

TE Vwgh Erkenntnis 2015/4/29 2013/05/0025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.04.2015

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82054 Baustoff Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

95/03 Vermessungsrecht;

Norm

AVG §56;

AVG §59 Abs1;

BauO OÖ 1994 §35 Abs1;

BauO OÖ 1994 §49 Abs1;

BauO OÖ 1994 §49;

BauRallg;

BauTG OÖ 1994 §5;

BauTG OÖ 1994 §6 Abs2 Z3 litc;

BauTG OÖ 1994 §6;

VermG 1968 §8;

VermV 1969 §3 Abs4 litc;

VermV 2010 §5 Abs2;

VwRallg;

1. AVG § 56 heute

2. AVG § 56 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

3. AVG § 56 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 59 heute

2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde des DI W D in S, vertreten durch Dr. Marcus Zimmerbauer, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Bürgerstraße 41, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 20. Dezember 2012, Zl. IKD(BauR)-014503/1-2012-Hd/Wm, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde G), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird im Umfang seines Spruchpunktes II. wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der angefochtene Bescheid wird im Umfang seines Spruchpunktes römisch zwei. wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 1294/3, KG G., das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde als Dorfgebiet ausgewiesen und von keinem Bebauungsplan erfasst ist.

Mit rechtskräftigem Bescheid vom 8. September 1978 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde (im Folgenden kurz: Bürgermeister) den Rechtsvorgängern des Beschwerdeführers die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Bungalows auf dem genannten Grundstück.

Konsensgemäß waren vom Bauvorhaben zum Grundstück Nr. 1679/2 (öffentliches Gut) ein Abstand von 8,0 m, zur nördlichen Nachbargrundgrenze des Grundstückes Nr. 1294/1 ein Abstand von mindestens 4 m sowie zu den (südlichen) Nachbargrundgrenzen der Grundstücke Nr. 1303/3 und Nr. 1303/5 jeweils ein Abstand von mindestens 4,5 m einzuhalten. Im Zuge von baubehördlichen Lokalaugenscheinen stellte der Bürgermeister fest, dass die auf dem Grundstück Nr. 1294/3 errichteten Bauwerke teilweise nicht dem erteilten Konsens entsprachen bzw. entgegen den Bauvorschriften errichtet wurden (vgl. dazu die in den Verwaltungsakten enthaltenen Aktenvermerke über die baubehördlichen Lokalaugenscheine vom 21. Oktober 2008, 29. Juli 2009 und 12. Jänner 2011). Konsensgemäß waren vom Bauvorhaben zum Grundstück Nr. 1679/2 (öffentliches Gut) ein Abstand von 8,0 m, zur nördlichen Nachbargrundgrenze des Grundstückes Nr. 1294/1 ein Abstand von mindestens 4 m sowie zu den (südlichen) Nachbargrundgrenzen der Grundstücke Nr. 1303/3 und Nr. 1303/5 jeweils ein Abstand von mindestens 4,5 m einzuhalten. Im Zuge von baubehördlichen Lokalaugenscheinen stellte der Bürgermeister fest, dass die auf dem Grundstück Nr. 1294/3 errichteten Bauwerke teilweise nicht dem erteilten Konsens entsprachen bzw. entgegen den Bauvorschriften errichtet wurden vergleiche , dazu die in den Verwaltungsakten enthaltenen Aktenvermerke über die baubehördlichen Lokalaugenscheine vom 21. Oktober 2008, 29. Juli 2009 und 12. Jänner 2011).

Mit Bescheid vom 15. Juni 2011 erließ der Bürgermeister gegenüber dem Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Überprüfungen des Zustandes des Baues auf dem Grundstück Nr. 1294/3 vom 21. Oktober 2008, 29. Juli 2009 und 12. Jänner 2011 einen Abtragungsauftrag mit folgendem Spruch:

"Es wurde seitens der Baubehörde festgestellt, dass bewilligungs- sowie anzeigepflichtige bauliche Anlagen ohne Baubewilligung bzw. in Abweichung zur erteilten Baubewilligung ausgeführt wurden. Die konsenslosen baulichen Anlagen betreffen die Errichtung von Nebengebäuden (Garage und überdachter Abstellraum) an der nördlichen Nachbargrundgrenze, ein hinter der Garage eingebautes Badezimmer, das Hauptgebäude (Unterschreitung des Bauwuchs durch das Einfamilienhaus), Nebengebäude an der Südseite und ein Carport im südwestlichen Bereich auf dem Grundstück Nr. 1294/3, KG G..., EZ 384.

Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 erlässt die Baubehörde einen Beseitigungsauftrag, bezogen auf sämtliche Gebäude (Haupthaus samt sämtlicher Zu- und Anbauten sowie das Carport) Gebäude und deren Nebengebäude auf dem Grundstück Nr. 1294/3, KG G..., EZ 384. Es wird Ihnen die Beseitigung der angeführten baulichen Anlagen innerhalb

von 5 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides aufgetragen. Gemäß Paragraph 49, Absatz eins, Oö. BauO 1994 erlässt die Baubehörde einen Beseitigungsauftrag, bezogen auf sämtliche Gebäude (Haupthaus samt sämtlicher Zu- und Anbauten sowie das Carport) Gebäude und deren Nebengebäude auf dem Grundstück Nr. 1294/3, KG G..., EZ 384. Es wird Ihnen die Beseitigung der angeführten baulichen Anlagen innerhalb von 5 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides aufgetragen.

Dabei sind folgende Auflagen einzuhalten:

..."

