Studie

„Bürokratieabbau im Zusammenhang mit Behördenverfahren aller Art“

Auftraggeberin: Institut Wirtschaftsstandort Oberösterreich

Datum: 17.2.2015

Vorwort:

Behördenverfahren werden hauptsächlich von drei Parametern geprägt:

- Der Gesetzgebung
- Den handelnden Personen, also den öffentlich Bediensteten
- Den politisch Verantwortlichen, die ja letztendlich teilweise die Vorgesetzten der öffentlich Bediensteten sind.

Von diesen drei Parametern ist praktisch keiner verzichtbar, denn es sind einerseits die Gesetze ebenso notwendig wie die Beamten, die sie vollziehen und auch der Politiker, der im Spannungsfeld zwischen der Legislative und deren Vollziehung steht. Grundsätzlich funktioniert jede Verwaltung auf demselben Prinzip.

In der Praxis geht es aber darum, wie das System funktioniert und nach welchen Regeln es gespielt wird. Wird in der Verwaltungspraxis das umgesetzt, was der Gesetzgeber wollte oder scheitert eine klaglose und bürgernahe Verwaltung am Eigenleben der Beamtenschaft? Ist die Gesetzgebung in gewissen Fällen noch zeitgemäß oder geht sie an der Verwaltungspraxis und den Erfahrungen des täglichen Lebens vorbei?

In dieser Studie werden alle Faktoren beleuchtet und auf Grund von Erfahrungswerten praktische Fälle geschildert, das bürokratische Problem aufgezeigt und Lösungsansätze vorgeschlagen. Es ist dabei unvermeidlich, sowohl Landesgesetze als auch Bundesgesetze, vielfach aber auch Richtlinien im technischen Bereich genau zu hinterfragen und gegebenenfalls zu kritisieren.

Diese Studie basiert auf Erfahrungsberichten sowie auf Begebenheiten, Vorkommnissen und erhobenen Tatsachenberichten von Dritten, die sich im Laufe der letzten beiden Jahrzehnte summiert haben.

Es ist nicht Sinn und Zweck, Rechte für Parteien, insbesondere Nachbarn in behördlichen Verfahren zu beschneiden, da unter anderem ein Schutz vor Immissionen eines der grundlegenden Rechte eines Nachbarn ist. Dieses ist auch Bestandteil unseres Rechtssystems.

Es ist unvermeidlich, teilweise auch konkrete Fälle der jüngeren Vergangenheit anzusprechen. Dies geschieht nicht nur zur Untermauerung der Geschehnisse, sondern ist für die Nachvollziehbarkeit von Wichtigkeit.

Es werden keine Amtsgeheimnisse verletzt, da die zitierten Verfahren praktisch ausnahmslos solche mit Beteiligung von Nachbarn oder anderen Parteien bzw. Beteiligten in den Verfahren waren.

Die Quellen für diese Studie werden zum Schutz etwaiger Betroffener nicht bekannt gegeben.

Es ist nicht Aufgabe dieser Studie, Anklage zu erheben, sondern an Hand praktischer Fälle Probleme aufzuzeigen und auch Lösungsvorschläge zu unterbreiten, wobei diese durchaus auch Änderungen einer geltenden Rechtslage sowohl im Bundesrecht als auch im Landesrecht bedeuten können.

Die meisten Beispiele kommen aus dem Bereich des Gewerberechts, aber auch Baurecht und Raumordnungsrecht sowie Richtlinien in Oberösterreich bieten Anlass, genauer beleuchtet zu werden. Die meisten Beispiele stammen aus dem Bundesland Oberösterreich.

In der Folge werden die bürokratischen Probleme anhand praktischer Fälle oder Beispiele aufgezeigt, die Probleme beleuchtet, die Ursachen dafür ausgemacht und eventuelle Lösungsansätze vorgeschlagen.

Fachgebiet Gewerbeordnung

Einleitung:

Die Gewerbeordnung als Bundesrecht ist im Gegensatz zu Baurecht oder Raumordnungsrecht in ganz Österreich identisch. Dieses betrifft damit auch die Bewilligungs –u. Anzeigepflicht von Betriebsanlagen. Es macht in der Praxis nur den Unterschied aus, wie übertrieben Bestimmungen ausgelegt werden.

Die Überprüfung der Zulässigkeit einer Betriebsanlage mit dem Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich Aufgabe der Baubehörde. Diese hat dabei auch die Bestimmungen der OÖ. Betriebstypenverordnung und der OÖ. Grenzwertverordnung zu beachten. Darin ist enthalten, welche Betriebe in welcher Widmung zulässig sind. So benötigt ein KFZ-Spengler oder Lackierer die Widmung B (Betriebsbaugebiet), für einen durchschnittlichen Service –u Wartungsbetrieb, dessen lauteste Tätigkeit das Reifenwechseln ist, genügt hingegen die Widmung M (Gemischtes Baugebiet). Der Unterschied liegt, wie man sieht, in den **üblicherweise** entstehenden Emissionen.

Es ist allerdings Aufgabe der Gewerbebehörde, **die konkreten, tatsächlich von der Betriebsanlage ausgehenden Emissionen** zu prüfen und zu beurteilen, ob das Schutzbedürfnis von Nachbarn verletzt wird. Damit soll vor allem die Gesundheit der Nachbarn und die Umwelt geschützt werden.

Grundsätzlich gilt, dass alle Arten von Betriebsanlagen bewilligungspflichtig sind, wenn sie **geeignet** sind, Immissionen für Nachbarn hervorzurufen. Immissionen sind z.B. Lärm, Geruch, Erschütterungen und Staub, aber auch Lichtquellen sind als mögliche Immissionen anzusehen.

Daher sind bei einem Antrag um Betriebsanlagengenehmigung in einer Betriebsbeschreibung Angaben über Emissionen wie z.B. Lärm und Staub zu machen. Es wird dann durch die Sachverständigen (Gewerbetechniker, Lärmtechniker, Luftreinhaltetechniker und zuletzt Mediziner) geprüft, ob Nachbarn beeinträchtigt werden könnten. Eine solche Prüfung kann und soll aber bereits in der Vorprüfung vorgenommen werden, um überhaupt eine Aussage treffen zu können, ob ein Betrieb überhaupt bewilligungspflichtig ist…

Fallbeispiel 1:

Eine ehemalige Schlosserei mit einer Produktionsfläche von ca. 700 m² wurde aufgelassen. Die seinerzeitigen Bau –u. Gewerbebewilligungen stammen aus den 80er Jahren, also zu einer Zeit, in der noch ein anderes Baurecht galt. Die baurechtlichen Bestimmungen des jeweiligen Bundeslandes werden auch für z.B. brandschutztechnische Beurteilungen herangezogen, was grundsätzlich auch richtig ist.

Problem:

Zwischen dem Bürotrakt und der Schlosserei besteht eine Brandmauer aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes. Damals musste eine solche Brandmauer nicht über Dach gezogen werden, sondern nur bis zur Dachhaut führen. Nach heutigen gesetzlichen Bestimmungen muss eine solche Brandwand aber mind. 50 cm über Dach hochgeführt werden.

