

TE Vwgh Erkenntnis 2012/11/13 2011/05/0093

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.11.2012

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §56;

AVG §59 Abs1;

BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1 litb;

BauO NÖ 1996 §19 Abs1;

BauO NÖ 1996 §23;

BauO NÖ 1996 §28 Abs2;

BauO NÖ 1996 §28;

BauO NÖ 1996 §29;

BauO NÖ 1996 §33;

BauO NÖ 1996 §35 Abs2 Z3;

BauO NÖ 1996 §35;

BauRallg;

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 den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des MA in G, vertreten durch Dr. Michael Zerobin, Rechtsanwalt in 2700 Wiener Neustadt, Herzog-

Leopold-Straße 2, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 2. Mai 2011, Zl. RU1-BR-1435/002-2010, betreffend Bauauftrag (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde G, vertreten durch Beck Krist Bubits & Partner, Rechtsanwälte in 2340 Mödling, Elisabethstraße 2), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 732,73 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 16. Juni 2008 wurde den Miteigentümern - darunter auch dem Beschwerdeführer - des Objektes M.straße 5 gemäß § 33 Abs. 2 Niederösterreichische Bauordnung 1996 (BO) aufgetragen, für die durchgeführten Änderungen im südlichen Grundstücksbereich unter den Garagen bis spätestens 31. Juli 2008 unter Vorlage geeigneter Einreichunterlagen um baubehördliche Genehmigung anzusuchen. In ihrer Begründung stützte sich die Behörde auf § 33 Abs. 1 BO, wonach der Eigentümer des Bauwerkes zur umgehenden Sanierung der festgestellten Mängel verpflichtet sei. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 16. Juni 2008 wurde den Miteigentümern - darunter auch dem Beschwerdeführer - des Objektes M.straße 5 gemäß Paragraph 33, Absatz 2, Niederösterreichische Bauordnung 1996 (BO) aufgetragen, für die durchgeführten Änderungen im südlichen Grundstücksbereich unter den Garagen bis spätestens 31. Juli 2008 unter Vorlage geeigneter Einreichunterlagen um baubehördliche Genehmigung anzusuchen. In ihrer Begründung stützte sich die Behörde auf Paragraph 33, Absatz eins, BO, wonach der Eigentümer des Bauwerkes zur umgehenden Sanierung der festgestellten Mängel verpflichtet sei.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 28. Oktober 2008 wurde den Miteigentümern des gegenständlichen Objektes gemäß § 28 Abs. 2 BO der Auftrag zur Herstellung des konsensmäßigen Zustandes im Erdgeschoß des südlichen Gebäudeteiles gemäß der Baubewilligung vom 11. Juni 2004, "Auswechslungsplan Garagen", bis 31. März 2009 erteilt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, eine Überprüfung am 11. Juni 2008 habe ergeben, dass entgegen der Baugenehmigung im Erdgeschoß des südlichen Gebäudeteiles Wohnräume eingebaut worden seien. Mit Bescheid vom 16. Juni 2008 sei der baubehördliche Auftrag erteilt worden, unter Vorlage geeigneter Einreichunterlagen bis spätestens 31. Juli 2008 um nachträgliche Genehmigung für die Änderungen anzusuchen. Innerhalb dieser Frist sei kein Antrag um nachträgliche Genehmigung eingebracht worden. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 28. Oktober 2008 wurde den Miteigentümern des gegenständlichen Objektes gemäß Paragraph 28, Absatz 2, BO der Auftrag zur Herstellung des konsensmäßigen Zustandes im Erdgeschoß des südlichen Gebäudeteiles gemäß der Baubewilligung vom 11. Juni 2004, "Auswechslungsplan Garagen", bis 31. März 2009 erteilt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, eine Überprüfung am 11. Juni 2008 habe ergeben, dass entgegen der Baugenehmigung im Erdgeschoß des südlichen Gebäudeteiles Wohnräume eingebaut worden seien. Mit Bescheid vom 16. Juni 2008 sei der baubehördliche Auftrag erteilt worden, unter Vorlage geeigneter Einreichunterlagen bis spätestens 31. Juli 2008 um nachträgliche Genehmigung für die Änderungen anzusuchen. Innerhalb dieser Frist sei kein Antrag um nachträgliche Genehmigung eingebracht worden.