Begründend führte der Bürgermeister dazu aus, die Errichtung von Nebengebäuden (Garage und überdachter Abstellraum) an der nördlichen Nachbargrundgrenze sei nur bis zu einer maximalen Seitenlänge von 10 m zulässig. Im Bauwich (hinter der Garage) sei ein Badezimmer eingebaut worden, welches nicht den Abstandsbestimmungen gemäß §§ 5 und 6 Oö. Bautechnikgesetz (BauTG) entspreche. Das bestehende Hauptgebäude (Einfamilienhaus) sei im Bereich der nördlichen Gebäudeecke mit einem Abstand von 2,73 m zur Nachbargrundgrenze errichtet worden. Dies entspreche ebenfalls nicht den Abstandsbestimmungen gemäß §§ 5 und 6 leg. cit. Die an der Südseite bestehenden Nebengebäude und das bestehende Carport im südwestlichen Bereich seien ohne baurechtlichen Konsens errichtet worden. Begründend führte der Bürgermeister dazu aus, die Errichtung von Nebengebäuden (Garage und überdachter Abstellraum) an der nördlichen Nachbargrundgrenze sei nur bis zu einer maximalen Seitenlänge von 10 m zulässig. Im Bauwich (hinter der Garage) sei ein Badezimmer eingebaut worden, welches nicht den Abstandsbestimmungen gemäß Paragraphen 5 und 6 Oö. Bautechnikgesetz (BauTG) entspreche. Das bestehende Hauptgebäude (Einfamilienhaus) sei im Bereich der nördlichen Gebäudeecke mit einem Abstand von 2,73 m zur Nachbargrundgrenze errichtet worden. Dies entspreche ebenfalls nicht den Abstandsbestimmungen gemäß Paragraphen 5 und 6 leg. cit. Die an der Südseite bestehenden Nebengebäude und das bestehende Carport im südwestlichen Bereich seien ohne baurechtlichen Konsens errichtet worden.

Der Beschwerdeführer erhob dagegen Berufung.

Der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde (im Folgenden kurz: Gemeinderat) holte bezüglich der Grenzen des Grundstückes Nr. 1294/3 die vermessungstechnische Stellungnahme des Amtssachverständigen Dipl. Ing. E. K. vom 14. Februar 2012 ein. In dieser Stellungnahme wird ausgeführt, dass sich das Grundstück Nr. 1294/3 im rechtsverbindlichen Grenzkataster befinde. Das Grundstück sei erstmalig am 22. November 1977 durch den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI A. vermessen und in die Katastralmappe übernommen worden. Die Darstellung in der digitalen Katastralmappe (DKM), die Fest- und Grenzpunktkoordinaten und die Fläche von 688 m² entsprächen der Planurkunde des DI A. vom 21. Dezember 1977.

Die bautechnische Amtssachverständige Ing. K. gab in Bezug auf den Seitenabstand der Garage auf der genannten Liegenschaft die Stellungnahme vom 19. April 2012 ab, worin sie ausführte, dass die gesamte Lage des Gebäudes (inklusive Garage) gegenüber dem bewilligten Einreichplan verändert worden sei. Das Gebäude sei parallel zur nördlichen Grundgrenze bewilligt, tatsächlich sei das Gebäude mit Garage jedoch nicht parallel zu dieser Grundgrenze errichtet worden. Die Garage sei an das Hauptgebäude angebaut bzw. integriert. Außerdem sei das Garagengebäude mit einer Länge von 5,70 m bewilligt worden, im Bestand sei die Garage mit Nebenraum (konsenslos errichtete Sanitäranlage) jedoch 7,32 m lang.

Mit Bescheid des Gemeinderates vom 29. Juni 2012 wurde die Berufung des Beschwerdeführers abgewiesen.

Dazu führte der Gemeinderat im Wesentlichen aus, dass, was die Frage der Berücksichtigung von Mauerdämmungen bei Feststellung des Mindestabstandes anlange, die Bestimmung des § 6 Abs. 2 Z 1 BauTG nur für die Sanierung (rechtmäßig) bestehender Bauten gelte und in allen anderen Fällen die gesetzlichen (Mindest-)Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten seien. Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen müssten daher bereits bei den im Bauplan kotiert eingezeichneten Abständen zu Nachbargrundgrenzen berücksichtigt sein. Im vorliegenden Fall gehe es um die Beurteilung eines Bestandes, sodass der Verputz etc. einzubeziehen sei. Ferner könne sich ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag immer nur auf das gesamte Gebäude beziehen. In der Praxis sei es auch bautechnisch nicht einwandfrei möglich, den Abbruch nur einer Teilstärke der Mauer oder eines halben Raumes etc. vorzuschreiben. Davon unberührt bleibe die Möglichkeit, durch entsprechende bauliche Änderungen samt gleichzeitiger Beantragung des entsprechenden baurechtlichen Konsenses den verfügbaren Gesamtabbruch abzuwenden. Dazu führte der Gemeinderat im Wesentlichen aus, dass, was die Frage

der Berücksichtigung von Mauerdämmungen bei Feststellung des Mindestabstandes anlange, die Bestimmung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, BauTG nur für die Sanierung (rechtmäßig) bestehender Bauten gelte und in allen anderen Fällen die gesetzlichen (Mindest-)Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten seien. Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen müssten daher bereits bei den im Bauplan kotiert eingezeichneten Abständen zu Nachbargrundgrenzen berücksichtigt sein. Im vorliegenden Fall gehe es um die Beurteilung eines Bestandes, sodass der Verputz etc. einzubeziehen sei. Ferner könne sich ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag immer nur auf das gesamte Gebäude beziehen. In der Praxis sei es auch bautechnisch nicht einwandfrei möglich, den Abbruch nur einer Teilstärke der Mauer oder eines halben Raumes etc. vorzuschreiben. Davon unberührt bleibe die Möglichkeit, durch entsprechende bauliche Änderungen samt gleichzeitiger Beantragung des entsprechenden baurechtlichen Konsenses den verfügbaren Gesamtabbruch abzuwenden.

Das ergänzende Ermittlungsverfahren habe einwandfrei ergeben, dass eine Verletzung der Abstandsvorschriften vorliege, was vom Beschwerdeführer in seiner letzten Stellungnahme auch nicht mehr bestritten worden sei. Auch die Garage sei nicht entsprechend der im Jahr 1978 erteilten Baubewilligung errichtet worden, weil der Seitenabstand in der Natur nicht eingehalten worden sei. Ebenso sei die Seitenlänge von maximal 10 m überschritten worden. Hinsichtlich des konsenslos eingebauten Badezimmers werde sogar in der Rechtsmittelschrift angeführt, dass dieses ohne größeren Aufwand entfernt werden könne, womit im Ergebnis der Beseitigungsauftrag demnach diesbezüglich akzeptiert werde.