Seitens der Behörde wird nun verlangt, dass das Dach aufgeschnitten wird, um die Brandwand jetzt über Dach zu führen. Das ist eine große Härte für den neuen Betreiber, der sich in diesem Gebäude im Vertrauen auf eine rechtskräftige Baubewilligung eingemietet hat. Außerdem betreibt der neue Mieter keine Schlosserei mehr, sondern nur eine kleine KFZ-Werkstätte mit ganz wenigen Mitarbeitern, also eine durchaus ungefährlichere Art von Betriebsanlage.

Das echte Problem ist:

Wenn eine neue Art von Betrieb in einem bestehenden Gebäude eingebaut wird, so ist dies für die Gewerbebehörde rechtlich eine neue Betriebsanlage. Und diese ist nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zu beurteilen, was z.B. Fachgebiete wie Brandschutz oder Ähnliches betrifft!

Bestehende rechtskräftige Auflagen in Genehmigungen sind daher nichts wert, da von der Gewerbebehörde eine Anpassung an den Stand der Technik verlangt wird. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen sind meistens zeitaufwendig und kostenintensiv. Damit trifft man vielfach auch

Jungunternehmer, die sich in ihrer Gründungsphase gerne zuerst mal in bestehende Betriebsgebäude einmieten wollen.

Lösungsansatz:

Das „Upgrading“ von brandschutztechnischen oder sicherheitstechnischen Maßnahmen wie z.B. der nachträgliche Einbau von verbesserten Brandschutzmaßnahmen wie Brandwänden oder völlig neuer Türen mit Panikbeschlägen wird von den Behörden damit gerechtfertigt, dass es sich in den meisten Fällen um **Neugenehmigungen** handelt (auch wenn das Gebäude schon Bestand ist). Und bei Neugenehmigungen ist anders als bei Änderungen bestehender Betriebsanlagen eben der neueste Stand der Technik anzuwenden.

Es bedürfte nur eines zusätzlichen Satzes in der Gewerbeordnung, dass beim Einbau neuer Betriebsanlagen in bestehenden Betriebsgebäuden davon ausgegangen werden kann, dass die damals erforderlichen (und natürlich auch umgesetzten) bautechnischen Bestimmungen weiterhin ihre Gültigkeit haben (= sichere Betriebsanlage kraft gesetzlicher Vermutung des vorliegenden Konsenses).

Fallbeispiel 2:

Ein Lagerhaus wurde in einer oberösterreichischen Gemeinde Ende der Sechziger Jahre bau –u. gewerbebehördlich genehmigt. Zu einem Lagerhaus, in dem vor allem Erntegüter gelagert werden, werden in den Silos bzw. Türmen auch Maschinen eingesetzt, die zum Trocknen der Erntegüter verwendet werden. Im Befund der damaligen Verhandlungsschrift der Gewerbebehörde war durchaus von solchen Maschinen zu lesen (dass sie zum Einsatz gelangen), Projekte darüber gab es jedoch im Akt nicht.

Ca. 10 Jahre später wurden diese Maschinen durch etwas neuere, aber im Stil völlig identische Maschinen ersetzt. An der Bausubstanz wurden überhaupt keine Änderungen vorgenommen. Nur wurde später in der direkten

Nachbarschaft ein Einfamilienhaus neu errichtet (damals hatte die Gemeinde noch keinen Flächenwidmungsplan). Dieses Wohnhaus gehört einem Menschen, der in seinem Ruhestand viel Zeit hat und diese Zeit nutzt, praktisch fast jede Woche eine Flut von Anzeigen bei der Gewerbebehörde und der zuständigen Polizeiinspektion einzubringen. Die Liste der Beschwerden und Anzeigen reichen von der widmungswidrigen Verwendung des Betriebsgrundstückes (es wurde einmal kurzfristig ein unbewohnter Wohnwagen abgestellt) bis zum angeblichen illegalen Abfluss von kontaminierten Regenwässern auf sein Grundstück. Vor allem ging es aber um Staubimmissionen aus der Betriebsanlage.

Vorwurf: Durch die Getreidetrocknungsanlage käme es zu einer extremen Staubbelästigung für das Nachbargrundstück.

Problem:

Die Behörde führte eine Überprüfung durch, bei welcher sie feststellte, dass die verwendeten Getreidetrocknungsanlagen nicht exakt mit denen Ende der Sechziger Jahre genehmigten Trocknungsanlagen übereinstimmten. Dies war aber nur anhand der unterschiedlichen Typenbezeichnungen feststellbar. Nachdem sowohl für die alten als auch für die neuen Anlagen keinerlei technische Daten vorlagen, war es für die Behörde praktisch unmöglich, herauszufinden, ob die neueren Maschinen weniger oder mehr Emissionen produzieren als die alten Maschinen.

Erklärung: damals war es noch völlig unüblich bei den Behörden, genaue Projektsunterlagen für Maschinen im Bewilligungsverfahren einzufordern. Dies geschah tatsächlich erst zu Beginn der 90er Jahre, bis dahin liegen Projekte für Maschinen nur in Ausnahmefällen in den Gewerbeakten vor. Eine Überprüfung ist daher nicht möglich und es ist automatisch ein Bewilligungsverfahren für die alten Trocknungsanlagen durchzuführen. Das Problem ist nur: dem damaligen Stand der Technik und den damaligen Grenzwerten hätten sie entsprochen, den heutigen aber nicht mehr!

Ergebnis: es sind die bestehenden Maschinen nicht mehr genehmigungsfähig, eigentlich durch neue zu ersetzen und der Betrieb der Maschinen ist einzustellen. Damit Betriebsstillstand in der Erntezeit!

Lösungsansatz:

Ohne Nachbarrechte beschneiden zu wollen, ist hier zweierlei klar festzustellen:

- Durch den Austausch der Maschinen, die sich seit ca. 30 Jahren im Inneren der Silos auf der abgewandten Seite des Nachbarn befanden, konnte der Nachbar unmöglich eine zusätzliche Staubbelästigung mitbekommen haben. Seine Flut an Anzeigen hat nur dazu geführt, dass die Behörde irgendwann einmal auf eine kleine Änderung gegenüber dem genehmigten Zustand stoßen musste. Es wäre zweckmäßig, solche Anzeigen oder Beschwerden dann mit einer Gebühr zu belegen, wenn sie einerseits entweder offenkundig haltlos sind oder sich im Überprüfungsverfahren herausstellt, dass sie nicht berechtigt waren. Bei solchen Extremfällen ist es auch überlegenswert die Verfahrenskosten, insbesondere die der Sachverständigen, dem Verursacher aufzuerlegen.
- Es wäre zweckmäßig, in der Gewerbeordnung eine Übergangsbestimmung einzuführen, nach welcher Maschinen, die z.B. seit mind. 10 Jahren (konsenslos) nachweislich in einer Betriebsanlage bestehen, als automatisch genehmigt anzusehen, wenn es bis dahin keine Beschwerden von Nachbarn gegeben hat.

