

Geschäftszeichen:

**LVwG-2014/22/2687-5**

Ort, Datum:

Innsbruck, 25.02.2015

**Ing. A, Ort1;  
Übertretungen nach der TBO 2011 - Beschwerde**

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Franz Triendl über die Beschwerde des Herrn Ing. A, geb. \*\*.\*\*.\*\*\*\*, Adresse1, Ort1, v.d. Rechtsanwälte Mag. B, Dr. C, MMag. D, Adresse2, Ort2, gegen das Straferkenntnis der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Ort3 vom 1.9.2014, Zl. \*\*\*-\*\*\*-\*\*\*\*\*/2014 betreffend Übertretungen nach der TBO 2011 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

### zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 50 VwGVG wird der Beschwerde insofern **F o l g e** gegeben, als die Fakten I) und II) zu einem Faktum zusammengefasst werden und nunmehr der Spruch des Straferkenntnisses zu lauten hat wie folgt:

*„Mit Bescheid des Stadtmagistrates Ort3 vom 23.4.2013, Zl. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\*-\*\*-\*\*/\* wurde der Immobilien -GmbH die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau des bestehenden Gebäudes und die Errichtung von 4 Abstellplätzen im Anwesen Adresse3 (Gp. \*\*\*\*/1, KG Ort4) unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt.*

*Sie, Herr Ing. A, haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen berufenes Organ (§ 9 Abs 1 VStG) der Immobilien-GmbH, FN \*\*\*\*\*, zu verantworten, dass diese Gesellschaft mit Sitz in Ort5, Adresse4, als Bauwerberin und Eigentümerin in ihrem Auftrag und auf ihre Rechnung, wie bei einer baupolizeilichen Überprüfung am 17.3.2014 in der Zeit zwischen 11:00 Uhr und 11:15 Uhr festgestellt wurde, jenes Bauvorhaben, welches Gegenstand der oben zitierten*

*Baubewilligung vom 23.4.2013 ist, wie folgt abweichend von dieser Baubewilligung ausgeführt hat:*

*1. Teilung der Wohneinheit Top 1 im Erdgeschoß in die neuen Wohnungen Top 1 und Top 2 durch Errichtung einer Trennwand zwischen diesen beiden neu geschaffenen Wohnungen sowie Errichtung der neuen Wohnungszugänge zu Top 1 und Top 2. Diese baulichen Maßnahmen sind nach der TBO 2011 bewilligungspflichtig.*

*2. Verlängerung der Balkonkragplatte sowie Herstellung der dafür notwendigen Stahlbetonsäulen auf Fundamenten. Diese baulichen Maßnahmen sind nach der TBO 2011 anzeigepflichtig.*

*3. Errichtung einer ca. 12,00 m langen und 2,00 m breiten Stahlkonstruktion mit einer Höhe von ca. 1,75 m bzw. 2,50 m mit Einzelfundamenten an der östlichen Grundstücksgrenze. Diese baulichen Maßnahmen sind nach der TBO 2011 bewilligungspflichtig.*

*Für dieses von der Baubewilligung abweichende Bauvorhaben lag zum 17.3.2014 keine Baubewilligung vor.*

*Sie haben dadurch gegen § 57 Abs 1 lit a TBO 2011 verstoßen und wird über Sie gemäß § 57 Abs 1 TBO 2011 eine Geldstrafe in der Höhe von Euro 4000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe 24 Stunden) verhängt.*

*Ferner haben Sie gemäß § 64 VStG einen anteiligen Beitrag zu den behördlichen Verfahrenskosten von 10 % der Strafe, das sind Euro 400—zu zahlen."*

2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien, erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die Beschwerde bzw. die außerordentliche Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

## **Entscheidungsgründe**

## I. Verfahrensgang

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde dem Beschwerdeführer folgender Sachverhalt zur Last gelegt:

### *„Faktum I)*

*Mit Bescheid des Stadtmagistrates Ort3 vom 23.04.2013, ZI. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\*-\*\*-\*\*/\*, wurde der Immobilien-GmbH die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau des bestehenden Gebäudes und die Errichtung von 4 Abstellplätzen im Anwesen Adresse3 (Gp. \*\*\*\*\*/1, KG Ort4) unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt.*

*Sie, Herr Ing. A, haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen berufenes Organ (§ 9 Abs. 1 VStG) der Immobilien-GmbH, FN \*\*\*\*\*, zu verantworten, dass diese Gesellschaft mit Sitz in Ort5, Adresse4, als Bauwerberin und Eigentümerin in Ihrem Auftrag und auf Ihre Rechnung, wie bei einer baupolizeilichen Überprüfung am 17.03.2014 in der Zeit zwischen 11.00 Uhr und 11.15 Uhr festgestellt wurde, jenes Bauvorhaben, welches Gegenstand der Baubewilligung des Stadtmagistrates Ort3 vom 23.04.2013, ZI. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\*-\*\*-\*\*/\* ist, insofern abweichend von der Baubewilligung vom 23.04.2013, ZI. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\*-\*\*-\*\*/\* ausgeführt hat, als die Einheit im Erdgeschoss geteilt wurde, die Wohnungszugänge zu Top 1 und Top 2 sowie die Trennwände bereits errichtet wurden, die Verlängerung der Balkonkragplatte sowie die dafür notwendigen Stahlbetonsäulen auf Fundamenten bereits hergestellt wurden, ohne im Besitz der hierfür erforderlichen Baubewilligung gewesen zu sein.*

*Sie, Herr Ing. A, als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als satzungsgemäß zur Vertretung der Immobilien-GmbH nach außen berufenes Organ haben dadurch eine Verwaltungsübertretung nach § 57 Abs. 1 lit. a (zweiter Fall) iVm 9 VStG begangen.*

### *Faktum II)*

*Auf Grund der Gesetzeslage des § 21 Abs. 1 lit. e Tiroler Bauordnung 2011 (TBO), LGBl. Nr. 57/2011, bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt, die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden, einer Baubewilligung.*

*Sie, Herr Ing. A, haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen berufenes Organ (§ 9 Abs. 1 VStG) der Immobilien -GmbH, zu verantworten, dass die Immobilien-GmbH mit Sitz in Ort5, Adresse4, als Bauwerberin und Eigentümerin in Ihrem Auftrag und auf Ihre Rechnung, wie bei einer baupolizeilichen Überprüfung am 17.03.2014 in der Zeit zwischen 11.00 Uhr und 11.15 Uhr festgestellt wurde, ein im Sinne des 21 Abs. 1 lit. e Tiroler Bauordnung, (TBO), LGBl. Nr. 57/2011 bewilligungspflichtiges Bauvorhaben insofern verwirklicht hat, als an der östlichen Grundstücksgrenze im Anwesen Adresse3 eine ca. 12,00m lange und 2,00m breite Stahlkonstruktion mit einer Höhe von ca. 1,75m bzw. 2,50m mit Einzelfundamenten errichtet wurde, ohne im Besitz der hierfür erforderlichen Baubewilligung gewesen zu sein.*