Was den Einwand anlange, dass die Isolierung nicht einzurechnen sei, werde auf die obigen Ausführungen verwiesen. Aber selbst wenn man 8 cm (gemeint: der Außenwandisolierung) unberücksichtigt ließe, ergäbe sich eine Verletzung der Abstandsbestimmungen. Bei eindeutig festgestellten Verstößen bestehe keine Toleranz von 10 oder 20 cm. Ferner könne nur von den eindeutigen und offenbar seit langem in der vorliegenden Form bestehenden Vermessungspunkten ausgegangen werden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung (im Folgenden kurz: Landesregierung) vom 20. Dezember 2012 wurde (unter Spruchpunkt I.) der vom Beschwerdeführer gegen den Berufungsbescheid erhobenen Vorstellung hinsichtlich des Carports Folge gegeben sowie in diesem Umfang der Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit an den Gemeinderat zurückverwiesen. Im Übrigen (unter Spruchpunkt II.) wurde der Vorstellung keine Folge gegeben. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung (im Folgenden kurz: Landesregierung) vom 20. Dezember 2012 wurde (unter Spruchpunkt römisch eins.) der vom Beschwerdeführer gegen den Berufungsbescheid erhobenen Vorstellung hinsichtlich des Carports Folge gegeben sowie in diesem Umfang der Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit an den Gemeinderat zurückverwiesen. Im Übrigen (unter Spruchpunkt römisch zwei.) wurde der Vorstellung keine Folge gegeben.

Begründend zu Spruchpunkt II. verwies die Landesregierung, was das Vorbringen hinsichtlich des Grenzverlaufes anlange, auf die oben genannte vermessungstechnische Stellungnahme vom 14. Februar 2012. Aus dieser Stellungnahme, wozu dem Beschwerdeführer Parteiengehör gewährt worden sei, gehe klar hervor, dass sich die Lage der Grenzsteine seit 1977, also noch vor Erteilung der Baubewilligung, nicht verändert habe. Begründend zu Spruchpunkt römisch zwei. verwies die Landesregierung, was das Vorbringen hinsichtlich des Grenzverlaufes anlange, auf die oben genannte vermessungstechnische Stellungnahme vom 14. Februar 2012. Aus dieser Stellungnahme, wozu dem Beschwerdeführer Parteiengehör gewährt worden sei, gehe klar hervor, dass sich die Lage der Grenzsteine seit 1977, also noch vor Erteilung der Baubewilligung, nicht verändert habe.

Bei den Lokalaugenscheinen am 21. Oktober 2008, 29. Juli 2009 und 20. Jänner 2011 sei festgestellt worden, dass das Bauvorhaben entgegen der 1978 erteilten Baubewilligung ausgeführt worden sei und darüber hinaus noch weitere Anlagen konsenslos errichtet und dabei die Abstandsbestimmungen gemäß §§ 5 und 6 BauTG verletzt worden seien. Entsprechend den Einreichunterlagen und dem Bescheid vom 19. Juni 1978 ergebe sich zur nördlichen Nachbargrundgrenze (Grundstück Nr. 1294/1) ein kürzester Abstand von 4 m. Der Abstand zu den Grundstücken Nr. 1303/3 und 1303/5 werde mit mindestens 4,5 m und jener zum öffentlichen Gut (Grundstück Nr. 1679/2) mit 8 m angegeben. Tatsächlich seien das von der Baubewilligung 1978 erfasste Hauptgebäude im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke mit einem Abstand von 2,73 m zur Nachbargrundgrenze, darüber hinaus - von der Baubewilligung nicht erfasst - ein Carport und ein daran anschließender Holzschuppen sowie eine Garage samt überdachtem Abstellraum

an der nördlichen Nachbargrundgrenze ohne Baubewilligung errichtet worden. Bei den Lokalaugenscheinen am 21. Oktober 2008, 29. Juli 2009 und 20. Jänner 2011 sei festgestellt worden, dass das Bauvorhaben entgegen der 1978 erteilten Baubewilligung ausgeführt worden sei und darüber hinaus noch weitere Anlagen konsenslos errichtet und dabei die Abstandsbestimmungen gemäß Paragraphen 5, und 6 BauTG verletzt worden seien. Entsprechend den Einreichunterlagen und dem Bescheid vom 19. Juni 1978 ergebe sich zur nördlichen Nachbargrundgrenze (Grundstück Nr. 1294/1) ein kürzester Abstand von 4 m. Der Abstand zu den Grundstücken Nr. 1303/3 und 1303/5 werde mit mindestens 4,5 m und jener zum öffentlichen Gut (Grundstück Nr. 1679/2) mit 8 m angegeben. Tatsächlich seien das von der Baubewilligung 1978 erfasste Hauptgebäude im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke mit einem Abstand von 2,73 m zur Nachbargrundgrenze, darüber hinaus - von der Baubewilligung nicht erfasst - ein Carport und ein daran anschließender Holzschuppen sowie eine Garage samt überdachtem Abstellraum an der nördlichen Nachbargrundgrenze ohne Baubewilligung errichtet worden.

Dass der Abstand des Hauptgebäudes zur nördlichen Nachbargrundgrenze entgegen den in den Einreichunterlagen angegebenen 4 m nur 2,73 m betrage, verstoße gegen die Vorschrift des § 5 Z 1 BauTG, wonach "zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten" sei. Eine nachträgliche Genehmigung hätte nur dann erfolgen können, wenn die Bauplatzgrenze zumindest 3 m Richtung Süden verschoben gewesen wäre. Da dies nicht zutreffe, habe eine nachträgliche Bewilligung nicht erfolgen können, weshalb dem Eigentümer zu Recht die Herstellung des bewilligungsgemäßen Zustandes aufgetragen worden sei. Dass der Abstand des Hauptgebäudes zur nördlichen Nachbargrundgrenze entgegen den in den Einreichunterlagen angegebenen 4 m nur 2,73 m betrage, verstoße gegen die Vorschrift des Paragraph 5, Ziffer eins, BauTG, wonach "zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten" sei. Eine nachträgliche Genehmigung hätte nur dann erfolgen können, wenn die Bauplatzgrenze zumindest 3 m Richtung Süden verschoben gewesen wäre. Da dies nicht zutreffe, habe eine nachträgliche Bewilligung nicht erfolgen können, weshalb dem Eigentümer zu Recht die Herstellung des bewilligungsgemäßen Zustandes aufgetragen worden sei.