Hinweis:

Das Salzburger Baurecht kennt z.B. eine sehr eingeschränkte Parteistellung für Nachbarn, die erst später an einen Betrieb heranbauen. Wer sich in die Nähe eines bestehenden Betriebes heranbaut, hat in vielen Verfahren keine Parteistellung!

Fallbeispiel 3:

Ein KFZ-Service –u. Wartungsbetrieb besteht bereits seit mehr als 35 Jahren. Darin befinden sich insgesamt drei Hebebühnen, eine Bohrmaschine, ein Wuchtgerät und ein Montiergerät für den Reifenwechsel sowie ein Druckluftkompressor.

Das Gelände der Betriebsanlage befindet sich allerdings am Rande einer Wohnsiedlung. Nachdem der Betrieb den Eigentümer gewechselt hat (von Inländer auf Ausländer), treffen bei der Gewerbebehörde **anonyme Anzeigen** ein. Inhalt der Anzeigen: behauptete Arbeitszeitüberschreitungen sowie nicht genehmigte Anlagenteile.

Problem:

Bei einer Überprüfung durch die Behörde ergibt sich Ähnliches wie im Fallbeispiel 2: die Hebebühnen und die anderen Maschinen haben ein deutlich jüngeres Herstellungsdatum als das Alter der Basisgenehmigung, nur der Kompressor ist noch original. Die Änderungen der Maschinen wurden noch von den vorherigen Eigentümern durchgeführt.

Ergebnis der Überprüfung: die Behörde musste unverzüglich den Betrieb schließen, da alle wesentlichen Maschinen nicht genehmigt waren. Die Mitarbeiter mussten gekündigt werden. Auch hier führte ein Schuss ins Blaue durch einen – diesmal anonymen Nachbarn - zur Betriebseinstellung.

Lösungsansatz:

Das AVG oder andere Materiengesetze sollten so geändert werden, dass die Behörden bei anonymen Anzeigen nicht verpflichtet sind, diesen nachzugehen. Dies gilt bereits jetzt schon für die Finanzbehörden, also warum nicht auch in der Gewerbeordnung oder Bauordnung?

Fallbeispiel 4:

Vielfach diskutiert wurde in der Vergangenheit die Anzeige eines Gastgartens.

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 7. Dezember 2012, G 17/11 u.a. (kundgemacht mit BGBl. I Nr. 6/2012), die Wortfolge "eine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung durch Lärm ist

jedenfalls nicht zu erwarten, wenn die im Einleitungssatz und in Z. 1 bis Z. 3 genannten Voraussetzungen erfüllt sind;" in § 76a Abs. 1 Z. 4 Gewerbeordnung als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung trat mit Ablauf des 30. November 2012 in Kraft.

Problem:

Dies bedeutet, dass es unter gewissen Voraussetzungen keine vereinfachte Möglichkeit mehr für Gastgärten gab, der Bewilligungspflicht zu entkommen.

Im Unterschied zur bisherigen Rechtslage muss künftig aber eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Lärmimmissionen durchgeführt werden.

Man kann sich vorstellen, dass Gastgärten zu dem lärmintensivsten Teilen einer Gastgewerbebetriebsanlage gehören. Dies ist alleine schon der Hauptgrund, warum sie bisher nur anzeigepflichtig waren. Durch die Vollziehung des Tabakgesetzes haben aber die Gastgärten eine noch wesentlichere Bedeutung als früher bekommen – und zwar als Raucherecken, wenn im Gastbetrieb keine bauliche Trennung möglich war. Jeder kleinste Gastgarten benötigt ein ausgewachsenes Bewilligungsverfahren mit Lärmprojekt usw..

Lösungsansatz:

Es ist nötig, in der Gewerbeordnung wieder eine Ausnahmeregelung für Gastgärten zu finden, die einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhält.

Fallbeispiel 5:

Wohnungen und Wohngebäude im Betriebsbaugebiet

Nach der alten Rechtslage des OÖ. Raumordnungsgesetzes war es legal, in einem Betriebsbaugebiet eine Wohnung oder ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber und Firmengründer zu errichten. Frühere Auslegungen dieser

Rechtsmaterie ließen es sogar zu, dass sogenannte „Arbeiterwohnstätten“ im Betriebsbaugebiet gebaut werden durften, wenn sie für die Mitarbeiter der Betriebsanlage zur Verfügung standen. Dieser Fall spielt sowohl in die Gewerbeordnung als auch in das OÖ. Raumordnungsgesetz.

Problem:

Nachdem der Firmengründer sein Wohngebäude im Betriebsbaugebiet völlig legal errichtet hat, kommt es irgendwann nach vielen Jahren zu einer Übergabe des Betriebes an den Sohn. Nachdem dieser wirtschaftlich nicht so erfolgreich ist wie der Vater und insolvent wird, muss er den Betrieb verpachten. Der neue Pächter sieht sich dann in einem späteren Betriebsanlagenverfahren wegen eines kleinen Zubaus damit konfrontiert, dass direkt neben seinem Betriebsgebäude ein Wohnhaus eines für ihn Fremden besteht.

Im gewerbebehördlichen Verfahren kommt es dann dazu, dass der Betreiber ein Lärmprojekt vorlegen muss, da der Nachbar – der alte Betreiber – mit seinem Wohnhaus sehr nahe am Betriebsgebäude steht. Strenge lärmtechnische Auflagen sind die Folge.

Auf Grund dieser Einschränkungen hinterfragt der neue Betreiber die Zulässigkeit des Wohnhauses im Betriebsbaugebiet. Die Bestimmung im § 22 Abs. 6 OÖ. Raumordnungsgesetz lautet mittlerweile so:

*„In Betriebsbaugebieten dürfen auch die solchen Betrieben….zugeordneten Verwaltungsgebäude sowie die **erforderlichen Betriebswohnungen** errichtet werden.“*

In einer Rechtsauskunft des Amtes der OÖ. Landesregierung vom 16. Mai 2012 heißt es dazu wörtlich:

*"Das Erfordernis eines Konnexes zu einem bestehenden Betrieb gilt ab sofort ausdrücklich nur mehr für Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen. Mit der durchgehenden Verwendung des Terminus 'erforderlich' im Zusammenhang mit Betriebswohnungen soll zum Ausdruck gebracht werden, dass diese in Betriebsbaugebieten und Industriegebieten **nur insoweit errichtet** werden*

*dürfen, **als ohne sie eine ordnungsgemäße Führung des zugehörigen Betriebs unmöglich oder unzumutbar erschwert wäre**. So darf der Betriebsinhaber im Betriebsbaugebiet oder Industriegebiet etwa nicht nach eigenem Belieben Wohnungen für alle seine Bediensteten errichten, sondern **nur für den Aufenthalt jener Personen** vorsorgen, **deren räumliche Nähe zum Betrieb auf Grund betrieblicher Erfordernisse unumgänglich scheint**.*