Mit Bescheid vom 15. Oktober 2009 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG ab. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, für die gegenständlichen Bauvorhaben seien baubehördliche Genehmigungen mit Bescheiden vom 18. Dezember 2003 und vom 11. Juni 2004 erteilt worden. Mit Schreiben vom 23. September 2004 sei die Fertigstellung beider Bauvorhaben angezeigt und ein Bestandsplan übermittelt worden. Der Bestandsplan weiche von dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplan insofern wesentlich ab, als im südlichen Grundstücksbereich statt vier PKW Stellplätzen mit darunterliegendem Saunabereich mit Ruheraum, Vorraum, Zimmer, WC und Dusche im Bestandsplan sechs Garagen und darunter zwei Wohneinheiten, Top 5 und 6, sowie ein Wellnessbereich, ein Hobbyraum und eine weitere Wohneinheit Top 7 ausgewiesen seien. Die in der Folge vom Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers vorgelegten Einreichunterlagen zur nachträglichen Bewilligung hätten mangels Einverständnisses von mindestens 50 % der Grundeigentümer nicht behandelt werden können. Im Zuge der Überprüfung des

gegenständlichen Bauwerkes seien die angeführten Abänderungen durch einen Bausachverständigen festgestellt und der Beschwerdeführer aufgefordert worden, einen Antrag auf baubehördliche Genehmigung zu stellen. Soweit der Beschwerdeführer verneine, der Bestandsplan sei als Baubewilligung zu werten, sei auf § 23 Abs. 8 BO hinzuweisen. § 23 BO normiere den notwendigen Inhalt eines Baubewilligungsbescheides. Werde ein Bescheid entgegen dieser Bestimmung erlassen, leide er an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Umso mehr habe dies zu gelten, wenn für bauliche Maßnahmen nicht einmal ein Bescheid erlassen worden sei. Mangels Unterlassung der Einbringung eines nachträglichen Antrages auf Baubewilligung für die durchgeführten bewilligungspflichtigen Abänderungen innerhalb der gesetzten Frist sei gemäß § 29 BO die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspreche, zu verfügen. Mit Bescheid vom 15. Oktober 2009 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG ab. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, für die gegenständlichen Bauvorhaben seien baubehördliche Genehmigungen mit Bescheiden vom 18. Dezember 2003 und vom 11. Juni 2004 erteilt worden. Mit Schreiben vom 23. September 2004 sei die Fertigstellung beider Bauvorhaben angezeigt und ein Bestandsplan übermittelt worden. Der Bestandsplan weiche von dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplan insofern wesentlich ab, als im südlichen Grundstücksbereich statt vier PKW Stellplätzen mit darunterliegendem Saunabereich mit Ruheraum, Vorraum, Zimmer, WC und Dusche im Bestandsplan sechs Garagen und darunter zwei Wohneinheiten, Top 5 und 6, sowie ein Wellnessbereich, ein Hobbyraum und eine weitere Wohneinheit Top 7 ausgewiesen seien. Die in der Folge vom Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers vorgelegten Einreichunterlagen zur nachträglichen Bewilligung hätten mangels Einverständnisses von mindestens 50 % der Grundeigentümer nicht behandelt werden können. Im Zuge der Überprüfung des gegenständlichen Bauwerkes seien die angeführten Abänderungen durch einen Bausachverständigen festgestellt und der Beschwerdeführer aufgefordert worden, einen Antrag auf baubehördliche Genehmigung zu stellen. Soweit der Beschwerdeführer verneine, der Bestandsplan sei als Baubewilligung zu werten, sei auf Paragraph 23, Absatz 8, BO hinzuweisen. Paragraph 23, BO normiere den notwendigen Inhalt eines Baubewilligungsbescheides. Werde ein Bescheid entgegen dieser Bestimmung erlassen, leide er an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Umso mehr habe dies zu gelten, wenn für bauliche Maßnahmen nicht einmal ein Bescheid erlassen worden sei. Mangels Unterlassung der Einbringung eines nachträglichen Antrages auf Baubewilligung für die durchgeführten bewilligungspflichtigen Abänderungen innerhalb der gesetzten Frist sei gemäß Paragraph 29, BO die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspreche, zu verfügen.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 15. Oktober 2010 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Marktgemeinde zurückverwiesen. Begründet wurde diese Entscheidung im Wesentlichen damit, dass als Frist für die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes im erstinstanzlichen Bescheid der 31. März 2009 festgelegt worden sei. Diese Frist sei zum Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides vom 15. Oktober 2009 bereits abgelaufen gewesen. Die Berufungsbehörde habe im angefochtenen Bescheid für die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes keine neue Leistungsfrist festgesetzt, was den Auftrag rechtswidrig mache.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 10. Dezember 2010 wurde die Berufung des Beschwerdeführers neuerlich gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen und die Erfüllungsfrist mit 18. Jänner 2011 festgelegt. Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 10. Dezember 2010 wurde die Berufung des Beschwerdeführers neuerlich gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG abgewiesen und die Erfüllungsfrist mit 18. Jänner 2011 festgelegt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, bezüglich des Vorbringens des Beschwerdeführers, dass die Baubehörde den erstinstanzlichen Bescheid allen ideellen Miteigentümern an der gegenständlichen Liegenschaft hätte zustellen müssen, werde festgestellt, dass der baupolizeiliche Auftrag nicht nur dem Beschwerdeführer, sondern auch allen anderen Miteigentümern zugestellt worden sei. Zum Einwand des Beschwerdeführers, dass das gegenständliche Bauvorhaben rechtskonform errichtet und genehmigt worden sei, da der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde auf dem Bestandsplan eine Stampiglie mit dem Vermerk "vorgelegt und genehmigt" angebracht und unterschrieben habe, sei auszuführen, dass mit den Verwaltungsakten eine Original-Ausfertigung des Bestandsplanes vorgelegt worden sei. Der Bestandsplan stelle die Bauwerke und