Die Unterschreitung des Bauwuchs durch das errichtete Hauptgebäude betrage 27 cm, was vom Einschreiter nicht bestritten werde. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei bei einer Lageveränderung ab 10 cm und bei einer nicht bauwuchrelevanten Lageveränderung ab 2 m von einer wesentlichen, ein "aliud" darstellenden Abweichung vom bewilligten Projekt auszugehen, sodass keine Identität der Sache mehr gegeben sein könne und daher die nachträgliche Bewilligung nicht möglich sei. Der "unbedingte" Beseitigungsauftrag richte sich auf das gesamte Gebäude als bauliche und damit rechtliche Einheit. Selbst wenn man die Isolierung miteinberechne, betrage der gegebene Abstand nur 2,81 m und vermöge dies an der Konsenswidrigkeit des Gebäudes nichts zu ändern. Bei einer Abweichung von bereits 10 cm handle es sich um eine bewilligungspflichtige Planabweichung. Daran könne auch die Argumentation des Einschreiters hinsichtlich der Toleranz im Ausmaß von 20 cm nach der im Vorstellungsschriftsatz angeführten "Vermessungsverordnung BGBl. 53/1969" nichts ändern, weil dies in den baurechtlich relevanten Vorschriften keine Deckung finde. Auch hinsichtlich der Nebengebäude (mit Ausnahme des Carports) sei mit einem "unbedingten" Beseitigungsauftrag vorzugehen, weil durch diese, wie vom bautechnischen Amtssachverständigen festgestellt worden sei, die in den §§ 5 und 6 BauTG normierten Abstandsvorschriften verletzt würden, deshalb ebenfalls keine Baubewilligung erteilt werden könne und die Möglichkeit der nachträglichen Erteilung der Baubewilligung gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (BauO) nicht einzuräumen sei. Darüber hinaus seien im baupolizeilichen Verfahren ausschließlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen und der Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages in erster Instanz (Bescheidzustellung) maßgeblich, wobei künftige (Rück-)Bauabsichten zur Herstellung der Bewilligungsfähigkeit im baupolizeilichen Verfahren keine Relevanz hätten. Die Unterschreitung des Bauwuchs durch das errichtete Hauptgebäude betrage 27 cm, was vom Einschreiter nicht bestritten werde. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei bei einer Lageveränderung ab 10 cm und bei einer nicht bauwuchrelevanten Lageveränderung ab 2 m von einer wesentlichen, ein "aliud" darstellenden Abweichung vom bewilligten Projekt auszugehen, sodass keine Identität der Sache mehr gegeben sein könne und daher die nachträgliche Bewilligung nicht möglich sei. Der "unbedingte" Beseitigungsauftrag richte sich auf das gesamte Gebäude als bauliche und damit rechtliche Einheit. Selbst wenn man die Isolierung miteinberechne, betrage der gegebene Abstand nur 2,81 m und vermöge dies an der Konsenswidrigkeit des Gebäudes nichts zu ändern. Bei einer Abweichung von bereits 10 cm handle es sich um eine bewilligungspflichtige Planabweichung. Daran könne auch die Argumentation des Einschreiters hinsichtlich der Toleranz im Ausmaß von

20 cm nach der im Vorstellungsschriftsatz angeführten "Vermessungsverordnung BGBl. 53/1969" nichts ändern, weil dies in den baurechtlich relevanten Vorschriften keine Deckung finde. Auch hinsichtlich der Nebengebäude (mit Ausnahme des Carports) sei mit einem "unbedingten" Beseitigungsauftrag vorzugehen, weil durch diese, wie vom bautechnischen Amtssachverständigen festgestellt worden sei, die in den Paragraphen 5 und 6 BauTG normierten Abstandsvorschriften verletzt würden, deshalb ebenfalls keine Baubewilligung erteilt werden könne und die Möglichkeit der nachträglichen Erteilung der Baubewilligung gemäß Paragraph 49, Absatz eins, Oö. Bauordnung 1994 (BauO) nicht einzuräumen sei. Darüber hinaus seien im baupolizeilichen Verfahren ausschließlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen und der Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages in erster Instanz (Bescheidzustellung) maßgeblich, wobei künftige (Rück-)Bauabsichten zur Herstellung der Bewilligungsfähigkeit im baupolizeilichen Verfahren keine Relevanz hätten.

Gegen diesen Bescheid im Umfang des Spruchpunktes II. richtet sich die vorliegende, inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde mit dem Begehren, ihn im angefochtenen Umfang aufzuheben. Gegen diesen Bescheid im Umfang des Spruchpunktes römisch zwei. richtet sich die vorliegende, inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde mit dem Begehren, ihn im angefochtenen Umfang aufzuheben.

Die Landesregierung legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Die mitbeteiligte Gemeinde hat keine Gegenschrift erstattet.

II. römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Vorauszuschicken ist, dass auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes weiter anzuwenden sind. Vorauszuschicken ist, dass auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall gemäß Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes weiter anzuwenden sind.

Für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des gegenständlichen Beseitigungsauftrages ist von der Sach- und Rechtslage bei Beschlussfassung des Gemeinderates über den Berufungsbescheid auszugehen (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2012/05/0189, mwH). Für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des gegenständlichen Beseitigungsauftrages ist von der Sach- und Rechtslage bei Beschlussfassung des Gemeinderates über den Berufungsbescheid auszugehen vergleiche, dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2012/05/0189, mwH).

§ 49 BauO, LGBl. Nr. 66/1994, in der für die vorliegende Beurteilung maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 36/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 49, BauO, Landesgesetzblatt Nr. 66 aus 1994,, in der für die vorliegende Beurteilung maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 36 aus 2008, lautet auszugsweise:

"§ 49

Bewilligungslose bauliche Anlagen

1. (1) Absatz eins, Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von Paragraph 41, - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand

wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

...

1. (4) Absatz 4, Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß. "Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Absatz eins bis 3 sinngemäß."

