

festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

(2) Eine Benützungsbewilligung kann auch für einen Teil *eines Bauwerks* erteilt werden, wenn dieser für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck und den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere den technischen Bauvorschriften, den Bestimmungen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und dem Bebauungsplan entspricht. Soweit es notwendig ist, um Gefahren gesundheits-, feuer- oder baupolizeilicher Natur sowie nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, ist die Teilbenützungsbewilligung unter Auflagen zu erteilen. In einem solchen Falle ist sie mit höchstens einem Jahr zu befristen und darf sie über die fünfjährige Frist für die Vollendung des Vorhabens hinaus nur zugleich mit einer Verlängerung der letzteren gewährt werden.

(3) *Bauwerke* oder Teile von solchen dürfen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Verwendung genommen werden. Sie dürfen nur zu den in der Bewilligung bezeichneten Zwecken verwendet werden.

Abschnitt VIII Bauüberwachung

§ 112

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer *eines Bauwerks* hat dafür zu sorgen, daß diese in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standfestigkeit, die äußere Gestaltung, der Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden können, zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer *eines Bauwerks* seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. Lassen sich Ursache und Umfang eines Baugebrechens nicht durch den bloßen Augenschein feststellen, hat die Baubehörde die Vornahme von Untersuchungen und die Vorlage von Gutachten zu verlangen.

§ 109
Baumängel

(1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen oder auch die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Vorhabens zu untersagen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, kann die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder *des* ganzen *Bauwerks* und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verfügen.

(3) Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen, wenn ein Vorhaben, das einer Bewilligung bedarf, ohne Bewilligung ausgeführt wird. Kann eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden, hat die Baubehörde die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verfügen.

(4) Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen und die Herstellung des konsensmäßigen Zustandes zu verfügen, wenn Abweichungen, die einer Bewilligung bedürfen, nachträglich nicht bewilligt werden können.

§ 110
Endbeschau

(1) Der Bewilligungsinhaber hat der Baubehörde in den Fällen der §§ 92 und 93 die Vollendung der Ausführung des Vorhabens anzuzeigen. In den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 4, 5 und 6 hat er gleichzeitig den Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung zu stellen, ausgenommen der Fall des § 100 Abs. 8. Nach der Art des Vorhabens sind der Anzeige Rauchfang- und sonstige technische Befunde (Gas- und Elektroinstallationen u. dgl.) anzuschließen.

(2) Die Baubehörde hat in den Fällen der §§ 92 Abs. 1 sowie 93 Z. 1 und 2 zur Endbeschau eine mündliche Verhandlung abzuhalten, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. § 99 Abs. 1 dritter Satz gilt sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat bei der Endbeschau die Übereinstimmung mit der Bewilligung zu überprüfen.

§ 111
Benützungsbewilligung

(1) In den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 4, 5 und 6 hat die Behörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endbeschau

(3) Den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen ist zur Überwachung des Bauzustandes und der Einhaltung anderer Verpflichtungen aus diesem Gesetz der Zutritt zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten.

(4) Der Eigentümer, sein Bevollmächtigter, der Hausbesorger und die Mieter oder andere Benützer sind verpflichtet, alle Auskünfte zu erteilen, deren die Baubehörde zur Vollziehung dieses Gesetzes bedarf.

§ 113
Baubehördliche Maßnahmen

(1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder Teilen von solchen, anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützbar geworden ist, gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen und der Eigentümer innerhalb der ihm gemäß § 112 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm gemäß § 112 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
3. für das Bauwerk keine baubehördliche Bewilligung vorliegt und
 - a) die fehlende Bewilligung nicht erteilt werden darf, weil das Bauvorhaben nicht zulässig ist oder
 - b) der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

(2a) Die Anordnung des Abbruches eines wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht genehmigungsfähigen Gebäudes hat zu entfallen, wenn

- o *das Gebäude vor dem 29. Juni 1995 soweit fertiggestellt wurde, daß der Grundriß und der beabsichtigte Verwendungszweck erkennbar war;*
- o *die Ausführung gemäß dem beabsichtigten Verwendungszweck den im Zeitpunkt des Baubeginns geltenden bautechnischen Vorschriften entspricht oder*
- o *das Gebäude innerhalb angemessener Frist jedoch längstens innerhalb eines Jahres fertiggestellt bzw. den bautechnischen Vorschriften ohne Durchführung eines Zubaus angepaßt wird;*
- o *für das Grundstück kein Bauverbot gemäß § 20 Abs. 2 Z. 3 besteht und*
- o *bis zum 31. Dezember 1999 ein Antrag gemäß Abs. 2b gestellt wird.*