Bauteile in grauer Farbe dar und weise keine Legende auf. Den Verwaltungsakten sei nicht zu entnehmen, dass für die durchgeführten Änderungen, nämlich Zu- und Umbauten, Einreichpläne oder eine Baubeschreibung bei der Baubehörde eingereicht worden seien. Die Vorlage derartiger Unterlagen sei vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet worden. Im Bestandsplan seien keine Änderungen gegenüber der ursprünglichen Baubewilligung ausgewiesen. Da dem Bestandsplan nicht zu entnehmen sei, welche Veränderungen gegenüber dem Änderungsplan vorgenommen worden seien, gehe das Argument des Beschwerdeführers, dass alle im Bestandsplan als Bestand eingetragenen Änderungen durch die Stampiglie der mitbeteiligten Marktgemeinde und die Unterschrift des Bürgermeisters als genehmigt gelten würden, ins Leere. Die Stampiglie könne weder eine Genehmigung der Änderungen - die nicht erkennbar seien - darstellen noch eine Bewilligung des gesamten Bauvorhabens, da dieses bereits - mit Ausnahme der Änderungen - genehmigt gewesen sei. Würde man annehmen, dass der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit der Stampiglie das gesamte Bauvorhaben neuerlich bewilligt hätte, hätte er eine bereits dem Grunde nach entschiedene Sache erneut entschieden, worauf sich kein Hinweis in den Verwaltungsakten finde. Die Berufungsbehörde habe darüber hinaus schon in ihrem Bescheid vom 15. Oktober 2009 zu Recht festgestellt, dass es sich bei den durchgeführten Abänderungen zum bewilligten Projekt um bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 14 BO handle, sodass die Vorlage eines Bestandsplanes nicht ausreichend sei. Wenn der Beschwerdeführer einwende, dass die Eigentümer der Wohnungen Top 1 bis 5 und 7 bestätigt hätten, dass diese Wohnungen ordnungsgemäß laut Kaufvertrag errichtet und daher übernommen worden seien, so ließen sich daraus für den Beschwerdeführer keinerlei Rechte für das Verwaltungsverfahren ableiten. Das Verhältnis zwischen dem Wohnungserrichter und einem Wohnungskäufer sei ein rein privatrechtliches und habe keinen Einfluss auf das Baubewilligungsverfahren. Es könne folglich auch keine Mangelhaftigkeit des Verfahrens darin erkannt werden, dass die Baubehörde die beantragte Einvernahme des Architekten und der anderen Parteien des baupolizeilichen Auftragsverfahrens unterlassen habe. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, bezüglich des Vorbringens des Beschwerdeführers, dass die Baubehörde den erstinstanzlichen Bescheid allen ideellen Miteigentümern an der gegenständlichen Liegenschaft hätte zustellen müssen, werde festgestellt, dass der baupolizeiliche Auftrag nicht nur dem Beschwerdeführer, sondern auch allen anderen Miteigentümern zugestellt worden sei. Zum Einwand des Beschwerdeführers, dass das gegenständliche Bauvorhaben rechtskonform errichtet und genehmigt worden sei, da der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde auf dem Bestandsplan eine Stampiglie mit dem Vermerk "vorgelegt und genehmigt" angebracht und unterschrieben habe, sei auszuführen, dass mit den Verwaltungsakten eine Original-Ausfertigung des Bestandsplanes vorgelegt worden sei. Der Bestandsplan stelle die Bauwerke und Bauteile in grauer Farbe dar und weise keine Legende auf. Den Verwaltungsakten sei nicht zu entnehmen, dass für die durchgeführten Änderungen, nämlich Zu- und Umbauten, Einreichpläne oder eine Baubeschreibung bei der Baubehörde eingereicht worden seien. Die Vorlage derartiger Unterlagen sei vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet worden. Im Bestandsplan seien keine Änderungen gegenüber der ursprünglichen Baubewilligung ausgewiesen. Da dem Bestandsplan nicht zu entnehmen sei, welche Veränderungen gegenüber dem Änderungsplan vorgenommen worden seien, gehe das Argument des Beschwerdeführers, dass alle im Bestandsplan als Bestand eingetragenen Änderungen durch die Stampiglie der mitbeteiligten Marktgemeinde und die Unterschrift des Bürgermeisters als genehmigt gelten würden, ins Leere. Die Stampiglie könne weder eine Genehmigung der Änderungen - die nicht erkennbar seien - darstellen noch eine Bewilligung des gesamten Bauvorhabens, da dieses bereits - mit Ausnahme der Änderungen - genehmigt gewesen sei. Würde man annehmen, dass der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit der Stampiglie das gesamte Bauvorhaben neuerlich bewilligt hätte, hätte er eine bereits dem Grunde nach entschiedene Sache erneut entschieden, worauf sich kein Hinweis in den Verwaltungsakten finde. Die Berufungsbehörde habe darüber hinaus schon in ihrem Bescheid vom 15. Oktober 2009 zu Recht festgestellt, dass es sich bei den durchgeführten Abänderungen zum bewilligten Projekt um bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß Paragraph 14, BO handle, sodass die Vorlage eines Bestandsplanes nicht ausreichend sei. Wenn der Beschwerdeführer einwende, dass die Eigentümer der Wohnungen Top 1 bis 5 und 7 bestätigt hätten, dass diese Wohnungen ordnungsgemäß laut Kaufvertrag errichtet und daher übernommen worden seien, so ließen sich daraus für den Beschwerdeführer keinerlei Rechte für das Verwaltungsverfahren ableiten. Das Verhältnis zwischen dem Wohnungserrichter und einem Wohnungskäufer sei ein rein privatrechtliches und habe