§ 5 und § 6 BauTG, LGBl. Nr. 67/1994, idF LGBl. Nr. 68/2011 Paragraph 5 und Paragraph 6, BauTG, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 68 aus 2011,

lauten:

"§ 5

Lage und Höhe der Gebäude, Abstandsvorschriften,

Vorgarten

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden:

1. Bei Neu- und Zubauten ist zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

..."

"§ 6

Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten

1. (1) Absatz eins, Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) nicht für:

1. Gebäude, die innerhalb eines geschlossenen bebauten Gebietes gelegen sind;

2. widmungsneutrale Gebäude im Sinn des § 27a Oö. Bauordnung 1994 mit einer bebauten Fläche bis zu insgesamt 50 m² und einer dem Nachbarn zugewandten Seite bis zu 10 m Länge; 2. widmungsneutrale Gebäude im Sinn des Paragraph 27 a, Oö. Bauordnung 1994 mit einer bebauten Fläche bis zu insgesamt 50 m² und einer dem Nachbarn zugewandten Seite bis zu 10 m Länge;

3. mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen als Nebengebäude, auch wenn sie an das Hauptgebäude angebaut und unterkellert sind,

a) mit einer im Seitenabstand gelegenen Nutzfläche bis zu insgesamt 50 m²,

1. b) Litera b

einer Traufenhöhe bis zu 3 m über der Abstellfläche,

2. c) Litera c

einer dem Nachbarn zugewandten Seite bis zu 10 m Länge und

3. d) Litera d

bei Pultdächern einem nicht dem Nachbarn zugewandten First, außer die Firsthöhe überschreitet nicht 3 m über der Abstellfläche; im Sinn dieser Bestimmung liegt ein Zubau auch dann nicht vor, wenn die Garage bauliche Verbindungen mit dem Hauptgebäude (Deckenaufleger in dessen Außenmauer, Einbindung des Garagendaches in das Hauptgebäudedach und dgl.) aufweist und über eine Verbindungsöffnung zum Hauptgebäude verfügt;

...

1. (2) Absatz 2, Die Mindestabstände zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) können unterschritten werden mit:

1. Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen nach technischer Notwendigkeit zur Sanierung der Außenwände bei bestehenden baulichen Anlagen;

..."

Die Beschwerde bringt vor, die Landesregierung sei nicht auf das Vorbringen des Beschwerdeführers eingegangen, dass in der Vergangenheit Grenzsteine versetzt worden seien. Es möge zutreffen, dass das Grundstück im Jahre 1977 erstmalig vermessen worden sei. Es treffe aber auch zu, dass die Grenzsteine nach diesem Zeitpunkt in der Natur versetzt worden seien, was zu einer maßgeblichen Veränderung der Grundstücksgrenzen geführt habe. Dies erfolge durch die Bewirtschaftung. Eine Stellungnahme sei deshalb nicht abgegeben worden, weil der Beschwerdeführer seinen Standpunkt bereits dargelegt habe. Es werde weiters auf die Beilage (gemeint: das mit der Beschwerde vorgelegte Schreiben des Zivilgeometers DI L. vom 29. Juni 2011, worin dieser nach Hinweis auf die Lagetoleranzen laut § 3 Abs. 4 der Vermessungsverordnung, BGBl. Nr. 53/1969, die Auffassung vertritt, es lasse sich heute nicht mehr feststellen, welche Lage zwei näher bezeichnete Grenzpunkte an der nördlichen Grenze des Grundstückes vor über 30 Jahren tatsächlich aufgewiesen hätten) verwiesen. Das Flugdach ohne Seitenwände weise einen Niveauunterschied von ca. 3,5 m auf und sei - entgegen den Ausführungen im bekämpften Bescheid - nicht als durchgehende Überdachung zu werten. Die Beschwerde bringt vor, die Landesregierung sei nicht auf das Vorbringen des Beschwerdeführers eingegangen, dass in der Vergangenheit Grenzsteine versetzt worden seien. Es möge zutreffen, dass das Grundstück im Jahre 1977 erstmalig vermessen worden sei. Es treffe aber auch zu, dass die Grenzsteine nach diesem Zeitpunkt in der Natur versetzt worden seien, was zu einer maßgeblichen Veränderung der Grundstücksgrenzen geführt habe. Dies erfolge durch die Bewirtschaftung. Eine Stellungnahme sei deshalb nicht abgegeben worden, weil der Beschwerdeführer seinen Standpunkt bereits dargelegt habe. Es werde weiters auf die Beilage (gemeint: das mit der Beschwerde vorgelegte Schreiben des Zivilgeometers DI L. vom 29. Juni 2011, worin dieser nach Hinweis auf die Lagetoleranzen laut Paragraph 3, Absatz 4, der Vermessungsverordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 53 aus 1969,, die Auffassung vertritt, es lasse sich heute nicht mehr feststellen, welche Lage zwei näher bezeichnete Grenzpunkte an der nördlichen Grenze des Grundstückes vor über 30 Jahren tatsächlich aufgewiesen hätten) verwiesen. Das Flugdach ohne Seitenwände weise einen Niveauunterschied von ca. 3,5 m auf und sei - entgegen den Ausführungen im bekämpften Bescheid - nicht als durchgehende Überdachung zu werten.

Die Abtragung sämtlicher Gebäude (mit Ausnahme des Carports) sei jedoch keinesfalls geboten bzw. zulässig, weil - wenn überhaupt - nur die konsenslosen Gebäudeteile abzutragen bzw. zurückzubauen seien, und es sei jedenfalls auch möglich, die (angeblich) konsenslosen Teile getrennt abzutragen.

