185, dennoch ein Vorgehen gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO (baupolizeilicher Auftrag) geboten wäre.
Dazu ist abschließend auf die Festhaltungen der belangten Behörde in deren Berufungsbescheid vom 12.12.2017 (Zl. Bau-11/12/4-2011) bezüglich klar berührter brandschutztechnischer Aspekte zu verweisen, welchen die Bf aber auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht mit dem Vorbringen einer (ohnehin aber andersartigen) Darstellung im Einreichplan nicht entscheidend entgegengetreten ist.

Zu Akt LVwG-151488:
Gegenständlich ist eine mehrfach festgestellte Stolpergefahr, hervorgerufen durch eine Aufwölbung des Kunstrasens im östlichen Zugangsbereich zum Kindergarten auf Niveau des baugegenständlichen Carports auf Erdgeschoßebene der Baulichkeit, wie dies auch vom Sachverständigen anlässlich des Lokalaugenscheins am 21.6.2017 (Behördenakt ON 55) festgehalten worden ist.
Ein derartiger Baumangel bildet nun gemäß der höchstgerichtlichen Judikatur (VwGH 29.4.1997, 97/05/0062, sowie 2.8.2016, Ra 2016/05/0070) zweifelsfrei einen Anlass für die belangte Behörde, gemäß § 48 Oö. BauO (Überschrift: „Baugebrechen“) per baupolizeilichem Auftrag zu verfügen, das erkannte Baugebrechen auf dem Grundstück Nr. 1512/16, KG 45610 St. Gotthard (dabei wurde offenbar auf Grund eines Schreibfehlers eine falsche Grundstücksnummer verwendet), zur Beseitigung aufzutragen.

Schon in der Niederschrift vom 21.6.2017 wurde die vorhandene und bis dato nicht beseitigte Stolpergefahr für Kinder im Befund näher beschrieben und kann daran auch eine Bestätigung einer bewilligungsgemäßen Ausführung durch einen Bauführer (welche auf einen bestimmten Zeithorizont bezogen ist) insoferne nichts ändern, als dass § 48 Oö. BauO durchaus auf sich verändernde Zustände „in der Zukunft“ gerichtet ist, weshalb dem Bescheidausspruch der belangten Behörde diesbezüglich nicht entgegengetreten werden kann.
Den diesbezüglichen Festhaltungen ist die Bf mit der Aussage, die Stolperstelle wäre mittlerweile beseitigt, infolge der klaren Ermittlungsergebnisse, welche durch Photomaterial belegt sind, nicht entscheidend entgegengetreten.

Zu Akt LVwG-151650:
Festgehalten wurde vorerst und ist dies auch letztlich unbestritten geblieben, dass im Bereich der südwestlich gelegenen Garage, welche sich entlang der Straßengrundgrenze befindet, an der Garagendecke, somit im Bereich des Fußbodens des Carportbereichs, noch keine Absturzsicherung vorhanden ist.
Diese Sicherheitsgefährdung ist im Spruchteil I. des Berufungsbescheides der belangten Behörde exakt beschrieben und in der Begründung näher erläutert.
So entspricht es dem hier zur Anwendung kommenden § 27 Abs.1 u. 2 Oö. BauTG, dass an absturzgefährlichen Stellen eines Bauwerkes, welche dem Verwendungszweck gemäß auch für Kinder zugänglich sind, Schutzvorrichtungen gemäß Abs. 1, somit z.B. diverse Geländer, Brüstungen, absturzsichernde Verglasungen - anzubringen sind, sodass Kindern das Durchschlüpfen nicht möglich und ein Hochklettern erschwert wird.

Im Sinne des § 11 Abs. 5 Oö. BauTV sind Kinderspielplätze gegenüber Anlagen, von denen besondere Gefahren für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer ausgehen, insbesondere gegenüber Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie gegenüber Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, durch Zäune, Geländer oder ähnliche Einrichtungen zu

sichern, was den gegenständlichen Zusammenhang nach Meinung des Landesverwaltungsgerichtes evident macht, weswegen am diesbezüglichen baupolizeilichen Auftrag kein Zweifel zu hegen ist.