*Sie, Herr Ing. A, als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als satzungsgemäß zur Vertretung der Immobilien-GmbH nach außen berufenes Organ haben dadurch eine Verwaltungsübertretung nach § 57 Abs. 1 lit. a iVm § 21 Abs. 1 li. e Tiroler Bauordnung 2011, LGBl. Nr. 57/2011, iVm § 9 VStG begangen.*

*Wegen dieser Verwaltungsübertretungen wird über Sie folgende Strafe verhängt:*

<i>Geldstrafe von Euro</i>	<i>falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von</i>	<i>gemäß §</i>
<i>zu I) 2000,00</i>	<i>zu I) 30 Stunden</i>	<i>zu I) § 57 Abs. 1 lit. a (zweiter Fall) TBO 2011</i>
<i>zu II) 2500,00</i>	<i>zu II) 40 Stunden</i>	<i>zu II) § 57 Abs. 1 lit a TBO 2011</i>

*Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes (VStG) zu zahlen:*

<i>zu I) 200,00</i>	<i>Euro als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, d.s. 10 %</i>
<i>zu II) 250,00</i>	<i>der Strafe, mindestens jedoch € 10,00</i>
<i>0,00 Euro</i>	<i>als Ersatz der Barauslagen für</i>

*Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe / Kosten / Barauslagen) beträgt daher  
4950,00 Euro"*

*Dagegen hat der Beschuldigte rechtzeitig Beschwerde erhoben und darin vorgebracht wie folgt:*

*„Die beiden vorangeführten Bescheide werden ihrem gesamten Inhalt bzw. Umfang nach angefochten.*

*Als Beschwerdegründe werden Mangelhaftigkeit des Verfahrens, unrichtige Sachverhaltsfeststellung infolge unrichtiger Beweiswürdigung sowie unrichtige rechtliche Beurteilung geltend gemacht.*

*Im Einzelnen wird hierzu ausgeführt wie folgt:*

*1. In den angefochtenen Bescheiden wird den beiden Beschuldigten zur Last gelegt, sie hätten es jeweils als handelsrechtliche Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen berufenes Organ der Immobilien-GmbH zu verantworten, dass diese als Bauwerberin und Eigentümerin in ihrem Auftrag und auf ihre Rechnung das bewilligte Bauvorhaben insofern abweichend von der Baubewilligung vom 23.4.2013 ausgeführt hat, als die Einheit im Erdgeschoss geteilt wurde, die Wohnungszugänge zu Top 1 und Top 2 sowie die Trennwände bereits errichtet wurden, die Verlängerung der Balkonragplatte sowie die dafür notwendigen Stahlbetonsäulen auf Fundamenten bereits hergestellt wurden, ohne im Besitz der hiefür*

erforderlichen Baubewilligung gewesen zu sein (Faktum I), weiters dass sie im Sinn des § 21 Abs. 1 Et. e) TBO ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben insofern verwirklicht hätten, als an der östlichen Grundstücksgrenze im Anwesen Adresse 3 eine 12 m lange und 2 m breite Stahlkonstruktion mit einer Höhe von ca. 1,75 m bzw. 20 m mit Einzelfundamenten errichtet worden sei, ohne im Besitz der hierfür erforderlichen Baubewilligung gewesen zu sein (Faktum II).

Dafür wurde über die beiden Beschuldigten jeweils eine Strafe von – nicht weniger – als € 4.500,— (gesamthaft sohin € 9.000,—) verhängt, weiters jeweils Verfahrenskosten in Höhe von jeweils € 450,— (gesamthaft sohin € 900,—).

2. Die angefochtene Entscheidung leidet unter einem massiven Verfahrens- und Begründungsmangel, als darin mit keinem Wort auf die Stellungnahme der beiden Beschuldigten vom 14.8.2014 zum Ergebnis der Beweisaufnahme eingegangen wurde. Die Stellungnahme der Bau- und Feuerpolizei vom 20.6.2014 wurde diesen gerade zum Zwecke der Äußerung übermittelt. Das Recht auf Gewährung rechtlichen Gehörs, das immerhin einen verfassungsrechtlich gewährleisteten Anspruch darstellt, beinhaltet natürlich auch, dass sich die Behörde auch inhaltlich mit dem Äußerungen der Beschuldigten auseinandersetzt und in der Entscheidung darlegt, warum es die von diesen ins Treffen geführten Erwägungen nicht übernimmt bzw. ihrer Entscheidung nicht zugrunde legt.

Eine derartige Auseinandersetzung ist gegenständlich nicht erfolgt, weshalb der Bescheid an einem gravierenden Verfahrens- und Begründungsmangel leidet.

3. Gemäß § 21 Abs. 1 lit. e) TBO bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt, die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen einer Baubewilligung, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.

Nach Abs. 3 lit. a leg. cit. bedürfen Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden, weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige. Aus dem Gesagten erhellt, dass die Teilung der Einheit im Erdgeschoss weder anzeige- noch bewilligungspflichtig ist, zumal es sich bei den Trennwänden um nicht-tragende Wände handelt und allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht berührt werden. Aus dem Gesagten erhellt, dass eine allfällige Trennung der Wohnung in zwei Einheiten weder anzeige- noch baubewilligungspflichtig ist, weshalb der darauf gerichtete Strafvorwurf ins Leere geht. Darüber hinaus wurde die Einheit im Erdgeschoss nicht getrennt, es wurde lediglich eine interne abgeänderte Raumaufteilung vorgenommen. So kommt es häufig vor, dass Wohnungseigentümer einzelne Zimmer o. dgl. durch Aufstellen von Trennwänden (z. B. in Trockenbauweise) teilen bzw. abtrennen, wobei diese Maßnahmen weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig sind.

Eine bewilligungspflichtige „sonstige Änderung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles liegt nur dann vor, wenn bautechnische Interessen dadurch wesentlich berührt werden. Die allgemeinen bautechnischen Erfordernisse für bauliche Anlagen werden bekanntlich über bloße Verweisung auf den „Stand der Technik“ geregelt. Die näheren Bestimmungen sind den „technischen Bauvorschriften“ vorbehalten.

4. Nicht zutreffend ist auch der Vorwurf dahingehend, als am 17.3.2014 bereits eine Verlängerung der Balkonkragplatte hergestellt worden wäre. Die beabsichtigte Änderung wurde der Baubehörde I. Instanz mit Eingabe vom 3.2.2014 angezeigt. Die bereits durchgeführten Vorarbeiten bedürfen laut Ansicht der Beschuldigten weder einer Baubewilligung, noch einer Bauanzeige (s § 21 Abs. 3 lit f). Die errichteten Stahlbetonsäulen und das Stahlbetondach wurden nämlich ausschließlich für die Errichtung eines unter 10 m<sup>2</sup> großen Geräteschuppens mit einer Höhe unter 2,80 m, welcher von zumindest drei Seiten zugänglich ist, hergestellt und werden auch hierzu verwendet. Ab dem Zeitpunkt der mündlichen Verkündung des Untersagungsbescheides am 17.3.2014 wurden diese Vorarbeiten nicht mehr fortgesetzt. Es erfolgte demnach keine Verlängerung der Betonkragplatte, was schon darauf erhellt, als die von der Behörde reklamierte Verlängerung gerade nicht kraftschlüssig mit der bereits vorhandenen Balkonplatte verbunden ist.