keinen Einfluss auf das Baubewilligungsverfahren. Es könne folglich auch keine Mangelhaftigkeit des Verfahrens darin erkannt werden, dass die Baubehörde die beantragte Einvernahme des Architekten und der anderen Parteien des baupolizeilichen Auftragsverfahrens unterlassen habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligte Marktgemeinde, eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer bringt vor, im Grundbuch sei Wohnungseigentum nicht begründet und es seien aus diesem Top 5 bis 7 nicht ersichtlich. Es sei ein ideeller Anteil des Beschwerdeführers im Grundbuch einverleibt, weshalb die Baubehörde den Auftrag zur Behebung des Mangels nicht nur ihm, sondern allen ideellen Miteigentümern zustellen hätte müssen. Dies sei insbesondere deshalb von Bedeutung, da infolge eines Konfliktes zwischen den ideellen Eigentümern das für die Antragstellung bei der Baubehörde erforderliche Einverständnis von mindestens 50 % nicht zustande komme, weshalb der Beschwerdeführer an der Antragstellung um Baugenehmigung gehindert sei. In weiterer Folge werde es daher zur zivilgerichtlichen Geltendmachung dieses Einverständnisses kommen. Für die Änderungen im hinteren Bereich des gegenständlichen Objektes, Garagen und Top 5 bis 8, sei vom zuständigen Sachbearbeiter Ing. W. erklärt worden, es sei kein zweiter Änderungsplan einzubringen, sondern sämtliche Änderungen seien in den Bestandsplan einzuarbeiten, sodass dieser den tatsächlichen Ist-Bestand widerspiegle. Deshalb sei am 23. September 2004 die Fertigstellungsmeldung inklusive Bestandsplan und aller notwendiger Befunde, wie im Gesetz vorgesehen, bei der zuständigen Behörde abgegeben worden. Durch die Anbringung der Stampiglie und Unterschrift auf dem Bestandsplan - in den die Änderungen wie besprochen eingearbeitet worden seien -