*Daraus ergibt sich, dass Betriebswohnungen in der in Rede stehenden Widmungskategorie nur unter **ganz eingeschränkten** Voraussetzungen zulässig sind. Zulässigkeitsvoraussetzung ist dabei insbesondere, dass – ohne dieser Wohnung – eine ordnungsgemäße Führung des zugehörigen Betriebs **unmöglich** oder **unzumutbar erschwert** wäre.*

Konkret bedeutet dies folgendes:

- *Die Zulässigkeit einer Betriebswohnung, auch für den Betriebsinhaber, ist in jedem Einzelfall von der Baubehörde einer **strengen** Prüfung zu unterziehen.*
- *Im Betriebsbaugebiet darf eine Betriebswohnung nur bewilligt werden, wenn deren **Erforderlichkeit bzw. Notwendigkeit** im Sinn des § 22 Abs. 6 vorletzter Satz Oö. ROG 1994 **bejaht** werden kann.*
- *Ein – **eigenständiges** (insbesondere freistehendes) – Betriebswohnhaus wird sich im Regelfall als widmungsrechtlich **unzulässig** erweisen. Eine ausnahmsweise **andere** Beurteilung bedürfte einer **besonderen** Begründung.“*

Durch die strenge Auslegung ist nunmehr eine simple Wohnung für einen Betriebsinhaber neben dem Betrieb also nicht mehr möglich.

Jetzt haben zwar das Meldegesetz und das OÖ. Raumordnungsgesetz nicht direkt etwas miteinander zu tun, aber Tatsache war, **dass der Firmengründer aus seinem Wohngebäude ausziehen hätte müssen** und theoretisch nicht einmal der neue Betriebspächter das Recht hätte, dort einzuziehen, außer der Betrieb könne ohne das Wohnhaus nicht existieren!!

Lösungsansatz:

Aus der Sicht eines Gewerbetreibenden ist es tatsächlich sehr ungünstig, wenn direkt neben seinem Betrieb ein Wohngebäude steht. Denn auch dieses Wohngebäude ist, selbst wenn es früher völlig legal als Betriebswohnhaus genehmigt wurde, seitens der Behörde vor Immissionen wie z.B. Lärm zu schützen.

Es ist daher für die Betriebe sehr wichtig, dass die Bestimmung des OÖ. Raumordnungsgesetzes streng vollzogen wird, um keine ungeliebten Wohnhäuser in die direkte Nachbarschaft zu bekommen

Aber:

In solchen Fällen sollten nicht dieselben Grenzwerte für Immissionen gelten, sondern wesentlich höhere Werte wie z.B. für Betriebsbaugebiet. Einem Wohnhaus im Betriebsbaugebiet ist es zumutbar, höhere Immissionen als im Wohngebiet „schlucken“ zu müssen, wurde es doch seinerzeit mit voller Absicht im Betriebsbaugebiet errichtet!

Der Schutz des Nachbarn vor Lärm im Gewerbeverfahren wird durch die Behörde unter Mitwirkung von Sachverständigen wahrgenommen. Es ist daher notwendig, eine entsprechende Bestimmung in der Gewerbeordnung aufzunehmen, die den Immissionsschutz in solchen Konstellationen wirksam einschränkt und auf die Widmung gem. Flächenwidmungsplan abstimmt.

Fallbeispiel 6:

Mechanische Lüftungsanlagen

Vielfach sehen sich vor allem **Gastronomiebetriebe** mit dem Problem konfrontiert, dass sie von den Sachverständigen und den Behörden mechanische Lüftungsanlagen (auch mit vorgewärmter Zuluft) vorgeschrieben bekommen.

Selbst in Kleinstgastronomie bis 8 Verabreichungsplätze werden immer mehr solche Lüftungsanlagen vorgeschrieben, die erfahrungsgemäß sehr kostspielig sind.

Problem:

In Normen, d.h. technischen Regelwerken, die als Stand der Technik anzusehen sind, wird festgelegt, **wie** mechanische Lüftungsanlagen dimensioniert werden müssen, welche Luftleistung sie haben müssen, usw…

Wo und wann eine solche mechanische Lüftungsanlage überhaupt vorzusehen ist, ergibt sich nur sehr allgemein aus dem Baurecht. Das Baurecht ist mangels anderer technischer Bestimmungen in Gewerbeverfahren aber als Rechtsmaterie anzuwenden.

Die OIB-Richtlinie 3 legt in Pkt. 10.1 fest folgendes fest:

> *Aufenthaltsräume und Sanitärräume müssen durch unmittelbar ins Freie führende Fenster ausreichend gelüftet werden können. Davon kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn eine mechanische Lüftung vorhanden ist, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt. Bei sonstigen innen liegenden Räumen, ausgenommen Gänge, ist für eine Lüftungsmöglichkeit zu sorgen.*

> ***Ist bei Aufenthaltsräumen eine natürliche Lüftung zur Gewährleistung eines gesunden Raumklimas nicht ausreichend, muss eine entsprechend bemessene mechanische Lüftung errichtet werden**.*
>
> *In Räumen, deren Verwendungszweck eine erhebliche Erhöhung der Luftfeuchtigkeit erwarten lässt (insbesondere in Küchen, Bäder, Nassräume etc.), ist eine natürliche oder mechanische Be- oder Entlüftung einzurichten.*

Diese Richtlinie ist im Gesetzesrang im OÖ. Bautechnikgesetz und legt praktisch nicht eindeutig fest, wann jetzt wirklich eine mechanische Lüftungsanlage einzubauen ist. Die Formulierung …„*Ist bei Aufenthaltsräumen eine natürliche Lüftung zur Gewährleistung eines gesunden Raumklimas nicht ausreichend,*

muss eine entsprechend bemessene mechanische Lüftung errichtet werden.“…. ist ein sogenannter Gummiparagraph.

Aus dem letzten Absatz lässt sich sogar die Möglichkeit herauslesen, dass bei Küchen, also durchaus geruchsbehafteten Räumen, eine natürliche Lüftung (= Öffnen der Fenster) ausreichen kann.

Dennoch wird in der Praxis fast immer eine teure mechanische Lüftungsanlage verlangt.

Lösungsansatz:

Man ist hier den jeweiligen Ansichten der Amtssachverständigen und der Arbeitsinspektorate hilflos ausgesetzt. Hier tut eine klare Regelung not wie z.B.:

„Auf eine mechanische Lüftungsanlage kann dann verzichtet werden, wenn es sich um einen Nichtraucherbereich handelt, pro Gast oder Kunde ein Raumvolumen von mind. 7m³ zur Verfügung steht und eine natürliche Querdurchlüftung in Form von Fenstern oder Türen gewährleistet ist.“

Voraussetzung für diese Ausnahme ist freilich, dass die Fenster nicht aus Lärmschutzgründen geschlossen gehalten werden müssen….

Fallbeispiel 7:

Trinkwasserversorgung und Abgabe an Kunden bzw. Gäste

Nicht jede Betriebsanlage ist an eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder eine Wassergenossenschaft angeschlossen. Es gibt durchaus eine erkleckliche Anzahl von Objekten (z.B. Gasthäuser am Land oder Klein –u. Mittelbetriebe in Bauernhöfen), die auf eine eigene Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen angewiesen sind.