Zu den Ausführungen der Bf, welche diese schon in der Berufung vorgebracht hat, dass über die Freitreppe kein Zugang auf das Flachdach der darunter liegenden Garage bestünde, ist mit der belangten Behörde festzuhalten, dass eindeutig hervorgekommen ist, dass von der Freitreppe bis zur geschotterten Freifläche nordwestlich der Garage keinerlei Abschrankung gegeben ist und diese vielmehr ebenerdig begehbar ist.
Die dort vorhandene niedrige Mauer weist keinerlei adäquate Höhe (1 m) auf, um Kindern zuverlässig Schutz zu bieten. Die Vorschreibung der Auflage war somit aus Sicht der belangten Behörde jedenfalls rechtmäßig.
Den entgegenstehenden Ausführungen der Bf, wonach der Bereich der südwestlich gelegenen Garage nicht erreichbar sei, weil eine Holztafel samt Kettenabsperrung an der westlich gelegenen Außentreppe diese nicht begehbar mache (auch laut Argumentation in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht) ist somit mit dem konkret genehmigten Projekt (wie auch die Amtssachverständige ausgeführt hat) zu entgegnen, wonach insbesondere die Wohneinheit Top 8 über diese Treppe haupterschlossen ist, weshalb auch der diesbezügliche baupolizeiliche Auftrag sich am genehmigten Projekt zu orientieren hatte und eben nicht anders ausfallen konnte.

Zu Spruchpunkt 2. des Bescheides der belangten Behörde betreffend die Freitreppe im südwestlichen Grundstücksbereich, verlaufend vom Untergeschoß bis zum Erdgeschoß, ist unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 1 Oö. BauTV und der dort verwiesenen Bestimmungen der OIB-Richtlinie „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ vom März 2015 festzuhalten, dass gemäß § 4 Abs. 1 Oö. BauTV, welcher einen Bezug zum 5. Abschnitt des Bautechnikgesetzes betreffend Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, so insbesondere auch zu § 27 Oö. BauTG, herstellt, gemäß weiters verwiesener OIB-Richtlinie 4, Richtlinie des Österreichischen Institutes für Bautechnik, gemäß Punkte 3.2.5 sowie 4.1.1 hinsichtlich des Schutzes vor Rutsch- und Stolperunfällen sowie Schutz vor Absturzunfällen zutreffenderweise bei der gegenständlichen Treppe ein zweiter Handlauf vorgeschrieben wurde, dies verbunden mit einer entsprechenden Absturzsicherung gemäß Punkt 4.1.1 dieser Richtlinie.

Zum diesbezüglichen Vorbringen der Bf ist festzuhalten, dass es nicht zutreffend ist, dass der betreffende Gebäudeteil nicht mehr als zwei Wohnungen aufweise, (was argumentativ zum Vorhandensein einer Ausnahme von diesen Bestimmungen führen würde, weil es sich sodann um eine Nebentreppe handeln würde).
Treppen mit mehr als zwei Stufen müssen gemäß der einschlägigen Bestimmung der OIB-Richtlinie derart ausgestattet sein und werden mehr als zwei Wohnungen

durch die gegenständliche Treppe erreicht (so auch Wohnung TOP 8), weshalb diesem Vorbringen kein Erfolg beschert ist, dies noch ohne auf den Umstand näher einzugehen, dass eine Außentreppe klar vorliegt und es sich daher nicht um eine Treppe IN Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. Reihenhäusern (gemäß Pkt. 3.2.5 der OIB-RL 4) handelt.
Die Amtssachverständige hat in der mündlichen Verhandlung bekräftigt, dass die Wohneinheit Top 8 über die gegenständliche Treppe erschlossen ist und somit als Haupterschließungstreppe anzusehen ist.