(2b) Das Zutreffen dieser Voraussetzungen ist von der Baubehörde mittels Feststellungsbescheid über Antrag festzustellen. Diesem Antrag sind die erforderlichen Antragsbeilagen (§§ 96 und 97) anzuschließen.

Der Zeitpunkt des Baubeginns ist der Baubehörde nachzuweisen. Dem Feststellungsbescheid hat die Durchführung eines Ortsaugenscheines unter Beiziehung von Sachverständigen und Anrainern voranzugehen. Anrainer haben Parteistellung im Rahmen des § 118 Abs. 8 und 9.

Dieser Bescheid berechtigt zur Benützung des Gebäudes und gilt nicht als baubehördliche Bewilligung. Eine zukünftige Instandsetzung solcher Gebäude ist nur im Rahmen des § 92 Abs. 1 Z. 4, sonstige Veränderungen sind nur im Rahmen des § 95 zulässig.

(2c) Ein Antrag nach Abs. 2b kann nicht mehr gestellt werden, wenn von der Baubehörde bereits um die Vollstreckung eines Abbruchbescheides angesucht wurde.

(3) Wenn ein Vorhaben, das einer Bewilligung nach § 93 Z. 1 oder 2 bedurft hätte, ohne diese Bewilligung ausgeführt und dadurch eine erhebliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes verursacht wurde, dann hat die Baubehörde dem Eigentümer des betroffenen Grundstückes die zur Behebung der Störung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlichen Maßnahmen aufzutragen.

(4) Wenn es zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen oder von unzumutbaren Belästigungen notwendig ist, hat die Baubehörde eine Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck mit Bescheid zu verbieten.

§ 113a
Baubehördliche Maßnahmen hinsichtlich der Verwendung
von Bauwerken

(1) Die Baubehörde hat den Eigentümer eines Bauwerks mit Bescheid aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist eine Bewilligung der Änderung des Verwendungszweckes zu beantragen oder aber im Fall des Abs. 2 Z. 3 allenfalls auch die bewilligte Verwendung dieses Bauwerks zu beginnen. Dies ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen der Abs. 2 und 3 gegeben sind.

(2) Die Aufforderung nach Abs. 1 darf nur erfolgen, wenn die von der Baubehörde bewilligte Verwendung des Bauwerks

1. nachträglich unmittelbar durch Rechtsvorschriften verboten wurde,
2. nachträglich tatsächlich unmöglich geworden ist, oder
3. vom Eigentümer offensichtlich nicht mehr beabsichtigt worden ist; dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn das Bauwerk während der letzten 10 Jahre überhaupt nicht oder nicht wie bewilligt verwendet wurde.

(3) Überdies darf die Aufforderung nach Abs. 1 nur dann erfolgen, wenn der Umstand, daß das Bauwerk besteht, ohne verwendet zu werden, öffentlichen Interessen erheblich widerspricht.

Als öffentliche Interessen kommen insbesondere in Betracht:

1. Raumordnungsinteressen, insbesondere das Interesse an einer positiven Entwicklung der Region in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht,
2. das Interesse an einem dem jeweiligen Flächenwidmungsplan entsprechenden Zustand,
3. der Umweltschutz,
4. der Naturschutz.

(4) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks der Aufforderung nicht fristgemäß nach oder kann die beantragte Änderung des Verwendungszweckes nicht bewilligt werden, dann hat die Baubehörde den Abbruch des Bauwerks anzuordnen.

§ 114
Sofortmaßnahmen

(1) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen.

(2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder nach den geltenden Rechtsvorschriften Befugte über Auftrag der Baubehörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Höhe der Vergütung ist binnen zwei Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde festzusetzen und zu leisten.

(3) Die Baubehörde kann die gemäß Abs. 2 entstandenen Kosten dem Eigentümer bescheidmäßig zur Erstattung vorschreiben.