Problem:

Schwierig wird das Thema dann, wenn das Brunnenwasser an Kunden oder Gäste eines Gastronomiebetriebes ausgeschenkt werden soll (z.B. als Trinkwasser oder in Form einer Suppe o.ä.). Hier verlangt nämlich die Gewerbebehörde, dass auch eine **wasserrechtliche Bewilligung für den Hausbrunnen** erwirkt werden muss. Andernfalls darf Wasser nur in Form von zugekauften Flaschen abgegeben werden.

Lösungsansatz:

Eine eigene wasserrechtliche Bewilligung für die Abgabe von Brunnenwasser an Gäste bedeutet, mit Kanonen auf Spatzen zu schießen. Hier würde es reichen, zur Gewerbeverhandlung einen gültigen **Trinkwasserbefund** vorzulegen (nicht älter als 3 Monate). Für die laufende Eignung des Brunnenwassers als Trinkwasser haftet nachher ohnehin der Betreiber.

Fallbeispiel 8:

Prüfpflichten eines Betriebes

In der jüngeren Vergangenheit wurden immer mehr Details über eine überbordende Bürokratie in Zusammenhang mit Prüfpflichten bekannt. So muss eine Linzer Tischlerei pro Jahr 27 Prüfungen vornehmen bzw. vornehmen lassen, wobei hier die unterschiedlichsten Fachgebiete wie z.B. Arbeitnehmerschutz, aber auch Brandschutz, Elektrotechnik usw. zu beachten sind. Diese Prüfungen kosten Zeit und Geld. Besonders kritisiert wurde die jährliche Prüfpflicht, ob die Mitarbeiter noch im Besitz eines gültigen Führerscheines sind (!?).

Problem:

Hier greifen die unterschiedlichsten Rechtsmaterien ineinander. Brandschutz ist Baurecht und damit Landessache, Arbeitnehmerschutz ist ebenso wie Elektrotechnik (z.B. Prüfung der elekt. Anlagen und des Blitzschutzes) Bundessache.

Ein Beispiel:

§8 Arbeitsmittelverordnung bestimmt, dass Heizungsanlagen in Betrieben jährlich zu überprüfen sind. Das OÖ. Luftreinhalte –u. Energietechnikgesetz fordert eine solche ständige Überprüfung einer Heizung erst ab einer Heizleistung von mind. 50 kW. Auch findet sich in der Arbeitsmittelverordnung eine jährliche Prüfpflicht für Brandschutztüren, was man auf den ersten Blick als durchaus übertrieben bezeichnen kann.

Lösungsansatz:

Nachdem unterschiedliche Rechtsmaterien diese Prüfpflichten auslösen, wird es sinnvoll sein, eine Expertenkommission, bestehend vornehmlich aus Sachverständigen, einzusetzen, die alle diese Prüfpflichten auf Sinnhaftigkeit überprüfen. Dabei sollten alle Prüfpflichten hinterfragt, event. verlängert und gegebenenfalls (wie die unsinnige Führerscheinprüfpflicht) auch aufgelassen werden. Das Ergebnis könnte in einem Entbürokratisierungsgesetz zusammengefasst werden, wäre aber später auch in den einzelnen Materiengesetzen nachzuholen.

Fallbeispiel 9:

Einsatz von nichtamtlichen Sachverständigen

Es ist allgemein bekannt, dass bei Behördenverfahren grundsätzlich die der Behörde beigegebenen **Amtssachverständigen** beizuziehen sind. Diese

Bestimmung findet sich in § 52 Abs. 1 AVG (= Allg. Verwaltungs-verfahrensgesetz).

Weniger bekannt ist hingegen, dass man unter gewissen Voraussetzungen auch auf **nichtamtliche Sachverständige** zurückgreifen kann:

Die Abs. 2 und 3 lauten folgendermaßen:

„(2) Wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, so kann die Behörde dennoch nichtamtliche Sachverständige heranziehen, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist……“

<u>Problem:</u>

Diese Bestimmung wird vor allem in Oberösterreich nur sehr selten angewendet. Grund dafür ist, dass durch die Struktur der Bezirksbauämter eigene, dem Land OÖ zugehörige Amtssachverständige zur Verfügung stehen. Diese werden für Bauverfahren in den Gemeinden und Gewerbeverfahren für die Bezirkshauptmannschaften eingesetzt. Das Problem liegt aber darin, dass diese Dienststellen große Personalsorgen haben und im Laufe der Jahre immer weniger Gewerbesachverständige zur Verfügung stehen. Diejenigen, die noch da sind, sind überlastet und der Teufelskreis dreht sich immer schneller.

Beispiel:

In der jüngeren Vergangenheit beklagte sich einer der führenden Industriellen in Oberösterreich, DI. Stefan Pierer, CEO von KTM, dass er trotz einer viele Monate zurückreichenden Einreichung für ein neues Logistikzentrum bislang noch immer keinen Termin für eine Bau –u. Gewerbeverhandlung bekommen hat. KTM ist mittlerweile der größte Motorradproduzent in Europa und der größte Arbeitgeber im Innviertel. Einer solchen Firma keinen halbwegs raschen Termin anbieten zu können, grenzt schon an wirtschaftspolitische

Fahrlässigkeit. **Das Argument der Behörde: Überlastung der Amtssachverständigen.**

Lösungsansätze:

1.

Es muss gelingen, dass der Einsatz von nichtamtlichen Sachverständigen zur Verfahrensbeschleunigung forciert wird. Hier würden Weisungen oder politische Erlässe durch die vorgesetzten Politiker genügen. **Damit würden die Amtssachverständigen entlastet und die Betriebe erhalten schnelle Genehmigungen.**

2.

Das AVG sieht den Einsatz von nichtamtlichen Sachverständigen derzeit nur als Ausnahme vor. Durch eine Änderung dieses Bundesgesetzes könnten die Behörden ermächtigt werden, grundsätzlich parallel zu den Amtssachverständigen **auch auf nichtamtliche Sachverständige** zuzugreifen. Nachdem die Bezirkshauptmannschaften untereinander im zeitlichen Wettbewerb stehen und die Verfahrenszeiten untereinander verglichen werden, wäre hier erstmals ein Wettbewerb innerhalb des öffentlichen Dienstes gegeben, welcher sich auf die Dauer der Betriebsanlagenverfahren nur positiv auswirken kann!

Es wäre daher notwendig, den Einsatz von nichtamtlichen Sachverständigen nicht als Ausnahme, sondern als **gleichwertige Variante** im § 52 AVG festzuschreiben, auf die ein Antragsteller auch einen Rechtsanspruch hat!

Dazu kommt, dass mit Jahresbeginn 2014 die Landesverwaltungsgerichte als letzte Instanz in den Behördenverfahren geschaffen wurden. Leider ist auch in dieser neuen Rechtsmaterie derselbe § 52 AVG in der oben angeführten Form eins zu eins übernommen worden. Dies bedeutet in der Verwaltungspraxis, dass ein in einem Berufungsverfahren beim LVWG eingesetzter Amtssachverständiger praktisch immer ein Arbeitskollege des Amtssachverständigen ist, welcher in der ersten Instanz tätig war und damit eigentlich beklagte Partei ist!