Das bestehende Badezimmer sei vor der Errichtung ein Teil der der Baubewilligung entsprechenden Garage gewesen. Es sei ohne größeren Aufwand möglich, das Badezimmer zu entfernen und den Raum wieder - wie ursprünglich - als Teil der Garage herzustellen, sodass jedenfalls kein Verstoß gegen die Abstandsbestimmungen der §§ 5 f BauTG vorliege. Auch bezüglich des Badezimmers bestehe kein Anlass, die Beseitigung des gesamten Hauses aufzutragen. Von einem Akzeptieren des Abbruchbescheides könne keine Rede sein, und es müsse nicht von einem Nichtvorliegen einer Baubewilligung für das gesamte Hauptgebäude ausgegangen werden. Das bestehende Badezimmer sei vor der Errichtung ein Teil der der Baubewilligung entsprechenden Garage gewesen. Es sei ohne größeren Aufwand möglich, das Badezimmer zu entfernen und den Raum wieder - wie ursprünglich - als Teil der Garage herzustellen, sodass jedenfalls kein Verstoß gegen die Abstandsbestimmungen der Paragraphen 5, f BauTG vorliege. Auch bezüglich des Badezimmers bestehe kein Anlass, die Beseitigung des gesamten Hauses aufzutragen. Von einem Akzeptieren des Abbruchbescheides könne keine Rede sein, und es müsse nicht von einem Nichtvorliegen einer Baubewilligung für das gesamte Hauptgebäude ausgegangen werden.

Ferner seien die Bestimmungen des § 6 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 Z 1 BauTG auf den gegenständlichen Sachverhalt anzuwenden. Die Isolierung und die Nebengebäude seien Jahre nach der Errichtung des gesetzmäßigen Gebäudes hergestellt worden. Daher sei vom damaligen Bestand und von der damaligen Rechtslage auszugehen. Wenn im bekämpften Bescheid ausgeführt werde, dass bei eindeutig festgestellten Verstößen keine Toleranzen von 10 cm oder 20 cm bestünden, so sei diese Bestimmung so zu verstehen, dass bei Berücksichtigung der soeben angeführten Toleranzen kein Verstoß vorliege, wenn die Ausmaße dann (unter Abzug der Toleranzabstände) im gesetzlichen Bereich lägen. Das mit einem Flugdach überdachte Holzlager bzw. der überdachte Abstellraum nach der Garage bildeten eine gesonderte Einheit und entsprächen als solche der Ausnahmebestimmung des § 6 Abs. 1 Z 3 BauTG, zumal die maximale Länge von 10 m nicht überschritten werde. Ausgehend von dem im Bescheid genannten Abstand

von 2,73 m sei zunächst die nachträglich angebrachte Isolierung im Ausmaß von 8 cm anzurechnen. Ferner seien die Bestimmungen des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3 und Absatz 2, Ziffer eins, BauTG auf den gegenständlichen Sachverhalt anzuwenden. Die Isolierung und die Nebengebäude seien Jahre nach der Errichtung des gesetzmäßigen Gebäudes hergestellt worden. Daher sei vom damaligen Bestand und von der damaligen Rechtslage auszugehen. Wenn im bekämpften Bescheid ausgeführt werde, dass bei eindeutig festgestellten Verstößen keine Toleranzen von 10 cm oder 20 cm bestünden, so sei diese Bestimmung so zu verstehen, dass bei Berücksichtigung der soeben angeführten Toleranzen kein Verstoß vorliege, wenn die Ausmaße dann (unter Abzug der Toleranzabstände) im gesetzlichen Bereich lägen. Das mit einem Flugdach überdachte Holzlager bzw. der überdachte Abstellraum nach der Garage bildeten eine gesonderte Einheit und entsprächen als solche der Ausnahmebestimmung des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, BauTG, zumal die maximale Länge von 10 m nicht überschritten werde. Ausgehend von dem im Bescheid genannten Abstand von 2,73 m sei zunächst die nachträglich angebrachte Isolierung im Ausmaß von 8 cm anzurechnen.

Da die tatsächliche Lage der Grenzpunkte zum Zeitpunkt der Errichtung des gegenständlichen Hauses nicht mehr feststellbar sei, sei gemäß § 3 Abs. 4 lit c Vermessungsverordnung, BGBl. Nr. 53/1969, von einer Toleranz im Ausmaß von 20 cm auszugehen. Warum diese Bestimmung nicht anwendbar sein solle, werde im bekämpften Bescheid nicht angeführt. Da die tatsächliche Lage der Grenzpunkte zum Zeitpunkt der Errichtung des gegenständlichen Hauses nicht mehr feststellbar sei, sei gemäß Paragraph 3, Absatz 4, Litera c, Vermessungsverordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 53 aus 1969, von einer Toleranz im Ausmaß von 20 cm auszugehen. Warum diese Bestimmung nicht anwendbar sein solle, werde im bekämpften Bescheid nicht angeführt.

Es treffe zu, dass die an der Südseite bestehenden Nebengebäude (kleiner Holzverschlag, der vor Erlassung des Bescheides zum Großteil abgetragen worden sei) ohne Konsens errichtet worden seien. Dies stelle jedoch keinen Grund für die Erlassung eines Bescheides gemäß § 49 BauO für das gesamte Gebäude dar. Es treffe zu, dass die an der Südseite bestehenden Nebengebäude (kleiner Holzverschlag, der vor Erlassung des Bescheides zum Großteil abgetragen worden sei) ohne Konsens errichtet worden seien. Dies stelle jedoch keinen Grund für die Erlassung eines Bescheides gemäß Paragraph 49, BauO für das gesamte Gebäude dar.

Bezüglich der Ausführungen der Landesregierung, dass der Beschwerdeführer durch Beantragung des baurechtlichen Konsenses den Abbruchauftrag abwenden könne, sei festzuhalten, dass der Beschwerdeführer bereits einen Antrag eingebracht habe, jedoch aufgrund von Keimen Probleme hinsichtlich der Wasserversorgung bestünden. Diesbezüglich wäre eine Frist zu setzen gewesen.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 BauO setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig war bzw. ist. Für die Klärung der Frage, ob die Erlassung einer nachträglichen Baubewilligung im Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgebend (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, Zl. 2013/05/0039, mwN). Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach Paragraph 49, BauO setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig war bzw. ist. Für die Klärung der Frage, ob die Erlassung einer nachträglichen Baubewilligung im Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgebend vergleiche , dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, Zl. 2013/05/0039, mwN).