durch den Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde, versehen mit dem Vermerk "vorgelegt und genehmigt", sei das Objekt rechtskonform errichtet und genehmigt worden. Darüber hinaus leide das Verfahren an einer Mangelhaftigkeit, da die beantragten Einvernahmen nicht durchgeführt worden seien.

Gemäß § 23 Abs. 1 1. Satz BO hat die Baubehörde über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Gemäß Paragraph 23, Absatz eins, 1. Satz BO hat die Baubehörde über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen.

Die im Beschwerdefall relevanten Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO), das Gesetz in der hier maßgebenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 8200-17, lauten auszugsweise: Die im Beschwerdefall relevanten Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO), das Gesetz in der hier maßgebenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt, Nr. 8200-17, lauten auszugsweise:

"§ 28

Behebung von Baumängeln

1. (1) Absatz eins, Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens Mängel feststellt, dann hat sie deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.
2. (2) Absatz 2, Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

...

§ 29 Paragraph 29

Baueinstellung

Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder 1. die hierfür notwendige Baubewilligung (Paragraph 23,) oder Anzeige (Paragraph 15,) nicht vorliegt oder

2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen, wenn nicht innerhalb einer von der Baubehörde bestimmten Frist um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird.

Darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden (§ 23 Abs. 1) oder ist das Bauvorhaben zu untersagen (§ 15 Abs. 3), hat diese Verfügung nach der Baueinstellung zu erfolgen. Darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden (Paragraph 23, Absatz eins,) oder ist das Bauvorhaben zu untersagen (Paragraph 15, Absatz 3,), hat diese Verfügung nach der Baueinstellung zu erfolgen.

Im zweiten Fall darf die Ausführung erst nach Meldung eines Bauführers fortgesetzt werden.

...

§ 33 Paragraph 33

Vermeidung und Behebung von

Baugebrechen

1. (1) Absatz eins, Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Bewilligung (Paragraph 23,) oder der Anzeige (Paragraph 15,) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche

o die Standsicherheit,

o die äußere Gestaltung,

o der Brandschutz,

o die Sicherheit von Personen und Sachen

beeinträchtigt werden oder die

o zu unzumutbaren Belästigungen (§ 48) führen können, o zu unzumutbaren Belästigungen (Paragraph 48,) führen können,

zu beheben.

1. (2) Absatz 2, Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Absatz eins, nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

o die Überprüfung durch Sachverständige durchführen lassen,

o die Vornahme von Untersuchungen und

o die Vorlage von Gutachten anordnen.

...

§ 35 Paragraph 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

1. (1) Absatz eins, Die Baubehörde hat alle Sicherheitsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder deren Teilen anzuordnen.
2. (2) Absatz 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 und gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen oder

2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder 2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach Paragraph 33, Absatz 2, gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder 3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und 3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (Paragraph 23,) oder Anzeige (Paragraph 15,) vorliegt und

o das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder o der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung o das Bauwerk unzulässig ist (Paragraph 15, Absatz 3 und Paragraph 23, Absatz eins,) oder o der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung

erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß Für andere Vorhaben gilt Ziffer 3, sinngemäß.

..."

Unbestritten ist, dass die gegenständlichen Zu- und Umbauten bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 14 BO darstellen. Unbestritten ist, dass die gegenständlichen Zu- und Umbauten bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß Paragraph 14, BO darstellen.