Nachdem sich die Amtssachverständigen untereinander bestens kennen und vielfach miteinander befreundet sind, sind klassische Befangenheitsgründe gegeben und ein faires Verfahren unter dem rechtlichen Grundsatz der sogenannten „Waffengleichheit“ praktisch nicht möglich.

Der Einsatz von nichtamtlichen (natürlich allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten) Sachverständigen ist hier rechtlich nur eine Frage der Zeit, müsste aber raschest forciert werden!

Fallbeispiel 10:

Brandschutz bei bestehenden Betrieben

Ein in letzter Zeit vermehrt vorkommendes rechtliches Problem war bei bestehenden Betrieben zu bemerken, welche über räumlich große Gebäude verfügen und diese nach Abwanderung des ursprünglichen Betriebes in verschiedene Abschnitte geteilt und vermietet wurden.

Beispiel:

Eine 120 m lange Halle wird in drei Abschnitte unterteilt und diese an verschiedene Firmen vermietet. Diese Firmen erzeugen unterschiedliche Produkte. Seitens der Gewerbebehörde wird vorgeschrieben, nachträglich brandabschnittsbildende Wände (früher: Brandwände) zwischen den einzelnen Betrieben zu errichten. Begründung: bei einem Brandereignis in einem Betrieb können in den anderen Betrieben Schäden entstehen, für die dann der Verursacher haftbar ist. Dieser könnte dann im Regress die Schadenssumme bei der Behörde im Wege der Amtshaftung einklagen.

Problem:

Der nachträgliche Einbau von solchen Brandwänden in bestehenden Gebäuden ist technisch fast immer ein Ding der Unmöglichkeit. Es muss praktisch fast

immer die ganze Halle teilweise abgerissen werden, um neue Fundamente zu errichten und auch um die Brandwand 0,5 Meter über das Dach hochzuführen.

Lösungsansatz:

Die Behörden haben hier nicht unrecht, da eine zivilrechtliche Forderung des gegenseitigen Schadenersatzes nicht zu verhindern ist.

Allerdings würde das Problem vermieden werden, wenn sich im Baurecht eine entsprechende Bestimmung (Ausnahmebestimmung) für bestehende Betriebe finden würde. Eine solche könnte zivilrechtliche Schadensersatzforderungen vermeiden (Anmerkung: dieses Problem tritt in der Verwaltungspraxis beinahe täglich auf und verhindert „erfolgreich“ den Einbau von neuen Betrieben in bestehende, große Gebäude).

Vorschlag:

Anstelle einer Brandwand könnte mit dem nachträglichen Einbau einer Brandmeldeanlage das Auslangen gefunden werden. Diese hilft durch die Früherkennung auch vortrefflich, Schäden zu vermeiden und ist wesentlicher einfacher einzubauen und bei Weitem nicht so kostenintensiv.

Dazu wäre eine Änderung der OIB-Richtlinie 2.1 (Brandschutz bei Betriebsbauten) erforderlich.

Fallbeispiel 11:

Die Dispositionsfreiheit des Nachbarn

In vielen Fällen, wo eine Betriebsanlage neu errichtet wird oder zumindest Zubauten errichtet werden und in gewisser Nähe Wohngebäude bestehen, wird seitens der Behörde als Projektgrundlage ein Lärmprojekt verlangt. Darin

wird sowohl die Ist-Situation ermittelt als auch eine Prognose über die zukünftigen Auswirkungen auf Nachbarobjekte erstellt.

Der Sinn dahinter ist, dass die Nachbarn nicht unzumutbar durch Lärm beeinträchtigt werden. Bereits im Vorwort wurde darauf hingewiesen, dass der Schutz vor Immissionen eines der grundlegenden Rechte eines Nachbarn ist.

Der für die Amtssachverständigen für die Beurteilung maßgebliche Punkt für die Beurteilung der Lärmeinwirkung war in der Vergangenheit während des Tages die Nachbargrenze und während der Nachtzeit der Bereich vor dem Schlafzimmerfenster. Diese Regelung war auch vernünftig.

Problem:

Durch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes aus dem Jahr 2012 geriet diese Regelung ins Wanken, da der VWGH ausführte, dass die sogenannte „Dispositionsfreiheit“ des Nachbarn nicht eingeschränkt werden dürfe. Im Klartext bedeutet dies, dass der Nachbar auch mitten in der Nacht das Recht hat (z.B. um 2.00 Uhr morgens), sich auf jedem Platz seines Grundstückes aufzuhalten **und dort vor Immissionen geschützt** zu sein.

Diese Rechtsauslegung führte dazu, dass in der für eine Beurteilung ohnehin schon sehr kritischen Nachtzeit der maßgebliche Immissionspunkt **noch näher an die Betriebsanlage heranrückt**! Damit wird die Schwelle für eine positive Beurteilung der Ansuchen um Betriebsanlagengenehmigung noch weiter hinaufgesetzt. Dass dabei die Rechtsauslegung unvernünftig ist und an der Realität vorbeigeht, ist eine andere Sache.

Lösungsansatz:

Für die Beurteilung von Lärmimmissionen zum Schutz der Nachbarn gibt es kein Gesetz, sondern nur die ÖAL-Richtlinien, die von den Sachverständigen als Stand der Technik herangezogen werden. Das Beweisthema selbst geben die Juristen der Gewerbebehörden vor.

Es wäre in diesem Fall notwendig, die für die Behörde maßgeblichen **Beurteilungspunkte für die Beurteilung von Immissionen** rechtlich in der Gewerbeordnung festzuschreiben. Gleichermaßen könnte die ÖAL-Richtlinie

Nr. 3 (Beurteilung von Lärm im Nachbarschaftsbereich) dementsprechend geändert werden und in der GewO. als verbindlich erklärt werden.

Fachgebiet Baurecht

Einleitung:

Seit Juli 2013 gilt in Oberösterreich eine völlig neue Baugesetzgebung. Wurde die OÖ. Bauordnung nur in einzelnen Punkten novelliert, so ist beim OÖ. Bautechnikgesetz und der OÖ. Bautechnikverordnung kein Stein auf dem anderen geblieben.

Der Grund dafür ist die Einbindung der sogenannten OIB-Richtlinien in das Baurecht. OIB ist das Österreichische Institut für Bautechnik, ein Verein, welcher sich seit vielen Jahren mit einer Harmonisierung der bautechnischen Bestimmungen in allen Bundesländern beschäftigt. Bis auf das Bundesland Salzburg haben alle Bundesländer die OIB-Richtlinien in ihrer Baugesetzgebung bereits aufgenommen.

Vorteile:

Dem Wunsch der Wirtschaft nach **Vereinheitlichung** wurde endlich (zumindest zu 95%) Rechnung getragen. Bei Beachtung der Bestimmungen hat jeder Planer endlich Rechtssicherheit, dass seine Planungen (vor allem im umfassenden Fachbereich Brandschutz) positiv beurteilt werden.