Allgemeine bautechnische Erfordernisse werden hierdurch jedenfalls nicht wesentlich berührt.

5. Entgegen der Ansicht der Strafbehörde wurde an der östlichen Grundstücksgrenze im Anwesen Adresse 3 keine ca. 12,00 m lange und 2,00 m breite Stahlkonstruktion errichtet, für welche eine Baubewilligung erforderlich gewesen wäre. Die Errichtung dieser Konstruktion ist gerade nicht baubewilligungspflichtig.

Hinzuweisen gilt noch, dass die Strafbehörde, die am 17.3.2014 ein mündliches Bauverbot erteilt hat, von Herrn Ing. A bereits mit e-mail vom 18.3.2014 über die beabsichtigten Baumaßnahmen informiert wurde – aus 4 dieser Stellungnahme erhellt ebenfalls, dass die Maßnahmen weder anzeige- noch baubewilligungspflichtig sind.

Beweis:           - weitere Beweise vorbehalten  
                      - Akt zu \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\*-\*\*-\*\*/\*, dessen Beziehung beantragt wird

6. Die über die beiden Beschuldigten verhängten Strafen sind vollkommen unangemessen und weit überhöht. Die beiden Beschuldigten können sich des Eindrucks nicht erwehren, als sich die Erstbehörde hier von anderen, als von objektiven Kriterien leiten lässt, die Beschuldigten vermuten, dass es hier um persönliche Dinge geht. Anders können sie sich nicht erklären, warum die Behörde zu einer Geldstrafe von nahezu € 20.000,-- kommt. Die Beschuldigten bringen ein monatliches Einkommen als Geschäftsführer der Bauwerberin von € 1.600,– ins Verdienen, die Geldstrafe um fasst nahezu ein Halbjahresgehalt.

7. Ob des Gesagten wird gestellt der

#### A N T R A G :

Das Landesverwaltungsgericht in Tirol möge der gegenständlichen Beschwerde Folge geben und:

- a) eine mündliche Verhandlung anberaumen bzw. durchführen;
- b) die angefochtenen Bescheide ersatzlos aufheben;

in eventu:

*die angefochtenen Bescheide aufheben und zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an die Erstbehörde zurückverweisen;  
in in eventu:*

*lediglich eine Ermahnung über die Beschuldigten aussprechen;*

*in eventu:*

*die verhängten Geldstrafen auf ein dem unrecht- und schuldangemessenes Maß der Beschuldigten und deren Einkommen- und Vermögensverhältnisse zu reduzieren."*

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den behördlichen Akt des Stadtmagistrates Ort3 \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\*-\*\*-\*\*/\*. Anlässlich der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 10.11.2014 wurde der Beschuldigte sowie der hochbautechnische Amtssachverständige Ing. E einvernommen. In weiterer Folge wurde eine mit 17.11.2014 datierte gutachterliche Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. F eingeholt. Dieses Gutachten wurde der belangten Behörde zwecks Wahrung des Parteienghörs übermittelt. Die Baubehörde übermittelte daraufhin eine gutachterliche Stellungnahme des hochbau- und brandschutztechnischen Amtssachverständigen Ing G der Bau- und Feuerpolizei des Stadtmagistrates Ort3 vom 27.11.2014. In der mündlichen Verhandlung vom 13.1.2015 erläuterte Ing. G dieses Gutachten. Weiters wurde der hochbautechnische Amtssachverständige Ing. F einvernommen.

## II. Erwägungen

Insgesamt wurden dem Beschuldigten im angefochtenen Straferkenntnis drei Fakten zu Last gelegt.

1. Die Teilung der Wohneinheit Top 1 im Erdgeschoß in die neuen Wohnungen Top 1 und Top 2 durch Errichtung einer Trennwand zwischen diesen beiden neu geschaffenen Wohnungen sowie Errichtung der neuen Wohnungszugänge zu Top 1 und Top 2.
2. Verlängerung der Balkonkragplatte sowie Herstellung der dafür notwendigen Stahlbetonsäulen auf Fundamenten.
3. Errichtung einer ca. 12,00 m langen und 2,00 m breiten Stahlkonstruktion mit einer Höhe von ca. 1,75 m bzw. 2,50 m mit Einzelfundamenten an der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Behörde sah in den Fakten 1. und 2. eine Verwaltungsübertretung und im Faktum 3. eine eigene Verwaltungsübertretung. Das Landesverwaltungsgericht Tirol ist dagegen der Ansicht, dass hier insgesamt eine Verwaltungsübertretung vorliegt (siehe dazu eingehend unten).

### Zur Teilung der Wohneinheit Top 1 im Erdgeschoß in die neuen Wohnungen Top 1 und Top 2:

Der Beschwerdeführer argumentiert dazu zusammenfassend, er habe gar keine – wie hier zur Last gelegt - Wohnungsteilung durchführen wollen, sondern habe lediglich in einer Wohnung eine Trennwand aufgestellt und zwei Eingangslöcher errichtet. Diese Maßnahmen seien weder anzeige- noch bewilligungspflichtig. Diese Argumentation geht jedoch völlig ins

Leere. In Abweichung zur Baubewilligung vom 23.4.2013, Zl. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\*-\*\*-\*\*/\* hat die Immobilien-GmbH, deren handelsrechtlicher Geschäftsführer der Beschuldigte ist, am 4.2.2014 (Einlaufstempel Stadtmagistrat Ort3) ein mit 3.2.2014 datiertes Änderungsansuchen beim Stadtmagistrat Ort3 eingebracht. Diesem Ansuchen ist u.a. zu entnehmen, dass „im Erdgeschoß die Innenwände geändert werden – aus der großen Wohnung wurde eine 3-Zimmerwohnung (Top 1) sowie eine 2-Zimmerwohnung (Top 2) errichtet“. Einer Stellungnahme des Stadtmagistrates Ort3, Bau- und Feuerpolizei vom 17.3.2014 ist zu entnehmen, dass im Zuge eines Ortsaugenscheines der hochbau- und brandschutztechnischen Sachverständigen Ing. H festgestellt wurde, dass bereits mit den Änderungen, welche am 4.2.2014 beantragt wurden, begonnen wurde. Die Einheit im Erdgeschoß wurde geteilt, die Wohnungszugänge zu Top 1 und Top 2 sowie die Trennwände wurden bereits errichtet. Dieser Stellungnahme ist eine Lichtbildbeilage angeschlossen. Die im zitierten Änderungsansuchen vom 3.2.2014 angeführten baulichen Maßnahmen wurden schlussendlich mit Baubescheid vom 8.8.2014 einer Baubewilligung zugeführt. Zur gegenständlichen Wohnungsteilung ist dort angeführt wie folgt:

*„Erdgeschoß:*

*Die ursprünglich bewilligte Wohneinheit im Erdgeschoß wird durch Errichten einer Wohnungstrennwand in zwei eigenständige Einheiten getrennt. Die südliche Wohneinheit Top 1 weist eine Nutzfläche von 75,37 m<sup>2</sup> auf und besteht aus einer Wohnküche, zwei Zimmern, einer Nasseinheit sowie einem Vorraum. Im Gartenbereich wird eine ca 20 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrassenfläche geschaffen*

*Die nördliche Wohneinheit top 2 weist eine Nutzfläche von 54,09 m<sup>2</sup> auf und besteht aus einer Wohnküche, einem Zimmer, einer Nasseinheit sowie einem Vorraum. Im Gartenbereich wird eine ca 5,5 m<sup>2</sup> große Terrassenfläche geschaffen.“*

Die mit diesem Bescheid bewilligte Art der Wohnungsausführung wurde schlussendlich auch realisiert (Aussage Ing. A vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 13.1.2015).

Vor dem Hintergrund der oben aufgezeigten Chronologie kann die zitierte Argumentation des Beschuldigten nur als bloße Schutzbehauptung angesehen werden. Tatsächlich ergibt sich daraus ein unmissverständlicher Wille des Beschuldigten, hier eine Wohnungsteilung durchführen zu wollen und hat sich diese Absicht schlussendlich auch in der Praxis in einer konkreten, mit dem Bauansuchen übereinstimmenden Realisierung des Projektes manifestiert. Der Beschwerdeführer verkennt die Rechtslage, wenn er meint, nur fertiggestellte Projekte könnten unter einem Verwaltungsstrafatbestand subsumiert werden. Bis zur Fertigstellung könne er seinen Willen, ohne dass eine Strafbarkeit vorliege, beliebig ändern (gänzlich übersehen hat der Beschwerdeführer, dass eine einmal „in Natura“ konsumierte Baubewilligung nicht beliebig, ohne ein neuerliches Bauansuchen, abgeändert werden kann).

So hat etwa der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt (VwGH 22.6.2004, 2003/06/0154), dass zwar eine Betonfundamentplatte zur Aufstellung eines Kiosk für sich alle kein Gebäude ist. Es begegnet aber keinen Bedenken, dass die Behörden dem Beschwerdeführer nicht die Errichtung eines Fundamentes für sich allein, sondern als Teil der Umsetzung des Vorhabens "Errichtung eines Kiosks", mithin eines Gebäudes, zur Last gelegt haben.



Liegen sohin, wie hier, eindeutige Sachverhaltselemente vor, die nicht anders gedeutet werden können, als dass ein bestimmtes Bauansuchen umgesetzt wird, kann auch in einem Stadium, in dem mit dem Bauvorhaben zwar begonnen, dieses aber noch nicht fertiggestellt ist, eine Bestrafung dermaßen erfolgen, als wäre das Bauvorhaben bereits realisiert. Derartige Sachverhaltselemente liegen hier, wie oben dargelegt, vor und war sohin in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob diese Wohnungsteilung nach der TBO 2011 bewilligungs- oder anzeigepflichtig, oder weder noch ist.

Zu dieser Frage schließt sich das Landesverwaltungsgericht Tirol vollinhaltlich den Ausführungen des hochbau- und brandschutztechnischen Amtssachverständigen der Bau- und Feuerpolizei des Stadtmagistrates Ort3, Ing G an. Er konnte widerspruchsfrei und gut nachvollziehbar darlegen, warum diese baulichen Maßnahmen in Summe einer Baubewilligung bedürfen. Hier ist zunächst auf § 19 Abs 1 TBO 2011 zu verweisen, wonach die Landesregierung durch Verordnung nähere Bestimmungen darüber zu erlassen hat, welchen bautechnischen Erfordernissen nach § 17 Abs 1, 2 und 4 bauliche Anlagen und Bauteile allgemein oder im Hinblick auf ihre Art jedenfalls zu entsprechen müssen. Nach Abs 3 legcit können in Verordnungen nach Abs 1 technische Regelwerke, die aus den Erkenntnissen der Wissenschaft und den Erfahrungen der Praxis abgeleitet und von einer fachlich hierzu berufenen Stelle herausgegeben werden, ganz oder teilweise für verbindlich erklärt werden.

Folgende Bestimmungen der Technischen Bauvorschriften 2008, LGBl 2007/93 idF LGBl 2013/78 (TBV) sind gegenständlich von Relevanz:

*„§ 1*

*Allgemeine bautechnische Erfordernisse*

*(1) Bauliche Anlagen und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und entsprechend dem Stand der Technik die bautechnischen Erfordernisse insbesondere*

- a) der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,*
- b) des Brandschutzes,*
- c) der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,*
- d) der Nutzungssicherheit und der Barrierefreiheit,*
- e) des Schallschutzes und*
- f) der Gesamtenergieeffizienz, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes*

*erfüllen. Diese Erfordernisse müssen bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, der Größe und der Verwendung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.*

*(...)*

*Brandschutz*

*§ 3*

*Allgemeine Anforderungen*

*Bauliche Anlagen müssen so geplant und ausgeführt sein, dass einer Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen im Brandfall vorgebeugt und die Brandausbreitung wirksam eingeschränkt wird.*

#### § 5

##### *Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb der baulichen Anlage*

*(1) Bauliche Anlagen müssen so geplant und ausgeführt sein, dass im Brandfall die Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb der baulichen Anlage begrenzt wird.*

*(2) Bauteile zur Abgrenzung von Nutzungseinheiten, insbesondere Decken und Wände zwischen Wohnungen, müssen einen Feuerwiderstand aufweisen, der*

- a) eine unmittelbare Gefährdung von Menschen in anderen Nutzungseinheiten ausschließt und*
- b) die Brandausbreitung wirksam einschränkt.*

*Dabei sind die Größe und der Verwendungszweck der jeweiligen baulichen Anlage zu berücksichtigen.*

*(...)*

#### *Schallschutz*

#### § 31

##### *Allgemeine Anforderungen*

*(1) Gebäude müssen so geplant und ausgeführt sein, dass gesunde, normal empfindende Menschen, die sich in demselben oder einem unmittelbar anschließenden Gebäude aufhalten, durch den von außen einwirkenden Schall oder bei bestimmungsgemäßer Verwendung entstehenden Schall aus anderen Nutzungseinheiten oder aus unmittelbar anschließenden baulichen Anlagen weder in ihrer Gesundheit gefährdet noch unzumutbar belästigt werden. Dabei sind der Verwendungszweck sowie die Lage der baulichen Anlagen und ihrer Räume zu berücksichtigen.*