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach durch die Anbringung der Stampiglie und Unterschrift auf dem Bestandplan durch den Bürgermeister, versehen mit dem Vermerk "vorgelegt und genehmigt", das errichtete Objekt genehmigt worden sei, ist zunächst festzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung den Bescheidcharakter auch formlos ergangener, nicht als Bescheid bezeichneter Erledigungen anerkannt hat, sofern ihrem Inhalt zu entnehmen ist, dass mit ihnen über ein konkretes Rechtsverhältnis abgesprochen werden sollte (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I, S. 876 unter E 20 zitierte hg. Judikatur). Ein Bescheidwille ist dann anzunehmen, wenn der Verwaltungsakt nach seinem Inhalt als Äußerung des autoritativen Behördenwillens zur Regelung einer bestimmten Angelegenheit zu deuten ist (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0191, mwN). Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach durch die Anbringung der Stampiglie und Unterschrift auf dem Bestandplan durch den Bürgermeister, versehen mit dem Vermerk "vorgelegt und genehmigt", das errichtete Objekt genehmigt worden sei, ist zunächst festzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung den Bescheidcharakter auch formlos ergangener, nicht als Bescheid bezeichneter Erledigungen anerkannt hat, sofern ihrem Inhalt zu entnehmen ist, dass mit ihnen über ein konkretes Rechtsverhältnis abgesprochen werden sollte vergleiche , die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren römisch eins, S. 876 unter E 20 zitierte hg. Judikatur). Ein Bescheidwille ist dann anzunehmen, wenn der Verwaltungsakt nach seinem Inhalt als Äußerung des autoritativen Behördenwillens zur Regelung einer bestimmten Angelegenheit zu deuten ist vergleiche , z.B. das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0191, mwN).

Der gegenständliche Sichtvermerk drückt zwar einen Bescheidwillen aus, nämlich die Feststellung "Bestandsplan am 30.09.2004 vorgelegt und genehmigt". Er kann aber - im Einklang mit seinem Wortlaut ("Bestandsplan") - jedenfalls nicht die Wirkung einer "Bau"bewilligung entfalten, weil für eine solche Baupläne erforderlich sind, in denen neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe gemäß § 19 Abs. 1 letzter Satz BO im Lageplan und in den Grundrissen und Schnitten farblich verschieden darzustellen sind. Eine Baubewilligung für die gegenständlichen Baumaßnahmen liegt daher nicht vor (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1985, Zl. 85/05/0126). Der gegenständliche Sichtvermerk drückt zwar einen Bescheidwillen aus, nämlich die Feststellung "Bestandsplan am 30.09.2004 vorgelegt und genehmigt". Er kann aber - im Einklang mit seinem Wortlaut ("Bestandsplan") - jedenfalls nicht die Wirkung einer "Bau"bewilligung entfalten, weil für eine solche Baupläne erforderlich sind, in denen neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe gemäß Paragraph 19, Absatz eins, letzter Satz BO im Lageplan und in den Grundrissen und Schnitten farblich verschieden darzustellen sind. Eine Baubewilligung für die gegenständlichen Baumaßnahmen liegt daher nicht vor vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1985, Zl. 85/05/0126).

Wenn der Beschwerdeführer geltend macht, die konkrete Vorgehensweise, nämlich dass sämtliche Änderungen in den Bestandsplan eingearbeitet worden seien, sei entsprechend der Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters Ing. W. erfolgt, ist ihm entgegenzuhalten, dass dies nichts daran ändert, dass die gegenständlichen Zu- und Umbauten

bewilligungspflichtig sind und eine Baubewilligung nicht erteilt wurde.

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Miteigentümer ihr Einverständnis für die Antragstellung bei der Baubehörde verweigerten, ist zu erwidern, dass die Zustimmung der Miteigentümer ohne Rücksicht darauf erforderlich ist, aus welchen Gründen Miteigentümer ihre Zustimmung verweigern. Dies ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern es ist erforderlich, das fehlende Einverständnis durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen (vgl. die bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, S. 281 ff wiedergegebene hg. Judikatur). Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Miteigentümer ihr Einverständnis für die Antragstellung bei der Baubehörde verweigerten, ist zu erwidern, dass die Zustimmung der Miteigentümer ohne Rücksicht darauf erforderlich ist, aus welchen Gründen Miteigentümer ihre Zustimmung verweigern. Dies ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern es ist erforderlich, das fehlende Einverständnis durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen vergleiche , die bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, S. 281 ff wiedergegebene hg. Judikatur).