Nachteil:

Es ist das mit Abstand umfangreichste und komplizierteste Baurecht, das wir je hatten…

Fallbeispiel 12:

Solaranlagen und Fotovoltaik auf Gebäuden

§ 35 Abs. 4 OÖ. Bautechnikgesetz 2013 legt folgendes fest:

„Die Dächer von Hauptgebäuden, ausgenommen Wohngebäuden mit nicht mehr als drei Wohnungen, sind möglichst so zu planen und auszuführen, dass darauf Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung angebracht werden können."

Problem:

Bei allen Gebäuden, ausgenommen Wohnhäusern mit drei Wohnungen, sind also **zwingend** die Dachkonstruktionen so auszuführen, dass darauf Solaranlagen oder eine Fotovoltaik angebracht werden können. Dies bedeutet in der Praxis eine **statisch sehr starke Ausführung der Dächer**, insbesondere der Flachdächer, welche sowohl bei Betriebsbauten als auch im mehrgeschossigen Wohnbau zur Ausführung gelangen.

Bei den Bauverhandlungen bei solchen Projekten hat die **OÖ. Umweltanwaltschaft** Parteistellung. Es kam bei solchen Verhandlungen in der Vergangenheit vermehrt dazu, dass die Umweltanwaltschaft eine solche Ausführung verlangte, andernfalls sie dem Bauvorhaben nicht zustimmen und im Bauverfahren in Berufung gehen. Dies ist in vielen Fällen auch geschehen.

Effekt: eine deutliche Verzögerung der Baubewilligung!

Lösungsansatz:

Energieeinsparung und ökologisches Bauen ist wichtig. Eine Verzögerung durch Einsprüche der OÖ. Umweltanwaltschaft ist aber nicht zweckdienlich. Hier empfiehlt es sich, solchen Einsprüchen zumindest keine aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, um keine Verzögerung entstehen zu lassen. Es werden hier ja keine Nachbarrechte verletzt.

Fallbeispiel 13:

Barrierefreiheit

§ 31 OÖ. Bautechnikgesetz legt folgendes fest:

Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken

(1) Folgende Bauwerke müssen so barrierefrei geplant und ausgeführt sein, dass die für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden bestimmten Teile auch für Kinder, ältere Personen und Personen mit Beeinträchtigungen gefahrlos und möglichst ohne fremde Hilfe zugänglich sind:

1. Bauwerke für öffentliche Zwecke…..

Diese Gesetzesstelle ist auf den ersten Blick vernünftig, hat aber in der Praxis zu Auswüchsen geführt. Bei einer Landesgartenschau in Bad Schallerbach in den vergangenen Jahren sollte ein überdimensionaler Gartenzwerg mit einer Höhe von ca. 20 Meter gleichzeitig als Aussichtsplattform für die Gartenschau zugänglich gemacht werden. Dabei sollten innerhalb des Gerüstes Stiegen und Plattformen eingebaut werden, um einen Aufstieg zu ermöglichen.

Problem:

Nachbarn wollten den Gartenzwerg an sich verhindern und erhoben unter anderem mit dem Argument Einspruch, dass die Aussichtsplattform auf dem Gartenzwerg nicht barrierefrei, also für Behinderte geeignet erreichbar sei. Die Baubehörde forderte dazu eine Rechtsauskunft des Landes OÖ ein, in welcher dann unmissverständlich zum Ausdruck gebracht wurde, dass im Gartenzwerg ein Personenaufzug (!) einzubauen sei, um den baurechtlichen Bestimmungen über Barrierefreiheit zu entsprechen. Diese Bestimmung ist nach wie vor aktuell und im Gesetzesrang. Sie führte sogar dazu, dass Gemeinden, die einen Aussichtsturm in Holzkonstruktion bauen wollten, davon Abstand nahmen, da auch sie diese Verpflichtung getroffen hätte. Hier wiehert der Amtsschimmel

laut: Der Zugang zum Aussichtsturm geht durch den Wald, also über Stock und Stein und damit niemals für einen Rollstuhlfahrer erreichbar, aber der Aussichtsturm selbst muss einen Lift haben.

Lösungsansatz:

Unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf Behinderte muss es im Gesetz, konkret dem OÖ. Bautechnikgesetz, eine Ausnahme geben, die solche Unsinnigkeiten verhindert.

Fallbeispiel 14:

Anpassungen an den Stand der Technik

Es gibt nur wenige Objekte, die ständig an den jeweiligen Stand der Technik angepasst werden müssen. Dazu gehören vor allem IPPC – Betriebsanlagen und solche, die dem Seveso II – Regime unterworfen sind. Dieses sind vereinfacht gesagt Betriebe, von denen durchaus ein gewisses Gefahrenpotential ausgeht. Dort ist die ständige Anpassung an den Stand der Technik vernünftig.

§ 3 OÖ. Bautechnikgesetz lautet:

Allgemeine Anforderungen

(1) Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in Folge angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen entsprechend dem Stand der Technik bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke zu berücksichtigen.

Problem:

Schwierig wird es dort, wo solche Anpassungen an den Stand der Technik konkret nicht vorgesehen sind und von den Amtssachverständigen schlicht und einfach verlangt werden.

Beispiel:

Ein Gasthaus mit einem Festsaal besteht seit 50 Jahren. Anlässlich eines kleineren Umbaus bei den Toiletten und der Küche wird dem Gastwirt aufgetragen, sämtliche Türen vom Festsaal ins Freie und in die Gänge mit Panikbeschlägen auszustatten. Nachdem die alten Türen dafür baulich nicht geeignet sind und eine Gesamt – CE-Zertifizierung der Fluchttüren notwendig ist, sind praktisch alle Türen des Gastbetriebes auszutauschen!

Lösungsansatz:

Der § 3 OÖ. Bautechnikgesetz lässt offen, ob der Stand der Technik nur bei Neubauten oder auch bei Zu –u. Umbauten vorzuschreiben ist. Damit ist der Willkür Tür und Tor geöffnet.

Es wäre diese Bestimmung zu ändern und die Anpassung an den Stand der Technik **nur bei Neubauten** oder gegebenenfalls auch bei Umbauten vorzuschreiben, die ein Ausmaß von mind. 50% der Bausubstanz betreffen.