Im vorliegenden Fall sind der Gemeinderat und mit ihm die Landesregierung, gestützt u.a. auf die vermessungstechnische Stellungnahme vom 14. Februar 2012 und die gutachterliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen, zu dem Ergebnis gelangt, dass die gesamte Lage des Gebäudes (inklusive Garage) gegenüber dem der Baubewilligung zugrunde liegenden Einreichplan verändert wurde, wobei der Abstand des Hauptgebäudes zur nördlichen Nachbargrundgrenze nicht, wie konsentiert, 4 m, sondern lediglich 2,73 m beträgt. Hinsichtlich der Garage wurde - über die Lageveränderung hinaus - vom bewilligten Einreichplan abgewichen. So wurde eine Sanitäranlage ein- bzw. angebaut und ein daran anschließender überdachter Abstellraum errichtet. An der Südseite des Hauptgebäudes wurde, abweichend von der Baubewilligung, ein Holzverschlag bzw. Holzschuppen errichtet.

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Dies bedeutet, dass sich die Baubewilligung auf ein konkret eingereichtes Bauprojekt bezieht, wobei davon auch die jeweils bewilligte Lage dieses Projektes umfasst ist. Für jedes Verrücken eines Bauvorhabens bedarf es daher einer neuerlichen Baubewilligung (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 8. April 2014, Zl. 2013/05/0195, mwN). Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Dies bedeutet, dass sich die Baubewilligung auf ein konkret eingereichtes Bauprojekt bezieht, wobei davon auch die jeweils bewilligte Lage dieses Projektes umfasst ist. Für jedes Verrücken eines Bauvorhabens bedarf es daher einer neuerlichen Baubewilligung vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 8. April 2014, Zl. 2013/05/0195, mwN).

Wie im hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, Zl. 2012/05/0147, unter Hinweis auf Vorjudikatur dargelegt wurde, sind zwar Einzelfälle denkbar, in denen durch eine geringfügige Verschiebung eines Bauwerkes nicht vom Vorliegen eines rechtlichen "aliud" auszugehen ist, es ist aber im Beschwerdefall zu beachten, dass es nicht allein auf eine Verschiebung der Lage des Gebäudes um einige Zentimeter ankommt, sondern dass gerade durch diese Abweichung vom genehmigten Plan eine Unterschreitung der Mindestabstände eingetreten ist. Die Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften ist jedenfalls als wesentliche Änderung anzusehen (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2008, Zl. 2007/05/0138, mwN). Wie im hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, Zl. 2012/05/0147, unter Hinweis auf Vorjudikatur dargelegt wurde, sind zwar Einzelfälle denkbar, in denen durch eine geringfügige Verschiebung eines Bauwerkes nicht vom Vorliegen eines rechtlichen "aliud" auszugehen ist, es ist aber im Beschwerdefall zu beachten, dass es nicht allein auf eine Verschiebung der Lage des Gebäudes um einige Zentimeter ankommt, sondern dass gerade durch diese Abweichung vom genehmigten Plan eine Unterschreitung der Mindestabstände eingetreten ist. Die Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften ist jedenfalls als wesentliche Änderung anzusehen vergleiche , dazu auch das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2008, Zl. 2007/05/0138, mwN).

Mit ihrem Vorbringen, es sei gemäß § 3 Abs. 4 lit. c Vermessungsverordnung, BGBl. Nr. 53/1969, hinsichtlich des Grenzverlaufes von einer Maßtoleranz von 20 cm auszugehen, zeigt die Beschwerde insoweit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Diese Bestimmung regelt - ebenso wie etwa § 5 Abs. 2 Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115 - die Voraussetzungen, wann Grenzzeichen hinsichtlich ihrer Lage als unverändert anzusehen seien. Mit dem Hinweis auf diese Regelung ist für die Beschwerde jedoch bereits deshalb nichts gewonnen, weil sich - abgesehen davon, dass eine Veränderung von Grenzzeichen seit der Erteilung der Baubewilligung vom Beschwerdeführer nicht unter Beweis gestellt und auch sonst aufgrund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens von den Behörden nicht festgestellt wurde - weder aus der BO noch aus dem BauTG ergibt, dass die darin normierten Abstandsbestimmungen (nur) mit einer Toleranz gemäß den Bestimmungen der Vermessungsverordnung einzuhalten seien. Bei den in den genannten Abstandsvorschriften angegebenen Abständen handelt es sich um genau einzuhaltende Werte (wobei für deren Bestimmung unter Umständen die sachverständige Feststellung des Grenzverlaufes Voraussetzung sein kann). Abweichungen von diesen Werten sind nur in den von den Bauvorschriften angeführten Fällen möglich. Steht der Grenzverlauf (der durch den Grenzkataster gemäß § 8 Vermessungsgesetz, BGBl. 306/1968, verbindlich nachgewiesen wird) fest, so ist dieser für die Ermittlung der Grenzabstände maßgeblich und kommt es auf die im Zusammenhang mit Grenzzeichen angeführten Toleranzwerte nicht an. Da sich das gegenständliche Grundstück im rechtsverbindlichen Grenzkataster befindet, ist die Argumentation des Beschwerdeführers hinsichtlich der Toleranzen somit verfehlt (vgl. dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 19. April 2001, Zl. 98/06/0190, und vom 13. November 2012, Zl. 2010/05/0132). Mit ihrem Vorbringen, es sei gemäß Paragraph 3, Absatz 4, Litera c, Vermessungsverordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 53 aus 1969,, hinsichtlich des Grenzverlaufes von einer Maßtoleranz von 20 cm auszugehen, zeigt die Beschwerde insoweit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Diese Bestimmung regelt - ebenso wie etwa Paragraph 5, Absatz 2, Vermessungsverordnung 2010, BGBl. römisch zwei Nr. 115 - die Voraussetzungen, wann Grenzzeichen hinsichtlich ihrer Lage als unverändert anzusehen seien. Mit dem Hinweis auf diese Regelung ist für die Beschwerde jedoch bereits deshalb nichts gewonnen, weil sich - abgesehen davon, dass eine Veränderung von Grenzzeichen seit der Erteilung der Baubewilligung vom Beschwerdeführer nicht unter Beweis gestellt und auch sonst aufgrund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens von den Behörden nicht festgestellt wurde - weder aus der BO noch aus dem BauTG ergibt, dass die darin normierten Abstandsbestimmungen (nur) mit einer Toleranz gemäß den Bestimmungen der Vermessungsverordnung einzuhalten seien. Bei den in den genannten Abstandsvorschriften angegebenen Abständen handelt es sich um genau einzuhaltende Werte (wobei für deren Bestimmung unter Umständen die sachverständige Feststellung des Grenzverlaufes Voraussetzung sein kann). Abweichungen von diesen Werten sind nur in den von den