Die Beschwerde stellt die Relevanz der beantragten Einvernahmen des Architekten und der Wohnparteien nicht dar und diese ist auch nicht ersichtlich, weshalb in den unterlassenen Einvernahmen kein wesentlicher Verfahrensfehler erblickt werden kann.

Bauaufträge, die sich an den Eigentümer zu richten haben, sind im Falle des Miteigentums grundsätzlich - sofern keine anderslautende Sondervorschrift besteht - an alle Miteigentümer zu richten. Unabhängig davon ist ein Bauauftrag aber nicht deshalb rechtswidrig, wenn nicht sämtliche Miteigentümer des Bauwerks dem Bauauftragsverfahren beigezogen worden sind. Dies deshalb, weil ein Bauauftrag nicht in einem einheitlichen Bescheid gegen alle Miteigentümer erlassen werden muss (vgl. das hg Erkenntnis vom 17. Juni 2003, Zl. 2002/05/1503). Bauaufträge, die sich an den Eigentümer zu richten haben, sind im Falle des Miteigentums grundsätzlich - sofern keine anderslautende Sondervorschrift besteht - an alle Miteigentümer zu richten. Unabhängig davon ist ein Bauauftrag aber nicht deshalb rechtswidrig, wenn nicht sämtliche Miteigentümer des Bauwerks dem Bauauftragsverfahren beigezogen worden sind. Dies deshalb, weil ein Bauauftrag nicht in einem einheitlichen Bescheid gegen alle Miteigentümer erlassen werden muss vergleiche , das hg Erkenntnis vom 17. Juni 2003, Zl. 2002/05/1503).

Die Gemeindebehörden haben den Auftrag auf § 28 Abs. 2 BO gestützt (nach der Begründung des Berufungsbescheides des Gemeindevorstandes vom 15. Oktober 2009 auch auf § 29 BO). § 28 Abs. 2 BO unterscheidet sich nun von § 35 Abs. 2 Z. 3 BO zunächst dadurch, dass ein Beseitigungsauftrag nach § 35 Abs. 2 Z. 3 BO ein vollendetes Bauvorhaben zur Voraussetzung hat, während § 28 Abs. 2 BO Grundlage für baupolizeiliche Aufträge während der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Vorhabens ist (vgl. bereits zur Rechtslage nach der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 die bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, S. 469 unter Z. 1 zitierte hg. Judikatur; gleiches muss auch für die Abgrenzung des § 29 BO zu § 35 Abs. 2 Z 3 BO gelten). Darüber hinaus sind unter einem "Baumangel" iSd § 28 BO nur Mängel technischer Natur zu verstehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. November 2006, Zl. 2004/05/0181). Die Gemeindebehörden haben den Auftrag auf Paragraph 28, Absatz 2, BO gestützt (nach der Begründung des Berufungsbescheides des Gemeindevorstandes vom 15. Oktober 2009 auch auf Paragraph 29, BO). Paragraph 28, Absatz 2, BO unterscheidet sich nun von Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO zunächst dadurch, dass ein Beseitigungsauftrag nach Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO ein vollendetes Bauvorhaben zur Voraussetzung hat, während Paragraph 28, Absatz 2, BO Grundlage für baupolizeiliche Aufträge während der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Vorhabens ist vergleiche , bereits zur Rechtslage nach der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 die bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, S. 469 unter Ziffer eins, zitierte hg. Judikatur; gleiches muss auch für die Abgrenzung des Paragraph 29, BO zu Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO gelten). Darüber hinaus sind unter einem "Baumangel" iSd Paragraph 28, BO nur Mängel technischer Natur zu verstehen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 14. November 2006, Zl. 2004/05/0181).

Liegt eine Baubewilligung für das Bauwerk vor und wurde das Bauwerk teilweise in Abweichung von der erteilten Bewilligung ausgeführt, kann ein Entfernungsauftrag gemäß § 35 BO nur unter den Voraussetzungen des § 33 BO erteilt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, Zl. 2011/05/0023). Liegt eine Baubewilligung für das Bauwerk vor und wurde das Bauwerk teilweise in Abweichung von der erteilten Bewilligung ausgeführt, kann ein Entfernungsauftrag gemäß Paragraph 35, BO nur unter den Voraussetzungen des Paragraph 33, BO erteilt werden vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, Zl. 2011/05/0023).