Fachgebiet Bau –u. Raumordnungsrecht

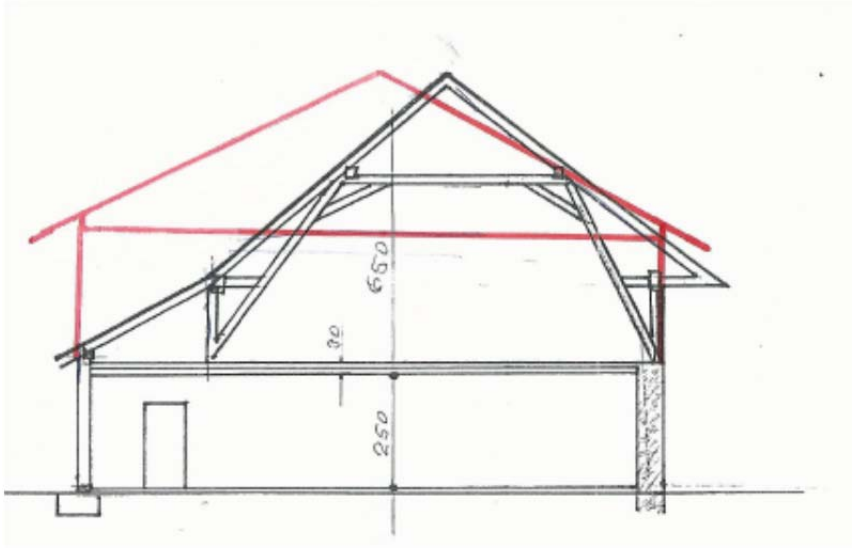
Das folgende Beispiel zeigt, wie man eine gesetzliche Bestimmung in ein getarntes Bauverbot umwandeln kann.

Fallbeispiel 15:

Ein junger Mann hat von seinem Großvater ein kleines landwirtschaftliches Objekt übernommen. Die Flächenwidmung für dieses Objekt ist Grünland für die Landwirtschaft. Die Landwirtschaft wird nicht mehr betrieben. Es handelt sich daher um eine aufgelassene Landwirtschaft, wofür § 30 Abs. 6 Oö. ROG anzuwenden ist.

In der Natur besteht dieses Objekt nur aus einem Erdgeschoss ohne Unterkellerung. Das Dachgeschoss diente zu landwirtschaftlichen Lagerzwecken und ist nicht ausgebaut. Der Dachstuhl ist allerdings sanierungsbedürftig. Auch das Erdgeschoss, welches bewohnt wird, besteht hinsichtlich der Außenwände aus altem Stein-Mischmauerwerk, was für eine heute übliche Wohnqualität sehr abträglich ist.

Dementsprechend möchte der Eigentümer diese Räumlichkeiten zu Lagerzwecken umfunktionieren und die eine Wohneinheit für sich selbst in das Obergeschoss verlegen. (rot = neu)



Es ist, so denke ich, unstrittig, dass die vom Bauherrn beabsichtigte Änderung keinen negativen Einfluss auf das Orts –u. Landschaftsbild aufweisen wird, denn konventioneller kann ein Gebäude nicht in Erscheinung treten (zweigeschossig mit Satteldach).

Allerdings stieß der Bauherr damit auf Probleme bei einer Vorberatung bei der Baubehörde, wo zum Ausdruck gebracht wurde, dass sein Bauvorhaben gem. § 30 Abs. 6 Z. 4 Oö. Raumordnungsgesetz nicht genehmigungsfähig sei, da der Bestand über 150 m² bebaute Fläche aufweist (240 m²) und damit kein Kleingebäude vorliege. Dementsprechend sind nämlich Zubauten (und hier liegt ein Zubau vor – der Höhe nach) nicht zulässig.

Nach der „alten" Regelung des Raumordnungsgesetzes (ohne Begrenzung von 150 m²) wäre das heute geplante Bauvorhaben problemlos zu genehmigen gewesen. **Die jetzt vorgegebene Grenze von 150 m² bedeutet für sowohl für das Thema „Ersatzbau" gem. Abs. 8a als auch für Zubauten bei Gebäuden über 150 m² absolutes Bauverbot!**

Dazu darf angemerkt werden, dass auch der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich kein einziges landwirtschaftliches Hauptgebäude bekannt ist, welches unter 150 m² bebauter Fläche hat. Fast jedes Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage hat eine größere bebaute Fläche.

Es ist daher nach heutiger Rechtslage problemlos möglich, einen z.B. sehr großen Vierkanthof zu 49% abzutragen und neu zu errichten, aber die durchaus vernünftige „Kleinigkeit" im vorliegenden Fall scheitert möglicherweise an einer Bestimmung, die sehr unselig erscheint.

<u>Lösungsansatz:</u>

Die 150 m²-Regelung geht völlig an der Realität vorbei und gehört schleunigst novelliert.

Ergebnis

An Hand der Fallbeispiele wurden Probleme in der täglichen Praxis aufgezeigt, die einerseits Schwächen in der Gesetzgebung oder in Richtlinien haben, andererseits aber auch ihre Ursache im Eigenleben der Behörden und Amtssachverständigen haben.

Dort, wo in einem Gesetz etwas nicht klar geregelt ist, ist es nur eine Frage der Zeit, bis sich die Amtsorgane ihre eigene Art der Auslegung zurechtlegen. Dies geschieht aus Gründen der übertriebenen Vorsicht vor einem etwaigen Amtsmissbrauch in den meisten Fällen zum Nachteil der Kunden, also den Antragstellern, Bauherren und Betreibern einer Betriebsanlage.

Die übergenauen Prüfungen und Beurteilungen führten in der Vergangenheit natürlich dazu, dass die Amtssachverständigen einem großen zeitlichen Druck ausgesetzt waren, da sie jede Kleinigkeit aufs Genaueste prüfen mussten. Das Ergebnis ist eine Überlastung, die wiederum auf Kosten der Wirtschaft geht.

Die Personalrotation durch zunehmende Krankenstände, sinkendes Lohnniveau im öffentlichen Dienst im Bereich der Techniker und Aufgabereformen an den eigentlichen Aufgaben der Hoheitsverwaltung vorbei führten zu Überlastungserscheinungen, die hausgemacht sind.

Es ist z.B. nicht notwendig, dass Gutachten für Liegenschaftsbewertungen für Gemeinden oder Sozialhilfeverbände (wenn z.B. eine Gemeinde ein Grundstück ankaufen will) von den Amtsssachverständigen erstellt werden müssen. Nachdem diese amtlichen Gutachten mittlerweile kostenpflichtig sind und an die Preise der Privatwirtschaft angeglichen sind, ist es fast fahrlässig, diese durch ohnehin schon ausgelastete Amtssachverständige erarbeiten zu lassen. Ein perfektes Beispiel dafür, wie man Tätigkeiten aus der öffentlichen Hand in die Privatwirtschaft ausgliedern kann, ohne dabei Qualitätsverluste in Kauf nehmen zu müssen und die Kosten für die Auftraggeber zu erhöhen!

Praktisch unverständlich ist die Tatsache, dass von den Behörden die Beiziehung von nichtamtlichen Sachverständigen durch schwammige Argumente verhindert wird, nur um die eigenen Pfründe zu verteidigen.

Hier geht es klar am Kunden und vor allem an der Wirtschaft vorbei, für die schnelle Verfahren einen klaren Wettbewerbsvorteil bringen!

Die Studie zeigt, dass bei ein wenig gutem Willen seitens der Gesetzgebung vieles möglich ist. In vielen Fällen genügen aber auch schon klare Willenskundgebungen durch die politisch Verantwortlichen in Form von Erlässen oder Weisungen, dass sich Arbeitsweisen im öffentlichen Dienst grundlegend ändern. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen dieser Studie sind eine Gedankenanregung dazu.