*(...)*

##### *Bautechnische Richtlinien, Ausnahmen*

#### § 35

##### *Richtlinien*

*(1) Folgende vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegebene bautechnische Richtlinien werden für verbindlich erklärt:*

- a) OIB-Richtlinie 1, Mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Ausgabe Oktober 2011, (Anlage 1),*
- b) hinsichtlich Brandschutz*
  - 1. OIB-Richtlinie 2, Brandschutz, Ausgabe Oktober 2011 – Revision Dezember 2011,*
  - 2. OIB-Richtlinie 2.1, Brandschutz bei Betriebsbauten, Ausgabe Oktober 2011,*
  - 3. OIB-Richtlinie 2.2, Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks, Ausgabe Oktober 2011,*
  - 4. OIB-Richtlinie 2.3, Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m, Ausgabe Oktober 2011, einschließlich des Leitfadens Abweichungen im Brandschutz und Brandschutzkonzepte, Ausgabe Oktober 2011, (alle Anlage 2),*
- c) OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe Oktober 2011, mit Ausnahme der Punkte 8.3.5 und 8.3.6, (Anlage 3),*

- d) *OIB-Richtlinie 4, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe Oktober 2011, mit Ausnahme des Punktes 2.1.4, (Anlage 4),*
- e) *OIB-Richtlinie 5, Schallschutz, Ausgabe Oktober 2011, (Anlage 5),*
- f) *OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe Oktober 2011, mit Ausnahme der Punkte 1.2 und 12.4, einschließlich des Leitfadens Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, Ausgabe Oktober 2011 Revision – Dezember 2011, (beide Anlage 6).*

*(2) Weiters wird die vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegebene Richtlinie, Begriffsbestimmungen, Ausgabe Oktober 2011, die die in den bautechnischen Richtlinien laut den Anlagen 1 bis 6 verwendeten bautechnischen Begriffe definiert, für verbindlich erklärt (Anlage 7).*

*(3) Ferner werden die in der vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegebenen Richtlinie, Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke, Ausgabe März 2012, (Anlage 8) enthaltenen technischen Regelwerke in der in dieser Richtlinie jeweils angeführten Fassung für verbindlich erklärt. Diese technischen Regelwerke sind zur Gänze oder, soweit in den bautechnischen Richtlinien laut den Anlagen 1 bis 7 nur auf bestimmte Inhalte dieser technischen Regelwerke verwiesen wird, hinsichtlich der betreffenden Inhalte verbindlich.*

*(4) Den in dieser Verordnung festgelegten bautechnischen Anforderungen wird entsprochen, wenn die in Abs. 1 für verbindlich erklärten Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik eingehalten werden."*

Im gegenständlichen Fall sind folgende OIB-Richtlinien von Belang: OIB Richtlinie "Begriffsbestimmungen" (Anlage 7 zur TBV) und OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz" (Anlage 2 zur TBV).

Das gegenständliche Gebäude fällt unstrittig unter die Gebäudeklasse 3 (GK 3) der OIB-Richtlinie „Begriffsbestimmungen" (vgl. den Aktenvermerk über ein Telefonat mit Ing. G, in dem dieser bestätigt, die Einstufung des gegenständlichen Gebäudes in die GK 3 beruhe darauf, dass das Gebäude eine Bruttogeschoßflächen der oberirdischen Geschoße von mehr als 400 m<sup>2</sup> aufweise). Unter diese Gebäudeklasse fallen all jene Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7 m, die nicht in die Gebäudeklassen 1 oder 2 fallen. Gebäude der Gebäudeklasse 2 sind Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7 m, bestehend aus höchstens fünf Wohnung bzw. Betriebseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße.

Mit dieser Einstufung des gegenständlichen Gebäudes in die GK 3 sind allein in brandschutztechnischer Hinsicht nach der OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz" (Anlage 2 zur TBV) im Gegensatz zu einem schlichten Einfamilienhaus (siehe dazu die GK 1) andere, und zwar erhöhte Anforderungen verbunden. In der Tabelle 1b „Allgemeine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen" sind etwa erhöhte Anforderungen an den Feuerwiderstand von Trennwänden normiert (Näheres siehe Gutachten G Seite 1 unten). Auch was den Schallschutz (§ 31 TBV) betrifft, sind bei Gebäuden der GK 3 erhöhte Anforderungen zu

stellen (siehe Gutachten G Seite 2 oben). Weiters berücksichtigt Ing. G nach Ansicht des Landesverwaltungsgericht Tirol völlig zu Recht auch den Umstand, dass durch die Wohnungstrennung sowohl das Bad als auch das WC der (neu gebildeten) Wohnung Top 2 auf Grund der an die neue Trennwand angrenzenden Lage fensterlos sind und somit eine natürliche Lüftung über Fenster nicht möglich ist. In seinen weiteren Ausführungen legt er da, welche Konsequenzen sich in bautechnischer Hinsicht daraus ergeben. Dass sich aus dieser Wohnungstrennung ein erhöhter Bedarf an Abstellplätzen ergibt, ist lediglich ein weiterer Aspekt.

In seiner „zusammenfassenden Beurteilung“ (Gutachten Seite 3) legt Ing. Guggenberger nachvollziehbar dar, warum er von einer Bewilligungspflicht dieser Maßnahmen ausgeht. Einer Baubewilligung bedürfen nach § 21 Abs 1 TBO 2011 nämlich, wenn sich aus den folgenden Abs 2 und 3 nichts anderes ergibt, u.a. die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen (§ 21 Abs 1 lit b TBO 2011) bzw. die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen (§ 21 Abs 1 lit e TBO 2011), wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.

Die gegenständliche Wohnungstrennung ist als sonstige Änderung des Gebäudes bzw. eines Gebäudeteiles im Sinne des § 21 Abs 1 lit b TBO 2011 anzusehen (vgl. etwa VwGH 23.1.2007, 2005/06/0199). Ing. G legte dar, dass für eine sach- und normgemäße Wohnungstrennung jedenfalls wesentliche bautechnische Kenntnis gefordert werden müssen. Diese Aussage erscheint dem Landesverwaltungsgericht Tirol völlig schlüssig, kann doch bei einem bloßen Laien grundsätzlich nicht davon ausgegangen werden, dass er den im Gutachten G dargelegten hohen technischen Ansprüchen gerecht wird. Nur ein einschlägiger Fachmann (z.B. ein Baumeister) ist im Stande, die Wohnungstrennung so zu bewerkstelligen, dass den in den zitierten technischen Normen angeführten Schutzzwecken v.a. an den Brand- und Schallschutz entsprochen wird. Den Ausführungen des Ing. G konnte seitens des Beschwerdeführers nicht ansatzweise überzeugend entgegen getreten werden. Der hochbautechnische Amtssachverständige Ing. E kommt in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 10.11.2014 ebenfalls zum Ergebnis, dass für die gegenständliche Wohnungstrennung eine Baubewilligung erforderlich ist. Der in weiterer Folge beigezogene hochbautechnische Amtssachverständige Ing. F schließt sich in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 13.1.2015 den Ausführungen des Ing. G an: *„Zu den heutigen Ausführungen des Herrn Ing. G möchte ich ausführen, dass diese aus meiner fachlichen Sicht nachvollziehbar sind. Überdies entsprechen die getroffenen Aussagen den Vorgaben der Tiroler Bauordnung bzw. der entsprechenden OIB-Richtlinien. In meinem schriftlichen Gutachten vom 17.11.2014 bin ich davon ausgegangen, dass sich durch die vorgenommenen bzw. geplanten baulichen Änderungen, keine Veränderungen hinsichtlich der Gebäudeklasse (GK3) gegenüber dem Erstbescheid vom 23.04.2013 ergeben. Weiters wurden im Erstbescheid vom 23.04.2013 bereits entsprechende Auflagen vorgeschrieben, welche auch bei der Umsetzung einer entsprechenden Wand zwischen den Wohneinheiten umzusetzen wären, wodurch von einer entsprechenden fachtechnischen und den Technischen Bauvorschriften bzw. den OIB-Richtlinien entsprechenden Ausführung auszugehen ist. Allerdings wurde in meinem Gutachten darauf hingewiesen, dass unbeschadet dessen die Baubehörde in jedem Fall über entsprechende Änderung zu informieren wäre, da sich z.B. aufgrund von durchgeführten*