Wie bereits die Berufungsbehörde festgestellt hat, wurde mit Schreiben vom 23. September 2004 die Fertigstellung des gegenständlichen Bauvorhabens angezeigt. Da somit unbestritten im Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Bauauftrages ein vollendetes Bauvorhaben vorlag, war der Bauauftrag nicht auf § 28 BO zu stützen. Wie bereits die Berufungsbehörde festgestellt hat, wurde mit Schreiben vom 23. September 2004 die Fertigstellung des gegenständlichen Bauvorhabens angezeigt. Da somit unbestritten im Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Bauauftrages ein vollendetes Bauvorhaben vorlag, war der Bauauftrag nicht auf Paragraph 28, BO zu stützen.

Gemäß § 59 Abs. 1 AVG hat der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Gemäß Paragraph 59, Absatz eins, AVG hat der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen.

Die Verletzung des § 59 Abs. 1 AVG hinsichtlich der dort geforderten Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmung steht aber nicht schlechthin unter der Sanktion einer zur Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof führenden Rechtswidrigkeit, sondern nur unter der weiteren Voraussetzung, dass auch die Begründung des Bescheides Zweifel über die angewendeten Vorschriften nicht beseitigt. Lässt der Inhalt des Bescheides eindeutig erkennen, dass sich der Bescheid, abgesehen von der Anführung unzutreffender Bestimmungen, (auch) auf die zutreffende Bestimmung gründet, so kann der Bescheid als in Vollziehung dieser Bestimmung ergangen angesehen werden, auch wenn die Behörden andere Bestimmungen im Spruch angeführt haben (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I, 2. Auflage, S. 1011ff unter E 211, 214 und 220 zitierte hg. Rechtsprechung). Gegenständlich wurde der erste baupolizeiliche Auftrag vom 16. Juni 2008 zutreffend auf § 33 BO gestützt. Die Baubehörden haben in weiterer Folge, wie sich auch aus den Begründungen der gemeindebehördlichen Bescheide ergibt, eindeutig in weiterer Verfolgung dieses Auftrages gehandelt, sodass die Anführung einer falschen Rechtsgrundlage im Spruch der Bescheide der Gemeindebehörden keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides begründet. Die Verletzung des Paragraph 59, Absatz eins, AVG hinsichtlich der dort geforderten Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmung steht aber nicht schlechthin unter der Sanktion einer zur Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof führenden Rechtswidrigkeit, sondern nur unter der weiteren Voraussetzung, dass auch die Begründung des Bescheides Zweifel über die angewendeten Vorschriften nicht beseitigt. Lässt der Inhalt des Bescheides eindeutig erkennen, dass sich der Bescheid, abgesehen von der Anführung unzutreffender Bestimmungen, (auch) auf die zutreffende Bestimmung gründet, so kann der Bescheid als in Vollziehung dieser Bestimmung ergangen angesehen werden, auch wenn die Behörden andere Bestimmungen im Spruch angeführt haben vergleiche , die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze römisch eins, 2. Auflage, S. 1011ff unter E 211, 214 und 220 zitierte hg. Rechtsprechung). Gegenständlich wurde der erste baupolizeiliche Auftrag vom 16. Juni 2008 zutreffend auf Paragraph 33, BO gestützt. Die Baubehörden haben in weiterer Folge, wie sich auch aus den Begründungen der gemeindebehördlichen Bescheide ergibt, eindeutig in weiterer Verfolgung dieses Auftrages gehandelt, sodass die Anführung einer falschen Rechtsgrundlage im Spruch der Bescheide der Gemeindebehörden keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides begründet.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz (der der mitbeteiligten Partei nur im ausdrücklich beantragten Ausmaß zuzuerkennen war) beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Entscheidung über den Aufwandsatz (der der mitbeteiligten Partei nur im ausdrücklich beantragten Ausmaß zuzuerkennen war) beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 13. November 2012

Schlagworte

Inhalt des Spruches Allgemein Angewendete Gesetzesbestimmung Bescheidcharakter Bescheidbegriff Inhaltliche Erfordernisse Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3 Bescheidcharakter Bescheidbegriff Individuelle Normen und Parteienrechte

Auslegung von Bescheiden und von Parteierklärungen VwRallg9/1 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht
Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2011050093.X00

Im RIS seit

07.12.2012

Zuletzt aktualisiert am

02.08.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at