Zutreffend hat auch die belangte Behörde in deren Berufungsbescheid vorgeschrieben, den Kinderspielplatz gegenüber dem nordöstlich gelegenen Carport durch einen Zaun mit einer Höhe von mindestens 1 m zu sichern, was § 11 Abs. 5 Oö. BauTV ex lege entspricht, wonach Kinderspielplätze gegenüber Anlagen, von denen Gefahren für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer ausgehen, insbesondere gegenüber Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie gegenüber Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, durch Zäune, Geländer oder ähnliche Einrichtungen zu sichern sind.
Durch die derzeit vorhandene (lediglich) einfache Betonstufe widerspricht diese Ausführung schon offenkundig § 11 Abs. 5 Oö. BauTV, weil die vorhandene Betonstufe schon offenkundig nicht als „ähnliche Einrichtung“ (gegenüber den dort genannten Einrichtungen „Zaun und Geländer“) bezeichnet werden kann, weshalb in diesem Zusammenhang sich weitere Ausführungen des Landesverwaltungsgerichtes klar erübrigen.
Die Ausführungen der Bf in der mündlichen Verhandlung, wonach eine Anfahrtsrampe des Carports den „Sicherungszweck“ auch erfülle, sind somit durch die Ausführungen der Amtssachverständigen klar widerlegt und kann diese Rampe schon offenkundig nicht als „ähnliche Einrichtung“ i.S.d. § 11 Abs. 5 OÖ BauTV gewertet werden, ein mögliches Hineinreichen von Teilen des vorderen Fahrzeugüberhanges von heute gängigen PKW-Modellen in den Spielplatzbereich hinein ist durch das von der Sachverständigen beigelegte Photmaterial beispielsweise offenkundig geworden und widerspricht zweifellos der gesetzlichen Intention jeglicher Gefahrenabwehr.

Was sodann die Beanstandung, festgehalten im Punkt 4. des baupolizeilichen Auftrages, betrifft, wonach der Bereich um die im Spielplatzbereich vorhandenen Dachflächenfenster mit einem standsicheren Geländer ohne Leiterwirkung gemäß der Ö-NORM B 5371 zu bestücken sei und für eine derart geforderte tatsächliche Absperrwirkung mittels Umbauung mit einem Geländer weitere Kriterien, wie verbundsichere Verglasungen, und solche für Füllungen von Geländern, vorgeschrieben wurde, so ist hiezu festzuhalten, dass gemäß § 27 Abs. 1 bis 3 Oö. BauTG - insbesondere auch bei für Kinder zugänglichen absturzgefährdeten Stellen - diverse Geländer, Brüstungen sowie absturzsichernde Verglasungen anzubringen sind, was auch § 11 Abs. 5 Oö. BauTV entspricht.

Schließlich ist zur Vorschreibung der belangten Behörde, den Spielplatz ausreichend mit üblichen Spielgeräten auszustatten und zumindest noch eine Schaukel, eine Rutsche und ein Klettergerüst aufzustellen (Vorschreibungspunkt 5.), festzuhalten, dass gemäß § 11 Abs. 7 Oö. BauTV i.Vm. Abs. 6 - Kinderspielplätze unter Bedachtnahme auf die ÖNORMEN B 2607, Ausgabe 2001-05-01, und EN 1176-1, Ausgabe 2008-08-01, zu planen und zu gestalten sind, woraus auch nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes eine bestimmte Mindestausstattung, die über eine Sandkiste jedenfalls hinausgeht, resultiert.
Die belangte Behörde war daher im Recht, als sie davon ausging, dass die vorhandene Ausstattung dem nicht gerecht wird und auch die geäußerten Sicherheitsbedenken der Bf nicht nachträglich von der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes in einer zweckentsprechenden Ausführung gemäß § 46 Abs. 1 Z 1 Oö. BauTG entbinden können.
Die Bf tritt dieser normierten Verpflichtung mit dem bloßen Verweis auf bautechnische Zwänge, sowie jenem Verweis auf die mangelnde taxative Aufzählung im Gesetz nicht erfolgbringend entgegen, weil ein „vielfältiges Spielangebot“ gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu fordern war und laut Amtssachverständiger allenfalls auch eine entsprechende Ausführung des Bodenaufbaus des Spielplatzbodens hergestellt hätte werden können, weshalb die allfällige Untauglichkeit des Bodenaufbaus diesbezüglich die Bf nicht zu entschulden vermag.

Zum Akt LVwG-151650: (Berufungsbescheid Zl. Bau-11/12/7-2011)

Gegenständlich hat die belangte Behörde ihren Bescheid u. a., aber doch durchgängig, auf § 46 Oö. BauO in Verbindung mit § 11 Oö. BauTV gestützt:

Hiezu ist auszuführen, dass bezüglich Spruchunkte 1. bis 4. des in Beschwer gezogenen Bescheides angesichts des Umstandes, dass die belangte Behörde bei Nichtvorschreibung der nachträglichen Auflagen für diese abstrakt nicht bewilligungspflichtigen Maßnahmen jeweils Gefährdungen für das Leben oder die körperliche Sicherheit von Menschen sowie insbesondere von sich auf dem Gelände aufhaltenden Kindern gesehen hat) damit wohl sachlich und rechtlich zutreffender Weise die unter Punkt 1. bis 4. verfügten nachträglichen Auflagen vorgeschrieben hat, welche zwar rein textlich als baupolizeiliche Aufträge erscheinen, aber an der Gültigkeit dieser Vorschreibungen nichts zu ändern vermögen.
Tatsächlich versteht sich § 46 Abs. 1 Oö. BauO als geeignete baupolizeiliche Maßnahme bei erkannten Gefährdungen für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen, was die belangte Behörde eben durchaus nachvollziehbar ausgeführt hat.
Die belangte Behörde war daher im Recht, als sie die unter Spruchpunkte 1. bis 4. aufgelisteten Maßnahmen jeweils zur Beseitigung der klar hervorgetretenen Gefährdungen vorgeschrieben hat.

Hinsichtlich des Spruchpunktes 5. des in Beschwer gezogenen soeben genannten Bescheides, mit welchem verfügt wurde, den Spielplatz mit ausreichenden Spielgeräten auszustatten, zumindest noch eine Schaukel, eine Rutsche und ein Klettergerüst aufzustellen, ist nunmehr festzuhalten, dass eine derartige Maßnahme nicht auf § 46 Oö. BauO gestützt werden kann, weil dem die mangelnde Gefährdung für das Leben oder Gesundheit oder der körperlichen Sicherheit von Menschen entgegenstünde, weshalb der Bescheidspruch 5. diesbezüglich als nicht durch § 46 BauO untermauert, verstanden wird.
Zu bedenken wäre in Bezug auf diesen erkannten Mangel etwa ein Vorgehen nach § 47 Abs. 1 und 2 Oö. BauO mit der dortigen expliziten Erwähnung von Kindergärten, was an der prinzipiellen materiellen Verpflichtung der Bf zur Durchführung der beauftragten Maßnahme auf Grund der zum Thema „Ausrüstung des Kinderspielplatzes“ oben dargelegten Rechtsgrundlagen nichts zu ändern vermag.

Im Übrigen zutreffend ist die Behörde (und nichts anderes kann aus der Zitierung des § 46 Oö. BauO durch die belangte Behörde hinsichtlich Spruchpunkte 1. bis 4. geschlossen werden) davon ausgegangen, dass die Vorschreibungen nicht etwa auf § 49 Abs. 1 Oö. BauO gestützt werden könnten.
Dies deswegen, da der im Berufungsbescheid der belangten Behörde unter „Hinweis“ - gemachte Ausspruch, es werde darauf hingewiesen, „dass die Auflagen des Bewilligungsbescheides vom 14.6.2011 aufrecht bleiben“, keine genügend konkrete Bescheidverpflichtung im Sinne genügend konkreter - in das aktuelle Genehmigungsverfahren transferierter - Bescheidauflagen des Erstbescheides vom 14.6.2011, darstellt.
Es würde an der Konkretheit derartiger Auflagen ermangeln. Die ursprünglich beantragte Baubewilligung, die am 14.6.2011 erteilt wurde, betrifft ein wesentlich anderes Projekt und ist auch von der belangten Behörde offenbar keinerlei konkrete Beilage mit enthaltenen Auflagen aus dem vorherigen Verfahren dem Berufungsbescheid vom 11.1.2016 etwa angefügt worden.
Die laut Verteiler im angefochtenen Bescheid mitübermittelte Verhandlungsschrift vom 15.12.2015 beinhaltet ebenfalls keinerlei konkrete Ausführungen etwa dahingehend, welche Auflagen des Bewilligungsbescheides vom 14.6.2011 konkret aufrecht bleiben sollten.
Dies zeigt aber umso mehr, dass sich die Behörde mit Recht nicht auf § 49 Oö. BauO gestützt hat, welchen Erwägungen somit auch das Landesverwaltungsgericht mit gutem Grund nicht entgegentritt.

Abschließend ist festzustellen, dass es nicht notwendig war, dass der Baubewilligungsbescheid etwa vollumfängliche korrespondierende Anordnungen in Form von diversen Auflagen zur Einhaltung aller denkbaren baurechtlichen Bestimmungen enthält.