*bzw. geplanten baulichen Änderungen ein Gebäude in eine andere Gebäudekategorie fallen könnte, wodurch aufgrund der Bestimmungen der Technischen Bauvorschriften bzw. der OIB-Richtlinien, zusätzliche Maßnahmen resultieren könnten."*

Offenkundig geht Ing. F davon aus, dass diese Maßnahmen deshalb nicht bewilligungs- und anzeigepflichtig sind, zumal seiner Ansicht nach im ursprünglichen Baubescheid bereits auflagenmäßig Vorsorge für den Schutz der zu wahren Interessen z.B. einen ausreichenden Schallschutz, getroffen wurde. Damit verkennt er jedoch die Rechtslage. Die Frage, ob eine bestimmte bauliche Maßnahme „grundsätzlich“ bewilligungs- bzw. anzeigepflichtig ist, hat sich allein am Projekt dieser Maßnahme zu orientieren. Betrachtet werden darf daher nur die Maßnahme (hier also die Trennung einer Wohnung in zwei eigene Wohneinheiten) selbst, ohne dass – zur Frage der Bewilligungspflicht dieser Maßnahme - auf Vorschriften in Vorbescheiden Bezug genommen werden darf. Mit anderen Worten: Die Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht einer baulichen Maßnahme kann niemals von Art und Umfang der Vorschriften (Auflagen) in Vorbescheiden abhängig sein, zumal diesfalls die Beantwortung dieser Frage allein mit der (mitunter völlig) unterschiedlichen Art und Weise der Auflagenvorschriftung junktiniert wäre und in jenen Fällen, in denen (aus welchem Grunde auch immer) die Baubehörde in Vorbescheiden z.B. zum Schallschutz Auflagen vorgeschrieben hat, eine Bewilligungspflicht zu verneinen wäre und in anderen Fällen, in denen keine Auflagen vorgeschrieben sind, zu bejahen wäre. Die Bewilligungspflicht einer Maßnahme wäre bei dieser Betrachtungsweise stets davon abhängig, ob überhaupt Vorbescheide vorliegen bzw. welchen Inhalt (v.a. Auflagen) diese Vorbescheide aufweisen – eine mit dem Gesetz nicht in Einklang zu bringende Sichtweise.

Es ist daher rechtlich auch unerheblich, dass sich hier durch die Wohnungstrennung keine Änderung der Gebäudeklasse nach der OIB-Richtlinie "Begriffsbestimmungen" (Anlage 7 zur TBV) ergibt. Jedoch ist erheblich, dass bei Vorliegen dieser Gebäudeklasse – wie oben eingehend aufgezeigt und anders als etwa in der Gebäudeklasse 1 – auch bei Wohnungstrennungen zur Wahrung etwa des Brand- und Schallschutzes wesentliche bautechnische Kenntnis berührt werden. Nur ein Fachmann kann daher gewährleisten, dass diese Schutzzwecke erfüllt werden. Dies ist – wie oben ausgeführt – völlig unabhängig vom Inhalt allfälliger Vorbescheide.

Zusammenfassend steht daher fest, dass die gegenständliche Wohnungstrennung einer Baubewilligung bedarf.

Zur Verlängerung der Balkonkragplatte sowie Herstellung der dafür notwendigen Stahlbetonsäulen auf Fundamenten:

Dass die Betonkragplatte verlängert wurde wird in der Beschwerde zunächst ausdrücklich bestritten. Später wird allerdings zugestanden, dass die errichteten Stahlbetonsäulen und das Stahlbetondach ausschließlich für die Errichtung eines unter 10 m<sup>2</sup> großen Geräteschuppens verwendet würden. Aufgrund der vorliegenden Lichtbilder sowie der eingeholten Gutachten hegt das Landesverwaltungsgericht Tirol keinerlei Zweifel, dass die

Balkonplatte tatsächlich verlängert wurde und stellt auch das weitere Vorbringen des Beschwerdeführers, dass die errichteten Stahlbetonsäulen und das Stahlbetondach für die Errichtung eines unter 10 m<sup>2</sup> großen Geräteschuppens unterhalb der Balkons mit einer Höhe von unter 2,80 m, welcher von zumindest drei Seiten zugänglich ist, gedacht sei, eine reine Schutzbehauptung dar. Ein mit Stahlbetonsäulen und Stahlbetondecke ausgestatteter „Raum“ kann schon begrifflich nicht der Definition eines „Geräteschuppens, Holzschuppens und dergleichen“ iSd. § 21 Abs 3 lit f TBO 2011 entsprechen. Sollte unterhalb der Betonkragplatte tatsächlich die Errichtung eines zusätzlichen Raumes geplant sein, wäre vielmehr von einem bewilligungspflichtigen Zubau (§ 2 Abs 8 TBO 2011) iSd. § 21 Abs 1 lit a TBO 2011 auszugehen. Mit dieser „Rechtfertigung“ war für den Beschwerdeführer daher nichts zu gewinnen. Weiters entspricht es wohl kaum der allgemeinen Lebenserfahrung, dass ein Geräteschuppen unmittelbar durch eine bereits bestehende Terrassentüre erschlossen wird bzw. bereits bestehende Fensterflächen - noch dazu südseitig - durch einen derartigen Geräteschuppen verbaut werden sollten. Wenn der Beschwerdeführer weiters behauptet, die Betonkragplatte nicht als Balkon zu nutzen so erhebt sich die Frage, zu welchem sonstigen Zweck diese Platte dienen soll, wurde doch gerade die Erweiterung des bestehenden Balkons bei der Baubehörde angezeigt. Im Übrigen führt auch im Obergeschoss eine Türe unmittelbar auf diese Betonkragplatte, sodass die künftige Verwendung als Balkon für das Landesverwaltungsgericht Tirol offenkundig ist.