Bauvorschriften angeführten Fällen möglich. Steht der Grenzverlauf (der durch den Grenzkataster gemäß Paragraph 8, Vermessungsgesetz, Bundesgesetzblatt 306 aus 1968,, verbindlich nachgewiesen wird) fest, so ist dieser für die Ermittlung der Grenzabstände maßgeblich und kommt es auf die im Zusammenhang mit Grenzzeichen angeführten Toleranzwerte nicht an. Da sich das gegenständliche Grundstück im rechtsverbindlichen Grenzkataster befindet, ist die Argumentation des Beschwerdeführers hinsichtlich der Toleranzen somit verfehlt vergleiche , dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 19. April 2001, Zl. 98/06/0190, und vom 13. November 2012, Zl. 2010/05/0132).

Im Übrigen finden die Sachverhaltsannahmen der Landesregierung hinsichtlich der Gebäudeabstände von den Nachbargrundgrenzen in der angeführten vermessungstechnischen Stellungnahme vom 14. Februar 2012, der der Beschwerdeführer insoweit nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist, Deckung.

In Bezug auf das Hauptgebäude ging die Landesregierung davon aus, dass infolge der Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands die nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung ausgeschlossen ist. Selbst wenn man die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Isolierung von 8 cm unter dem Blickwinkel des § 6 Abs. 2 Z 1 BauTG bei der Berechnung des Abstandes des Hauptgebäudes zur nördlichen Nachbargrundgrenze berücksichtigen würde, ergäbe sich ein Verstoß gegen die Bestimmung des § 5 Z 1 BauTG, wonach ein Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten ist. Die Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften ist somit als wesentliche Änderung im Sinn der oben zitierten Judikatur anzusehen, sodass es sich bei dem Hauptgebäude um einen konsenslosen Bau handelt. Ebenso ist auch die weitere Ansicht der Landesregierung nicht zu beanstanden, dass mangels Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung für das Hauptgebäude ausgeschlossen ist. In Bezug auf das Hauptgebäude ging die Landesregierung davon aus, dass infolge der Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands die nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung ausgeschlossen ist. Selbst wenn man die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Isolierung von 8 cm unter dem Blickwinkel des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, BauTG bei der Berechnung des Abstandes des Hauptgebäudes zur nördlichen Nachbargrundgrenze berücksichtigen würde, ergäbe sich ein Verstoß gegen die Bestimmung des Paragraph 5, Ziffer eins, BauTG, wonach ein Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten ist. Die Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften ist somit als wesentliche Änderung im Sinn der oben zitierten Judikatur anzusehen, sodass es sich bei dem Hauptgebäude um einen konsenslosen Bau handelt. Ebenso ist auch die weitere Ansicht der Landesregierung nicht zu beanstanden, dass mangels Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung für das Hauptgebäude ausgeschlossen ist.

Soweit die Beschwerde vorbringt, es bestehe kein Anlass, die Beseitigung des gesamten Hauses aufzutragen, und es sei eine getrennte Abtragung möglich, zeigt sie eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Nach der hg. Judikatur ist bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags. Ein Abbruchauftrag darf sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich hierbei - abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit - nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrages (vgl. etwa das Erkenntnis vom 16. März 2012, Zl. 2009/05/0102, mwN). Nach der hg. Judikatur ist bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags. Ein Abbruchauftrag darf sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich hierbei - abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit - nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrages vergleiche , etwa das Erkenntnis vom 16. März 2012, Zl. 2009/05/0102, mwN).

Ob eine solche Trennbarkeit von Hauptgebäude und Garage, Garage und Sanitäranlage sowie von Garage und überdachtem Abstellraum gegeben ist oder nicht, kann mangels entsprechender Feststellungen der Landesregierung im angefochtenen Bescheid und in dem von ihr gebilligten Berufungsbescheid nicht beurteilt werden.

Sollte eine Trennbarkeit bezüglich dieser Teile zu bejahen sein, so könnte für die Garage im Übrigen allenfalls der Ausnahmetatbestand des § 6 Abs. 1 Z 3 BauTG zur Anwendung kommen, weil die Garage selbst die Länge von 10 m nicht überschreitet (vgl. die in den Verwaltungsakten enthaltenen Aktenvermerke vom 29. Juli 2009 und 19. April 2012). In diesem Zusammenhang sei ferner darauf hingewiesen, dass, entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers

hinsichtlich des Abstellraumes als einer gesonderten Einheit, mehrere Nebengebäude die Länge von 10 m insgesamt nicht überschreiten dürfen, weil ansonst die Beschränkung des § 6 Abs. 1 Z 3 lit. c BauTG praktisch obsolet wäre (vgl. dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 29. August 2000, Zl. 97/05/0056, und vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0003). Sollte eine Trennbarkeit bezüglich dieser Teile zu bejahen sein, so könnte für die Garage im Übrigen allenfalls der Ausnahmetatbestand des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, BauTG zur Anwendung kommen, weil die Garage selbst die Länge von 10 m nicht überschreitet (vergleiche, die in den Verwaltungsakten enthaltenen Aktenvermerke vom 29. Juli 2009 und 19. April 2012). In diesem Zusammenhang sei ferner darauf hingewiesen, dass, entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich des Abstellraumes als einer gesonderten Einheit, mehrere Nebengebäude die Länge von 10 m insgesamt nicht überschreiten dürfen, weil ansonst die Beschränkung des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, BauTG praktisch obsolet wäre (vergleiche, dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 29. August 2000, Zl. 97/05/0056, und vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0003).

Da somit die Landesregierung die Rechtslage verkannt hat, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Da somit die Landesregierung die Rechtslage verkannt hat, war der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit Paragraph 3, der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 28. April 2015

Schlagworte

Trennbarkeit gesonderter Abspruch Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013050025.X00

Im RIS seit

26.05.2015

Zuletzt aktualisiert am

29.07.2015

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at