Der „Spezialfall“ der durch - später erkannten - nicht rechtmäßigen (im Sinne von: „nicht aktuell rechtmäßigen“) Zustand hervorgerufenen Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen wegen der bautechnischen Mängel konnte tatsächlich auf die Spezialbestimmung des § 46 Abs. 1 Oö. BauO gestützt werden, weshalb der belangten Behörde diesbezüglich nicht entgegengetreten werden kann.

Schließlich war zur in sämtlichen Bescheidsprüchen der Berufungsbescheide irrtümlich bestätigten Geltung der erstinstanzlichen Bescheide für das nicht baugegenständliche Grundstück Nr. x, KG x St. G, zuletzt festzuhalten, dass dies für sämtliche in Beschwer gezogenen Berufungsbescheide richtigzustellen war.

Zum Beschwerdevorbringen betreffend die unter Pkt. II im Bescheid vom 12.12.2017, Zl. Bau-11/12/4-2011, vorgenommene Vorschreibung der Kommissionsgebühr, wonach es nicht zutreffend sein könne, diese nur einem von mehreren Eigentümern vorzuschreiben, da alle Miteigentümer die Folgen tragen müssten und nicht nur die Bf selbst, ist auszuführen:
In diesem Zusammenhang ist auf § 76 Abs. 2 AVG, welcher gemäß § 17 VwGVG heranzuziehen ist, zu verweisen, welcher den Fall regelt, dass die Amtshandlung von Amts wegen angeordnet worden ist und über die Kostentragung eines Beteiligten, der diese Amtshandlung durch sein Verschulden herbeigeführt hat, die wesentlichen Aussagen trifft.
Explizit wird in der Literatur als, dem § 76 Abs. 2 letzter Satz unterfallender, Tatbestand, ein solcher betreffend ein amtswegig eingeleitetes Verfahren gesehen, etwa ein verwaltungspolizeiliches Auftragsverfahren, mag dieses auch auf Grund der Anzeige eines Nachbarn etwa vorgenommen worden sein (vgl. hiezu VwGH 27.6.2006, 2004/05/0099, und 29.7.1992, 91/12/0036).
Es ist gesetzlich somit ein solcher kausaler Zusammenhang zwischen dem schuldhaften Verhalten der Bf und der mit Kosten verbundenen Amtshandlung der Behörde in jenem Sinne für die Kostentragung durch die Bf im Ergebnis gefordert, aufgrund welchem für die Behörde die ihr auflaufenden Barauslagen auch tatsächlich zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes erforderlich waren. Die Kommissionsgebühren sind wegen eines durchgeführten Lokalaugenscheines, (welcher nach Information der Behörde stattgefunden hat) der schließlich die umfangreichen baupolizeilichen Aufträge mit sich gebracht hat, in jenem Sinne kausal erwachsen, weshalb gemäß § 77 Abs. 1 AVG eine Pflicht auch zur Tragung allfälliger Kommissionsgebühren im Sinne der genannten Bestimmung des § 76 Abs. 2 AVG in Frage kommt.

Somit ist von einer solchen einschlägigen Rechtslage zusammenfassend auszugehen, wonach im gegebenen Falle der Durchführung einer Amtshandlung, konkret einer behördlichen Kommission zur Durchführung eines Lokalaugenscheines, welcher im Sinne des § 76 Abs. 2 AVG von Amts wegen angeordnet wurde, bei entsprechendem Verschulden des Beteiligten die dadurch

als Barauslagen entstandenen Kosten auch tatsächlich diesem überwälzt werden können.
In den hier gegenständlichen Fällen, welche auch vom in Beschwer gezogenen Berufungsbescheid vom 12.12.2017, Zl. Bau-11/12/4-2011, umfasst sind, hat die belangte Behörde zutreffender Weise eine Abweichung vom Baukonsens dergestalt festgestellt, dass die bewilligungspflichtigen Maßnahmen eben konsenslos durchgeführt wurden, weshalb hier von einem konsenslosen Zustand auszugehen ist, welcher in der Literatur aber explizit als ein Umstand gesehen wird, der ein Vorgehen nach § 76 Abs. 2 zweiter Satz AVG hinsichtlich Kostentragung ermöglicht (so VwGH 24.2.2004, 2002/05/0658, und 19.9.1989, 89/04/0009). Der konsenslose Zustand wurde im vorliegenden Fall trotz mehrerer Bemühungen im Hinblick auf eine Bereinigung von der Bf aufrechterhalten, weshalb nichts gegen ein Vorgehen nach § 76 Abs. 2 letzter Satz AVG, wie von der Behörde vorgenommen, spricht.