Unabhängig davon, ob die in Rede stehenden baulichen Maßnahmen eine Balkonerweiterung (hievon geht das Landesverwaltungsgericht Tirol aus) oder wie vom Beschwerdeführer in Treffen geführt, die Errichtung eines Geräteschuppens darstellen sollen ist folgendes festzuhalten: Mit Baubescheid des Stadtmagistrates Ort3 vom 23.04.2013, Zl. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*/\* wurde dem Beschwerdeführer der Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes sowie die Errichtung von 4 Autoabstellplätzen bewilligt. Den Planunterlagen zufolge soll im südlichen Bereich des Wohngebäudes ein Balkon errichtet werden. Diese Balkonplatte wurde nun wie von der Baubehörde und von den im Strafverfahren beigezogenen hochbautechnischen Amtssachverständigen festgestellt, vergrößert und nach unten mittels zweier Betonsäulen abgestützt. Selbst wenn der Beschwerdeführer versucht zu behaupten, die „Erweiterung“ sei nicht kraftschlüssig mit der bestehenden Platte zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines des hochbautechnischen Amtssachverständigen verbunden gewesen, so belegen die angefertigten Lichtbilder geradezu das Gegenteil. Gerade im Bild 3, Beilage D ist keinerlei Trennung der Bestandes und der Erweiterung erkennbar. Der hochbautechnische Amtssachverständige Ing E erklärte, dass eine kraftschlüssige Verbindung erforderlich sei, um das Problem des Kippens auszuschließen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es darüber hinaus auch nicht darauf an, ob bei der Errichtung einer baulichen Anlage (was im Gegenstandsfall nicht zu bezweifeln ist) fachtechnische Kenntnisse angewendet wurden, sondern nur darauf, ob diese für eine werkgerechte Errichtung notwendig gewesen wären (VwGH 23.12.1999, 99/06/0179; 30.4.1998, 97/06/0111). Ob daher eine kraftschlüssige Verbindung des Bestandes mit der Erweiterung zum Zeitpunkt der Durchführung des Lokalaugenscheines durch den hochbautechnischen Amtssachverständigen vorhanden war, ist insofern irrelevant, zumal eine solche Verbindung durch den Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung als notwendig erachtet wurde.

Bei einem Balkon handelt es sich im Übrigen um einen untergeordneten Bauteil iSd § 2 Abs 16 TBO 2011, dessen Änderung gem § 21 Abs 2 lit a TBO 2011 anzeigepflichtig ist, unabhängig vom Erfordernis der wesentlichen Berührung bautechnischer Kenntnisse. Dass dieser untergeordnete Bauteil von der Beschwerdeführerin geändert wurde, ergibt sich schon aus den von der Baubehörde angefertigten Lichtbildern.

#### Zum Carport:

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass entgegen der Ansicht der Strafbehörde an der östlichen Grundstücksgrenze im Anwesen Adresse3 keine ca. 12 m lange und 2,00 m breite Stahlkonstruktion errichtet worden sei, für welche eine Baubewilligung erforderlich gewesen sei. Die Errichtung dieser Konstruktion sei gerade nicht baubewilligungspflichtig.

Auch dieses Vorbringen vermag das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht zu überzeugen, zumal dieses gänzlich ohne Substanz erscheint. Die von der hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. H angefertigten Lichtbilder vom 17.3.2014 belegen zweifelsfrei die Errichtung einer derartigen Konstruktion! Diese bereits teilweise fertiggestellte bauliche Anlage stellt kein Gebäude im Sinn der TBO 2011 dar, da es weder allseits noch überwiegend umschlossen ist (vergleiche dazu auch das Erkenntnis des VwGH vom 23.11.2010, 2007/06/0163). Dieses im Bau befindliche Carport ist vielmehr als Nebenanlage bzw. sonstige bauliche Anlage iSd. § 2 Abs 10 TBO 2011 zu verstehen. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene Anlagen, zu deren fachgerechten Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind (§ 2 Abs 1 TBO 2011). Nach § 21 Abs 1 lit e TBO 2011 bedarf die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden, einer Baubewilligung.

Wie dem eingeholten hochbautechnischen Gutachten zu entnehmen ist, sind für die Errichtung der verfahrensgegenständlichen „Konstruktion“ nicht nur hochbautechnische, sondern auch statische Kenntnisse erforderlich. Eine dauerhafte Verbindung mit dem Erdboden ist durch das Stahlbetonfundament zweifellos gegeben. Unabhängig davon, ob es sich also bei dieser baulichen Anlage um ein Carport handelt oder nicht, liegt jedenfalls eine bauliche Anlage vor, bei dessen Errichtung allgemeine bautechnische Erfordernisse iSd § 21 Abs. 1 lit e TBO 2011 wesentlich berührt werden.

Wie bereits ausgeführt, wurde mit Baubescheid des Stadtmagistrates der Stadtgemeinde Innsbruck vom 23.04.2013, ZI\*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*-\*\*-\*\*/\* der Immobilien- GmbH der Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes sowie die Errichtung von 4 Autoabstellplätzen bewilligt. Gerade im Bereich des genehmigten Autoabstellplatzes 2 wurde die in Rede stehende Konstruktion errichtet und auch eine Bauanzeige zur Errichtung eines Carports eingebracht. Nun ist es für das Landesverwaltungsgericht wohl offenkundig, dass in diesem Bereich der genehmigten Abstellplätze und des bereits angezeigten Carports eine entsprechende Überdachung errichtet werden soll. Es wurden nach den Feststellungen der beigezogenen hochbautechnischen Amtssachverständigen zweifellos 3 Stahlbetonfundamente samt Stehern und Querträgern aus verzinktem Stahl ohne die erforderliche Baubewilligung bzw. erforderliche Zurkenntnisnahme einer allenfalls ausreichenden Bauanzeige errichtet.

Es mag durchaus zutreffen, dass manche Überdachungen für Kraftfahrzeuge (Carports) allgemeine bautechnische Kenntnisse nicht wesentlich berühren, weshalb im Einzelfall auch eine Bauanzeige iSd § 23 TBO 2011 ausreichend sein kann. Es kann sich dabei allerdings nur um vergleichsweise einfach zu errichtende Konstruktionen mit einer nur geringen überbauten Fläche handeln. Die in Rede stehende bauliche Anlage ist aufgrund ihrer Konstruktionsvariante mittels verzinkter Stahlkonstruktion bzw. deren Ausmaße von ca. 12 m Länge, 2,50 m Tiefe und einer Höhe von 2,80 m nicht in diesem Sinne privilegiert. Es liegt daher jedenfalls eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage vor (vgl. dazu auch VwGH 30.5.2006, 2004/06/2010). Vor allem für deren fachgerechte Herstellung sind Kenntnisse der Statik und Bauphysik zwingend erforderlich.

Darüber hinaus wird bereits bei der Errichtung von Fundamenten idR auf die Errichtung eines baubewilligungspflichtigen Objektes geschlossen, was eine Baueinstellung rechtfertigt. Eine Zerlegung eines bewilligungspflichtigen Vorhabens in einzelne, isoliert betrachtet allenfalls nicht bewilligungspflichtige Vorarbeiten, wie der Beschwerdeführer offenbar versucht zu argumentieren, ist unzulässig, weil der Gesetzesauftrag dahin lautet, Bauausführungen ohne Bewilligung zu verhindern (VwGH 16.11.1993, Zl. 91/05/0102). Der letztlich tatsächlich beabsichtigte Verwendungszweck kann insofern dahingestellt bleiben, als bereits die unstrittige Errichtung eines Fundaments eine Baueinstellung im Sinne der vorhin zitierten Judikatur rechtfertigt.

### III. Rechtslage:

Die hier maßgebliche Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2011, LGBl 57 idF LGBl 2013/130 (TBO 2011) lautet wie folgt:

#### § 21

##### *Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen*

*(1) Einer Baubewilligung bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt:*

*a) der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;*

*b) die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;*

*c) die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann; hierbei ist vom bewilligten Verwendungszweck bzw. bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften ein Verwendungszweck nicht bestimmt wurde, von dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck auszugehen;*

*d) die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz, sofern nicht eine Ausnahmegewilligung nach § 13 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 vorliegt, sowie die Verwendung von im*



*Freiland gelegenen Freizeitwohnsitzen auch zu einem anderen Zweck als dem eines Freizeitwohnsitzes;*

*e) die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.*

*(2) Die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen sind, sofern sie nicht nach Abs. 1 lit. b oder e einer Baubewilligung bedürfen, der Behörde anzuzeigen. Jedenfalls sind der Behörde anzuzeigen:*

*a) die Anbringung und Änderung von untergeordneten Bauteilen und von Balkonverglasungen bei bestehenden baulichen Anlagen;*

*b) die Errichtung und Änderung von Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 2 m, sofern diese nicht unter Abs. 3 lit. c fallen;*

*c) die Errichtung und Änderung von Terrassen, Pergolen und dergleichen;*

*d) die Errichtung und Änderung von ortsüblichen Stadeln in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, und von Bienenhäusern in Holzbauweise sowie die Aufstellung von Folientunnels, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. k vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;*

*e) die Errichtung und Änderung von Sportplätzen, Reitplätzen und dergleichen sowie von allgemein zugänglichen Kinderspielplätzen und Kinderspielplätzen von Wohnanlagen;*

*f) die größere Renovierung von Gebäuden, sofern sie nicht im Rahmen eines nach Abs. 1 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens erfolgt.*

*(3) Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen:*

*a) Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden; der Austausch von Fenstern und Balkontüren, wenn durch diese Maßnahmen die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht wesentlich berührt wird;*

*(...)*

Wer nach § 57 Abs 1 lit a TBO 2011 u.a. ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne eine entsprechende Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung oder ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne eine entsprechende Bauanzeige ausführt, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 36.300,- Euro, zu bestrafen.

Der Beschuldigte hat das mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 23.4.2013, Zl. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/\*-\*\*-\*\*/\* bewilligte Bauvorhaben „Abbruch und Neubau des bestehenden Gebäudes und die Errichtung von 4 Abstellplätzen im Anwesen Adresse3 (Gp. \*\*\*\*/1, KG Ort4)“ durch die im Spruch namentlich genannten Maßnahmen abweichend von dieser

Baubewilligung konsenslos ausgeführt. Anders als noch die Behörde ist das Landesverwaltungsgericht Tirol zum Schluss gekommen, dass auch die Errichtung des Carports (Faktum 3.), zumal dieses ebenfalls im Zuge des Bauvorhabens, mithin noch im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des bewilligten Bauvorhabens stehend, errichtet wurde und sohin keine selbstständige Übertretung, sondern auch diese Maßnahme eine Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben darstellt. Diese Abweichung wäre jedenfalls baubewilligungspflichtig gewesen. Insgesamt lag für die einzelnen (drei) Maßnahmen, die isoliert betrachten z.T. bewilligungs- bzw. anzeigepflichtig sind, zum Tatzeitpunkt keine Baubewilligung vor. Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat sohin auch das konsenslose Carport in das Faktum I. integriert und dem Beschuldigten nunmehr ein Delikt zur Last gelegt.

#### Strafbemessung:

Gemäß § 19 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Nach Abs 2 sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind beim Beschuldigten nach seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol als zumindest durchschnittlich anzusehen.

Der Unrechtsgehalt der dem Beschwerdeführer angelasteten Verwaltungsübertretung ist erheblich. Durch den Baubeginn von insgesamt 3 bewilligungs- bzw. anzeigepflichtigen Baumaßnahmen ohne Baubewilligung wird das öffentliche Interesse an der Nichterrichtung konsensloser Baulichkeiten in massiver Weise zuwidergehandelt. Mildernd war nichts zu werten, erschwerend hingegen die einschlägige Vorstrafe sowie die vorsätzliche Begehungsform. Davon muss beim Beschuldigten als Baumeister ausgegangen werden, hätte er doch wissen müssen, dass die zur Last gelegten Baumaßnahmen in Summe einer Baubewilligung bedurft hätten (er hat schließlich ja auch um die Baubewilligung angesucht). Bei Zweifeln hätte er sich bei der zuständigen Baubehörde rechtzeitig erkunden müssen. Dies hat er jedoch offenkundig unterlassen.

Für den Beschwerdeführer spricht hingegen die vordergründig nicht unzweifelhafte Bewilligungspflicht der Wohnungsteilung, zu der sich die beigezogenen Amtssachverständigen vorerst unterschiedlich äußerten. Wenngleich diese Umstände den Beschwerdeführer keinesfalls exkulpieren können und selbstredend auch hier von Vorsatz (der Beschwerdeführer wusste als Baugewerbetreibender natürlich, dass er nicht ohne Baubewilligung mit dem Bau beginnen darf) auszugehen ist, sind sie bei der Bemessung der Strafe zu berücksichtigen. Andererseits hat der Beschwerdeführer keinerlei Einsicht gezeigt.

Vor diesem Hintergrund kommt das Landesverwaltungsgericht Tirol zum Schluss, dass die nunmehr verhängte Strafe tat- und schuldangemessen sowie ausreichend ist, um den Beschwerdeführer künftighin von gleichartigen Übertretungen abzuhalten und auch anderen Bauherren das besondere Gewicht der betreffenden Verwaltungsvorschriften aufzuzeigen.

#### 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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

#### Hinweis:

Rechtskräftig verhängte Geldstrafen (sowie Verfahrenskostenbeiträge) sind bei der Behörde einzubezahlen (vgl § 54b Abs 1 VStG).

Landesverwaltungsgericht Tirol  
Dr. Franz Triendl  
(Richter)