Zum näheren Verschuldensbegriff ist dabei noch ergänzend anzuführen, dass das gesamte Verhalten der Bf im vorliegenden Falle, welches Gegenstand des hg. Verfahrens LVwG-151487 ist, Aspekte für einen teilweisen Mangel der gehörigen Aufmerksamkeit hat erkennen lassen, da die gesamte Historie des Falles zeigt, dass mehrfach auf diesbezügliche Aktivitäten der Behörde nur sehr ablehnend reagiert wurde, weshalb der Zusammenhang im Sinne der inneren Tatseite für die Beurteilung des Verhaltens der Bf auch für das Landesverwaltungsgericht offenkundig geworden ist (zu alldem: Hengstschläger/Leeb, AVG, [Stand 1.4.2009, rdb.at] zu § 76 AVG, RZ 48-59).

Somit war auf das weitere diesbezügliche Beschwerdevorbringen zu den konkret vorgeschriebenen Kosten einzugehen, wonach eine Kostenaufteilung auf sämtliche Miteigentümer zu erfolgen gehabt hätte und nicht eine Vorschreibung in voller Höhe lediglich für die Bf.

Hiezu ist nun nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes der Bf insoweit Recht zu geben, als dass es ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist, dass die Bestimmung des § 76 Abs. 3 AVG sich konkret so versteht, dass (wie die Materialien erweisen) der Gesetzgeber damit eine angemessene Aufteilung der Kosten prinzipiell dem Ermessen unterstellt, eine Solidarverpflichtung „zur ungeteilten Hand“ laut VwGH 10.6.1999, 96/07/0191), durch § 76 Abs. 3 AVG in der Tat aber nicht begründet wird, worin der Bf jedenfalls Recht zu geben ist.
Nachdem es aber herrschende Lehre ist (vgl. auch Helbling 512), dass die Aufteilung diverser Barauslagen nicht unbedingt zu gleichen Teilen zu erfolgen hat, sondern stets nach sachlichen, im Sinn des § 76 AVG entsprechenden, Kriterien zu erfolgen hat, weshalb aber wiederum die „Schuldseite“ besonders ins Spiel zu bringen ist, war in dem besonderen Fall bezüglich der Kostenaufteilung auch in besonderer Weise vorzugehen.

Wie die gesamte Causa zeigt, war zum Zeitpunkt der Beendigung der „Umbauarbeiten“, welche zu einem baulichen Aliud geführt haben (4.1.2016 - Fertigstellungsmeldung gegenüber 21.10.2014 - Baubeginnsmeldung) – noch kein anderer Grundeigentümer gegeben als die Bf.
Somit war konsequenter Weise auch nur jene ursprünglich Partei des Bewilligungsverfahrens.
Nichts desto trotz ist mit Bescheid vom 3.8.2017, Zl. Bau-11/12/1-2011, der baupolizeiliche Auftrag betreffend die beiden Bescheidpunkte an sämtliche inzwischen Miteigentümer gewordene Personen, und damit Parteien, ergangen, weshalb von einem zumindest teilweisen Verschulden diese Bescheidadressaten des betreffenden baupolizeilichen Auftrages bei überwiegendem Verschulden der Bf aber auszugehen sein wird.

Der Spruchpunkt II. betreffend die Kostenvorschreibung für die gegenständlichen Kommissionsgebühren in Höhe von 61,20 Euro war daher unter Maßgabe verschuldsmäßiger Aspekte aliquot aufzuteilen, sodass für die Bf infolge ihres überwiegenden Verschuldensanteiles an den, der Behörde erwachsenen, Barauslagen, ein – in diesem Sinne verschuldensangemessener – Betrag von 30,60 Euro neu festzusetzen war.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die aufgeworfenen Rechtsfragen und das Vorbringen im Tatsachenbereich, was streng auf den Fall bezogen ist, trifft hinsichtlich ihrer rechtlichen Seite auf klare gesetzliche Bestimmungen und Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Über den Einzelfall hinausgehende prinzipielle Rechtsfragen wurden nicht aufgeworfen und haben sich keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen ergeben.

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 innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist

unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.
Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer