

TE Vwgh Erkenntnis 2011/9/6 2009/05/0348

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.09.2011

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L80203 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §59 Abs1;

BauO NÖ 1996 §14 Z4;

BauO NÖ 1996 §20 Abs1 Z2;

BauO NÖ 1996 §20 Abs1 Z6;

BauO NÖ 1996 §23 Abs1;

BauO NÖ 1996 §29;

BauO NÖ 1996 §33 Abs1;

BauO NÖ 1996 §33 Abs2;

BauO NÖ 1996 §33;

BauO NÖ 1996 §35 Abs2 Z1;

BauO NÖ 1996 §35 Abs2 Z3;

BauO NÖ 1996 §35 Abs2;

BauO NÖ 1996 §35;

BauO NÖ 1996 §48;

BauO NÖ 1996 §56 Abs1;

BauO NÖ 1996 §56 Abs2;

BauO NÖ 1996 §56;

BauO NÖ 1996 §68 Abs1;

BauO NÖ 1996 §69;

BauRallg;

Bebauungsplan Schönauf/Triesting 1995 §4 Abs2 litc;

VVG §4;

VwRallg;

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
1. VVG § 4 heute
 2. VVG § 4 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des DI J L und 2. der S L, beide in S, beide vertreten durch Onz-Onz-Kraemmer-Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 20. Mai 2008, Zl. RU1- BR-736/002-2008, betreffend Versagung einer Baubewilligung und einen baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: Gemeinde S, vertreten durch Dr. Christian Falkner, Rechtsanwalt in 2500 Baden, Hauptplatz 17), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Mit Schreiben vom 2. Juni 2005 suchten die Beschwerdeführer um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Gerätelager und angebautem Carport sowie einer Einfriedung auf einem ihnen gehörenden Grundstück im Gebiet der mitbeteiligten Partei an. Dieses Grundstück ist laut dem Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Partei im Bauland-Wohngebiet gelegen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 5. September 2005 wurde gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996 (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung für "die (den) Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 5. September 2005 wurde gemäß Paragraph 23, Absatz eins, und 2 NÖ Bauordnung 1996 (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung für "die (den)

Einfamilienhaus+Einfriedung+Geräteschuppen+Carport" erteilt, wobei die Verhandlungsschrift über die am 31. August 2005 durchgeführte Bauverhandlung zum wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides erklärt wurde. Dieser Verhandlungsschrift zufolge sind nach den Einreichunterlagen über dem Wohngebäude ein gleich geneigtes Satteldach (leicht versetzt) mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad und ein Flachdach zu errichten.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2006 erklärte das bauausführende Unternehmen (Bauführer) gegenüber der Baubehörde, dass mit der Ausführung des Bauvorhabens am 29. Mai 2006 begonnen worden sei und hiemit die konsensgemäße Bauausführung (Rohbaufertigstellung) laut dem Einreichplan für die Fertigteilhausarbeiten ab Kellerdecke Oberkante bestätigt werde, wobei südwestseitig die Dachform geringfügig verändert worden sei. Daraufhin beraumte die Baubehörde eine Verhandlung zur Überprüfung der Bauausführung (§ 27 BO) für den 30. August 2006 an. Mit Schreiben vom 26. Juni 2006 erklärte das bauausführende Unternehmen (Bauführer) gegenüber der Baubehörde, dass mit der Ausführung des Bauvorhabens am 29. Mai 2006 begonnen worden sei und hiemit die konsensgemäße Bauausführung (Rohbaufertigstellung) laut dem Einreichplan für die Fertigteilhausarbeiten ab Kellerdecke Oberkante bestätigt werde, wobei südwestseitig die Dachform geringfügig verändert worden sei. Daraufhin beraumte die Baubehörde eine Verhandlung zur Überprüfung der Bauausführung (Paragraph 27, BO) für den 30. August 2006 an.

Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 6. September 2006 wurde unter Hinweis darauf, dass das in Rohbau befindliche Wohngebäude nicht laut dem genehmigten Einreichplan errichtet worden sei und die Dachform nicht den bewilligten Einreichunterlagen entspreche, gemäß "§ 28 Z. 1)" BO und § 64 AVG verfügt, die Arbeiten bis zur Behebung der Mängel einzustellen. Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 6. September 2006 wurde unter Hinweis darauf, dass das in

Rohbau befindliche Wohngebäude nicht laut dem genehmigten Einreichplan errichtet worden sei und die Dachform nicht den bewilligten Einreichunterlagen entspreche, gemäß "§ 28 Ziffer eins,)" BO und Paragraph 64, AVG verfügt, die Arbeiten bis zur Behebung der Mängel einzustellen.

Daraufhin teilte der Bauführer der Baubehörde mit Schreiben vom 5. Oktober 2006 mit, dass die Abweichung vom genehmigten Einreichplan der ausdrückliche Wunsch der Bauherrschaft gewesen sei und in den Verträgen fix verankert sei, dass alle behördlichen Genehmigungen von der Bauherrschaft zu erwirken seien, was zu seinem Bedauern von der Bauherrschaft anscheinend unterlassen worden sei.

Im weiteren Verfahren wurde auf Grund der von den Beschwerdeführern gegen den Bescheid vom 6. September 2006 erhobenen Berufung der erteilte Auftrag mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. März 2007 durch den Ausspruch gemäß § 28 Abs. 1 BO präzisiert, die Fortsetzung der Arbeiten an den von der festgestellten Planabweichung betroffenen Dächern des Hauptgebäudes, nämlich zwei Pultdächern mit unterschiedlichen Dachneigungen (18 Grad und 30 Grad) und einem 8 Grad flach geneigten Dach im hinteren Bereich auf dem Hauptgebäude, bis zur Behebung der festgestellten Mängel (Abweichungen vom baubewilligten Projekt gemäß Bescheid vom 5. September 2005) einzustellen. Im weiteren Verfahren wurde auf Grund der von den Beschwerdeführern gegen den Bescheid vom 6. September 2006 erhobenen Berufung der erteilte Auftrag mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. März 2007 durch den Ausspruch gemäß Paragraph 28, Absatz eins, BO präzisiert, die Fortsetzung der Arbeiten an den von der festgestellten Planabweichung betroffenen Dächern des Hauptgebäudes, nämlich zwei Pultdächern mit unterschiedlichen Dachneigungen (18 Grad und 30 Grad) und einem 8 Grad flach geneigten Dach im hinteren Bereich auf dem Hauptgebäude, bis zur Behebung der festgestellten Mängel (Abweichungen vom baubewilligten Projekt gemäß Bescheid vom 5. September 2005) einzustellen.

Auf Grund der von den Beschwerdeführern dagegen erhobenen Vorstellung wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 5. Dezember 2007 dieser Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand zurückverwiesen. Dazu führte die belangte Behörde (u.a.) aus, dass die Baueinstellung nach § 29 BO begrifflich nur bei noch nicht abgeschlossenen Arbeiten, danach jedoch nur die Behebung von Konsenswidrigkeiten (§ 33 Abs. 2 leg. cit.) oder ein Abbruchauftrag im Sinn des § 35 Abs. 2 leg. cit. in Betracht komme. Abgesehen davon, dass die Gemeindebehörden von der falschen Rechtsgrundlage ausgegangen seien, könne die belangte Behörde - selbst wenn man von der Anwendbarkeit des § 28 BO ausginge - den Widerspruch zwischen Spruch und Begründung des Berufungsbescheides vom 12. März 2007 nicht nachvollziehen, wenn einerseits die Baueinstellung bei den "betroffenen Dächern" verfügt werde und gleichzeitig auf die Feststellungen der Überprüfungsverhandlung vom 30. August 2006 Bezug genommen werde, wonach die Gestaltung der Dachform und der Dachneigung tatsächlich bereits abgeändert worden sei. Die Berufungsbehörde dürfte dabei von einer Fertigstellung der betroffenen Dächer ausgegangen sein. Im fortgesetzten Verfahren werde die Berufungsbehörde zu prüfen haben, ob die erstinstanzliche Behörde unter Zugrundelegung des damals vorgelegten Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen habe, wobei sie sich insbesondere mit der Frage der Bauvollendung zu beschäftigen haben werde. Auf Grund der von den Beschwerdeführern dagegen erhobenen Vorstellung wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 5. Dezember 2007 dieser Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand zurückverwiesen. Dazu führte die belangte Behörde (u.a.) aus, dass die Baueinstellung nach Paragraph 29, BO begrifflich nur bei noch nicht abgeschlossenen Arbeiten, danach jedoch nur die Behebung von Konsenswidrigkeiten (Paragraph 33, Absatz 2, leg. cit.) oder ein Abbruchauftrag im Sinn des Paragraph 35, Absatz 2, leg. cit. in Betracht komme. Abgesehen davon, dass die Gemeindebehörden von der falschen Rechtsgrundlage ausgegangen seien, könne die belangte Behörde - selbst wenn man von der Anwendbarkeit des Paragraph 28, BO ausginge - den Widerspruch zwischen Spruch und Begründung des Berufungsbescheides vom 12. März 2007 nicht nachvollziehen, wenn einerseits die Baueinstellung bei den "betroffenen Dächern" verfügt werde und gleichzeitig auf die Feststellungen der Überprüfungsverhandlung vom 30. August 2006 Bezug genommen werde, wonach die Gestaltung der Dachform und der Dachneigung tatsächlich bereits abgeändert worden sei. Die Berufungsbehörde dürfte dabei von einer Fertigstellung der betroffenen Dächer ausgegangen sein. Im fortgesetzten Verfahren werde die Berufungsbehörde zu prüfen haben, ob die erstinstanzliche

Behörde unter Zugrundelegung des damals vorgelegenen Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen habe, wobei sie sich insbesondere mit der Frage der Bauvollendung zu beschäftigen haben werde.

In der Folge wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 21. Februar 2008 der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 6. September 2006 Folge gegeben und dieser Bescheid behoben. Dazu führte der Gemeindevorstand (u.a.) aus, auf Grund der am 2. Februar 2007 bei der erstinstanzlichen Behörde eingelangten Mitteilung (der Bauwerber vom 25. Jänner 2007) über die Vollendung des Bauvorhabens und der von ihnen im Vorstellungsverfahren abgegebenen Erklärung über die Fertigstellung der Arbeiten sei davon auszugehen, dass die Arbeiten am konsenslos veränderten Dach bereits abgeschlossen gewesen seien, sodass unter Zugrundelegung der Rechtsauffassung der Vorstellungsbehörde die Erlassung des Baueinstellungsbescheides nicht mehr in Frage gekommen sei. Eine Weiterführung des Baueinstellungsverfahrens erübrige sich, weil im Hinblick auf die mittlerweileige Fertigstellung des Objektes eine praktische Umsetzung dieses baupolizeilichen Auftrages nicht mehr möglich sei. Die Behebung der Konsenswidrigkeiten bezüglich der Dachform werde in einem - bereits anhängigen - Verfahren nach § 33 Abs. 2 BO bzw. § 35 Abs. 2 leg. cit. vorzuschreiben sein. In der Folge wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 21. Februar 2008 der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 6. September 2006 Folge gegeben und dieser Bescheid behoben. Dazu führte der Gemeindevorstand (u.a.) aus, auf Grund der am 2. Februar 2007 bei der erstinstanzlichen Behörde eingelangten Mitteilung (der Bauwerber vom 25. Jänner 2007) über die Vollendung des Bauvorhabens und der von ihnen im Vorstellungsverfahren abgegebenen Erklärung über die Fertigstellung der Arbeiten sei davon auszugehen, dass die Arbeiten am konsenslos veränderten Dach bereits abgeschlossen gewesen seien, sodass unter Zugrundelegung der Rechtsauffassung der Vorstellungsbehörde die Erlassung des Baueinstellungsbescheides nicht mehr in Frage gekommen sei. Eine Weiterführung des Baueinstellungsverfahrens erübrige sich, weil im Hinblick auf die mittlerweileige Fertigstellung des Objektes eine praktische Umsetzung dieses baupolizeilichen Auftrages nicht mehr möglich sei. Die Behebung der Konsenswidrigkeiten bezüglich der Dachform werde in einem - bereits anhängigen - Verfahren nach Paragraph 33, Absatz 2, BO bzw. Paragraph 35, Absatz 2, leg. cit. vorzuschreiben sein.

Mit Schreiben vom 11. September 2006 hatte der Bürgermeister die Beschwerdeführer unter Hinweis auf seinen Bescheid vom 6. September 2006 aufgefordert, bis 11. Oktober 2006 unter Vorlage von neuen Einreichplänen um die nachträgliche baubehördliche Bewilligung anzusuchen.

Mit Ansuchen vom 8. Oktober 2006 übermittelten die Beschwerdeführer der Baubehörde den Änderungsplan vom 2. Oktober 2006 mit dem Ersuchen um Überprüfung, ob die geringfügige Abänderung gegenüber dem Bescheid vom 5. September 2005 überhaupt bewilligungspflichtig sei, weil die geringfügige Änderung des Daches die Standsicherheit tragender Bauteile, den Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse nicht beeinträchtige und keine Rechte nach § 6 BO verletze sowie kein Widerspruch zum Ortsbild bestehe, und ob es nicht ausreiche, die geringfügige Abänderung gemeinsam mit der Fertigstellungsanzeige der Baubehörde anzuzeigen. Sollte für die geringfügige Abänderung eine nachträgliche baubehördliche Bewilligung erforderlich sein, werde auf Basis der übermittelten Planunterlagen der Antrag um nachträgliche baubehördliche Bewilligung der "durchgeführten geringfügigen Abänderung" gestellt. Mit Ansuchen vom 8. Oktober 2006 übermittelten die Beschwerdeführer der Baubehörde den Änderungsplan vom 2. Oktober 2006 mit dem Ersuchen um Überprüfung, ob die geringfügige Abänderung gegenüber dem Bescheid vom 5. September 2005 überhaupt bewilligungspflichtig sei, weil die geringfügige Änderung des Daches die Standsicherheit tragender Bauteile, den Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse nicht beeinträchtige und keine Rechte nach Paragraph 6, BO verletze sowie kein Widerspruch zum Ortsbild bestehe, und ob es nicht ausreiche, die geringfügige Abänderung gemeinsam mit der Fertigstellungsanzeige der Baubehörde anzuzeigen. Sollte für die geringfügige Abänderung eine nachträgliche baubehördliche Bewilligung erforderlich sein, werde auf Basis der übermittelten Planunterlagen der Antrag um nachträgliche baubehördliche Bewilligung der "durchgeführten geringfügigen Abänderung" gestellt.

In der Verhandlung über die Vorprüfung dieses Ansuchens gemäß § 20 BO am 9. November 2006 erstattete der bautechnische Amtssachverständige Ing. T. Befund und Gutachten mit folgendem (auszugsweisen) Wortlaut: In der Verhandlung über die Vorprüfung dieses Ansuchens gemäß Paragraph 20, BO am 9. November 2006 erstattete der bautechnische Amtssachverständige Ing. T. Befund und Gutachten mit folgendem (auszugsweisen) Wortlaut:

"(...)

In der dem Baubewilligungsbescheid vom 05.09.2005 zugrunde liegenden Einreichplanung wurde die Ausführung folgender Dachform(en) und Dachneigung bewilligt:

Parallel zur Straßenfluchtlinie wurde ein Satteldach mit gleicher Dachneigung von 30 bewilligt. Im rückwärtigen Bereich wurde ein Flachdach genehmigt.

Abweichend davon wurde die Gestaltung der Dachformen und Dachneigung wie folgt ausgeführt:

Laut Änderungsplan sind von den Bauwerbern tatsächlich 2 Pultdächer mit unterschiedlicher Dachneigung (18 Grad und 30 Grad) ausgeführt worden und im rückwärtigen Bereich wurde auf dem Hauptgebäude zusätzlich ein 8 Grad flach geneigtes Dach hergestellt.

(...)

Die gutachtliche Überprüfung bezieht sich auf die Gestaltung der Dachlandschaft und Ausführung der Dachform laut vorgelegtem Änderungsplan.

Laut vorgelegtem Plan wurde zur Straßenseite mit paralleler Traufe und First im nordöstlichen Bereich des Gebäudes ein Pultdach mit einer Dachneigung von 30 Grad auf eine Tiefe von ca. 3,50 m ausgeführt. Bei diesem Pultdach wurde im Bereich der Traufe und des Firstes ein Dachvorsprung von ca. 40 cm im Plan eingetragen. Im anschließenden südwestlichen Bereich wurde ein Pultdach mit einer Dachneigung von 18 Grad an die südliche Abschlusswand des Dachraumes beim Pultdach an der Straßenseite angesetzt, wobei vom First des straßenseitigen Pultdaches ein Abstand von ca. 1,00 m eingehalten wird, sodass die Außenmauer des Dachbodens über die gesamte Länge sichtbar ist.

Durch diese Anordnung und Ausführung sind diese Dachformen als Pultdachkonstruktionen bautechnisch einzustufen.

Auf diesen Dächern sind Bramac Dachsteine verlegt worden.

Im Anschluss wurde zur Gartenseite mit Holzteilen ein flach geneigtes Pultdach mit einer Neigung von 8 Grad und Folieneindeckung ausgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 2b des gültigen Bebauungsplanes wird festgelegt, dass als Dachformen nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer, deren Neigung nicht unter 30 Grad betragen darf bzw. Kombinationen davon zulässig sind. Weiters ist festgehalten, dass Mansardendächer und Satteldächer mit ungleicher Dachneigung unzulässig sind. Gemäß Paragraph 4, Absatz 2 b, des gültigen Bebauungsplanes wird festgelegt, dass als Dachformen nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer, deren Neigung nicht unter 30 Grad betragen darf bzw. Kombinationen davon zulässig sind. Weiters ist festgehalten, dass Mansardendächer und Satteldächer mit ungleicher Dachneigung unzulässig sind.

Die in Abweichung von der erteilten Baubewilligung erfolgte Ausführung von 2 Pultdächern mit unterschiedlichen Dachneigungen (18 Grad und 30 Grad) und die Herstellung eines zusätzlichen 8 Grad flach geneigten Daches im rückwärtigen Bereich auf dem Hauptgebäude stehen im Widerspruch zu den von der Baubehörde zwingend anzuwendenden Bestimmungen des gültigen Bebauungsplanes und der Bauvorschriften."

In ihrer Stellungnahme vom 13. Dezember 2006 erklärten die Beschwerdeführer gegenüber der Baubehörde, es werde das Projekt nicht abgeändert.

Mit Schreiben vom 25. Jänner 2007 zeigten die Beschwerdeführer gegenüber der Baubehörde unter Hinweis auf § 30 BO die Vollendung des mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligten Bauvorhabens mit der Einschränkung an, dass gegenüber dem bewilligten Vorhaben folgende Änderungen vorgenommen worden seien: "geringfügige Änderung der südwestlichen Dachform". Dieser Vollendungsanzeige schlossen sie die Bescheinigung des Bauführers (§ 30 Abs. 2 leg. cit.) vom 13. Dezember 2006 an, der zufolge das Dachgeschoss im Grundriss bewilligungskonform und nur die Dachform nicht gemäß den genehmigten Einreichunterlagen ausgeführt worden sei, weshalb die konsensgemäße Ausführung des Dachstuhles bzw. der Dachform vom Bauführer nicht bestätigt werden könne. Mit Schreiben vom 25. Jänner 2007 zeigten die Beschwerdeführer gegenüber der Baubehörde unter Hinweis auf Paragraph 30, BO die Vollendung des mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligten Bauvorhabens mit der Einschränkung an, dass gegenüber dem bewilligten Vorhaben folgende Änderungen vorgenommen worden seien: "geringfügige Änderung der südwestlichen Dachform". Dieser Vollendungsanzeige schlossen sie die Bescheinigung des Bauführers (Paragraph 30, Absatz 2, leg. cit.) vom 13. Dezember 2006 an, der zufolge das Dachgeschoss im Grundriss

bewilligungskonform und nur die Dachform nicht gemäß den genehmigten Einreichunterlagen ausgeführt worden sei, weshalb die konsensgemäße Ausführung des Dachstuhles bzw. der Dachform vom Bauführer nicht bestätigt werden könne.

Daraufhin erließ der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde gegenüber den Beschwerdeführern über deren Ansuchen vom 8. Oktober 2006 um nachträgliche baubehördliche Bewilligung der abgeänderten Ausführung des Daches den Bescheid vom 28. Februar 2007 mit folgendem Spruch:

"(...)

1. Das Ansuchen wird gemäß § 23 Abs. 1 iVm § 20 Abs. 1 der NÖBO 1996 abgewiesen. 1. Das Ansuchen wird gemäß Paragraph 23, Absatz eins, in Verbindung mit , Paragraph 20, Absatz eins, der NÖBO 1996 abgewiesen.

2. Den (Beschwerdeführern) wird gemäß § 35 Abs. 2 NÖBO 1996 aufgetragen, bis zum 30. Juni 2007 die Dachform des oben angeführten Einfamilienhauses auf die mit dem Baubewilligungsbescheid vom 5.9.2005 bewilligte Form abzuändern." 2. Den (Beschwerdeführern) wird gemäß Paragraph 35, Absatz 2, NÖBO 1996 aufgetragen, bis zum 30. Juni 2007 die Dachform des oben angeführten Einfamilienhauses auf die mit dem Baubewilligungsbescheid vom 5.9.2005 bewilligte Form abzuändern."

Die Beschwerdeführer erhoben dagegen Berufung.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 20. Februar 2008 wurde die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und die in Punkt 2. des erstinstanzlichen Bescheides vom 28. Februar 2007 vorgegebene Frist zur Abänderung der Dachform auf den 30. Juni 2008 erstreckt. Dazu führte die Berufungsbehörde unter Hinweis auf § 20 Abs. 1 Z 2 und § 23 Abs. 1 zweiter Satz BO sowie § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Partei vom 14. Juni 1995 (rechtswirksam seit dem 13. September 1995) aus, insbesondere aus § 4 Abs. 2 des Bebauungsplanes ergebe sich, dass die konsenswidrig hergestellte Dachform von zwei Pultdächern nachträglich nicht genehmigungsfähig sei. Dass diese Dachform nach § 4 "Abs. 2b" der Bauvorschriften unzulässig sei, werde überdies durch die Bestimmung des § 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes bestätigt, wonach ein Pultdach im Wohn- und Kerngebiet (der Bauplatz der Beschwerdeführer liege im Bauland-Wohngebiet) ausschließlich bei Nebengebäuden bzw. im Agrar- und Betriebsgebiet bei Betriebsgebäuden unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sei. Die Bestimmung des § 4 Abs. 2 lit. e des Bebauungsplanes, wonach in neu zu bebauenden Gebieten auch andere Dachformen zulässig seien, wenn sie einem einheitlichen Gestaltungskonzept folgten, sei mangels eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Fall nicht anwendbar, und es werde dies von den Beschwerdeführern auch gar nicht behauptet. Was den baupolizeilichen Anpassungsauftrag betreffe, so habe die Baubehörde gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BO den Abbruch eines Bauwerkes anzuordnen, wenn für das Bauwerk keine Bewilligung vorliege und das Bauwerk unzulässig sei. Die Unzulässigkeit bzw. mangelnde nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der ausgeführten Dachgestaltung ergebe sich zweifelsfrei. Die "von den Beschwerdeführern - ohne weitere Begründung - als zu kurz bemessene" Frist zur Durchführung der aufgetragenen Änderung der Dachform von ca. vier Monaten erscheine auch der Berufungsbehörde als durchaus angemessen, sodass diese Frist - nach Aktualisierung des Erfüllungsdatums - sinngemäß zu bestätigen gewesen sei. Mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 20. Februar 2008 wurde die Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen und die in Punkt 2. des erstinstanzlichen Bescheides vom 28. Februar 2007 vorgegebene Frist zur Abänderung der Dachform auf den 30. Juni 2008 erstreckt. Dazu führte die Berufungsbehörde unter Hinweis auf Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2 und Paragraph 23, Absatz eins, zweiter Satz BO sowie Paragraph 4, Absatz 2, Litera b, des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Partei vom 14. Juni 1995 (rechtswirksam seit dem 13. September 1995) aus, insbesondere aus Paragraph 4, Absatz 2, des Bebauungsplanes ergebe sich, dass die konsenswidrig hergestellte Dachform von zwei Pultdächern nachträglich nicht genehmigungsfähig sei. Dass diese Dachform nach Paragraph 4, "Abs. 2b" der Bauvorschriften unzulässig sei, werde überdies durch die Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes bestätigt, wonach ein Pultdach im Wohn- und Kerngebiet (der Bauplatz der Beschwerdeführer liege im Bauland-Wohngebiet) ausschließlich bei Nebengebäuden bzw. im Agrar- und Betriebsgebiet bei Betriebsgebäuden unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sei. Die Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 2, Litera e, des Bebauungsplanes, wonach in neu zu bebauenden Gebieten auch andere Dachformen zulässig seien, wenn sie einem einheitlichen Gestaltungskonzept folgten, sei mangels eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Fall nicht anwendbar, und es werde dies von den Beschwerdeführern auch gar nicht behauptet. Was den baupolizeilichen

Anpassungsauftrag betreffe, so habe die Baubehörde gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO den Abbruch eines Bauwerkes anzuordnen, wenn für das Bauwerk keine Bewilligung vorliege und das Bauwerk unzulässig sei. Die Unzulässigkeit bzw. mangelnde nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der ausgeführten Dachgestaltung ergebe sich zweifelsfrei. Die "von den Beschwerdeführern - ohne weitere Begründung - als zu kurz bemessene" Frist zur Durchführung der aufgetragenen Änderung der Dachform von ca. vier Monaten erscheine auch der Berufungsbehörde als durchaus angemessen, sodass diese Frist - nach Aktualisierung des Erfüllungsdatums - sinngemäß zu bestätigen gewesen sei.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen diesen Bescheid Vorstellung.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 20. Mai 2008 wurde gemäß § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 die Vorstellung als unbegründet abgewiesen und die Erfüllungsfrist mit 30. September 2008 festgesetzt. Dazu führte die belangte Behörde aus, es werde, um Wiederholungen zu vermeiden, auf ihren bereits ergangenen Bescheid vom 5. Dezember 2007 verwiesen. Im gültigen, im Jahr 1995 kundgemachten Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei seien in § 4 Abs. 2 die Dachformen genau geregelt. Der bautechnische Amtssachverständige habe in seinem Gutachten vom 9. November 2006 anlässlich der Vorprüfung festgestellt, dass das nunmehr ausgeführte Dach in Abweichung von der Baubewilligung hergestellt worden sei, weil die zwei Pultdächer mit unterschiedlicher Dachneigung (18 Grad und 30 Grad) und im hinteren Bereich das zusätzliche 8 Grad geneigte Pultdach im Widerspruch zu den zwingend anzuwendenden Bestimmungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften stünden, was ein Hindernis gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 BO darstelle. Auf die Aufforderung, die Dachformen entsprechend abzuändern und einen entsprechend abgeänderten Einreichplan vorzulegen, hätten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 13. Dezember 2006 geantwortet, dass ihrer Meinung nach das errichtete Dach nicht im Widerspruch zum Ortsbild stehe und daher nachträglich bewilligt werden könne. Dass Pultdächer nicht zulässig seien, ergebe sich aus dem Umkehrschluss, dass in § 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes die Dachform "Pultdach" im Wohn- und Kerngebiet nur bei Nebengebäuden zulässig sei, was sich damit begründen lasse, dass ein Nebengebäude oberirdisch nur ein Geschoss aufweisen könne und seiner Art nach dem Verwendungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sei. Ein Nebengebäude könne daher mangels Höhe im Vergleich zu den Hauptgebäuden niemals dominant in Erscheinung treten und eine auffallende Auswirkung auf das Ortsbild haben. Die Beschwerdeführer seien in ihren Ausführungen den bautechnischen Amtssachverständigengutachten nie auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und hätten lediglich "laienhafte Bemerkungen" über die Auslegungen der Bebauungsbestimmungen abgegeben. Zusammenfassend sei daher festzuhalten, dass auf Grund der Bebauungsbestimmungen die von den Beschwerdeführern errichtete Dachlandschaft nicht nachträglich bewilligungsfähig sei, was im Amtssachverständigengutachten vom 9. November 2006 schlüssig und nachvollziehbar festgestellt worden sei.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 20. Mai 2008 wurde gemäß Paragraph 61, Absatz 4, der NÖ Gemeindeordnung 1973 die Vorstellung als unbegründet abgewiesen und die Erfüllungsfrist mit 30. September 2008 festgesetzt. Dazu führte die belangte Behörde aus, es werde, um Wiederholungen zu vermeiden, auf ihren bereits ergangenen Bescheid vom 5. Dezember 2007 verwiesen. Im gültigen, im Jahr 1995 kundgemachten Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei seien in Paragraph 4, Absatz 2, die Dachformen genau geregelt. Der bautechnische Amtssachverständige habe in seinem Gutachten vom 9. November 2006 anlässlich der Vorprüfung festgestellt, dass das nunmehr ausgeführte Dach in Abweichung von der Baubewilligung hergestellt worden sei, weil die zwei Pultdächer mit unterschiedlicher Dachneigung (18 Grad und 30 Grad) und im hinteren Bereich das zusätzliche 8 Grad geneigte Pultdach im Widerspruch zu den zwingend anzuwendenden Bestimmungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften stünden, was ein Hindernis gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, BO darstelle. Auf die Aufforderung, die Dachformen entsprechend abzuändern und einen entsprechend abgeänderten Einreichplan vorzulegen, hätten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 13. Dezember 2006 geantwortet, dass ihrer Meinung nach das errichtete Dach nicht im Widerspruch zum Ortsbild stehe und daher nachträglich bewilligt werden könne. Dass Pultdächer nicht zulässig seien, ergebe sich aus dem Umkehrschluss, dass in Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes die Dachform "Pultdach" im Wohn- und Kerngebiet nur bei Nebengebäuden zulässig sei, was sich damit begründen lasse, dass ein Nebengebäude oberirdisch nur ein Geschoss aufweisen könne und seiner Art nach dem Verwendungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sei. Ein Nebengebäude könne daher mangels Höhe im Vergleich zu den Hauptgebäuden niemals dominant in Erscheinung treten und eine auffallende Auswirkung auf das Ortsbild haben. Die Beschwerdeführer seien in ihren Ausführungen den bautechnischen Amtssachverständigengutachten nie auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und hätten

lediglich "laienhafte Bemerkungen" über die Auslegungen der Bebauungsbestimmungen abgegeben. Zusammenfassend sei daher festzuhalten, dass auf Grund der Bebauungsbestimmungen die von den Beschwerdeführern errichtete Dachlandschaft nicht nachträglich bewilligungsfähig sei, was im Amtssachverständigengutachten vom 9. November 2006 schlüssig und nachvollziehbar festgestellt worden sei.

Da eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich sei, habe gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BO nur der Abbruch bzw. der Rückbau der ausgeführten Dachformen auf die im Bewilligungsbescheid vom 5. September 2006 bewilligte Dachform angeordnet werden können. Da eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich sei, habe gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO nur der Abbruch bzw. der Rückbau der ausgeführten Dachformen auf die im Bewilligungsbescheid vom 5. September 2006 bewilligte Dachform angeordnet werden können.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der diese nach Ablehnung deren Behandlung (Beschluss vom 1. Dezember 2008, B 1154/08-10) gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG iVm § 87 Abs. 3 VfGG dem Verwaltungsgerichtshof abtrat (Beschluss vom 28. Jänner 2009, B 1154/08-12). In seinem Ablehnungsbeschluss führte der Verfassungsgerichtshof aus, dass der Bebauungsplan des Jahres 1995 von den Ergebnissen der Grundlagenforschung zum Bebauungsplan des Jahres 1982 ausgehe und § 69 Abs. 2 Z 3 iVm § 56 Abs. 2 BO den Verordnungsgeber ermächtige, auch Dachformen in Bebauungsplänen zu regeln, wobei es im Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers liege, Pultdächer für Hauptgebäude im Hinblick auf deren Wirkung auf das Ortsbild auszuschließen. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der diese nach Ablehnung deren Behandlung (Beschluss vom 1. Dezember 2008, B 1154/08-10) gemäß Artikel 144, Absatz 3, B-VG in Verbindung mit Paragraph 87, Absatz 3, VfGG dem Verwaltungsgerichtshof abtrat (Beschluss vom 28. Jänner 2009, B 1154/08-12). In seinem Ablehnungsbeschluss führte der Verfassungsgerichtshof aus, dass der Bebauungsplan des Jahres 1995 von den Ergebnissen der Grundlagenforschung zum Bebauungsplan des Jahres 1982 ausgehe und Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, in Verbindung mit Paragraph 56, Absatz 2, BO den Verordnungsgeber ermächtige, auch Dachformen in Bebauungsplänen zu regeln, wobei es im Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers liege, Pultdächer für Hauptgebäude im Hinblick auf deren Wirkung auf das Ortsbild auszuschließen.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde diese Beschwerde ergänzt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Auch die mitbeteiligte Partei hat die Abweisung der Beschwerde in ihrer Gegenschrift beantragt.

II. römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Vorauszuschicken ist, dass die im Folgenden angeführten Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, idF LGBl 8200-14 (BO), dargestellt sind. Vorauszuschicken ist, dass die im Folgenden angeführten Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -14 (BO), dargestellt sind.

§ 14 Abs. 1 BO lautet (auszugsweise): Paragraph 14, Absatz eins, BO lautet (auszugsweise):

"Bauvorhaben

§ 14 Paragraph 14

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. 1. Ziffer eins
Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. 2. Ziffer 2
die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten; die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (Paragraph 56,) entstehen oder Rechte nach Paragraph 6, verletzt werden könnten;

(...)

4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten; 4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (Paragraph 56,) entstehen oder Rechte nach Paragraph 6, verletzt werden könnten;
(...)"

Gemäß § 23 Abs. 1 zweiter Satz BO ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 6 leg. cit. angeführten Bestimmungen besteht. Gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 leg. cit. hat die Baubehörde bei Anträgen nach § 14 leg. cit. vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben der Bebauungsplan entgegensteht. Gemäß Paragraph 23, Absatz eins, zweiter Satz BO ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins bis 6 leg. cit. angeführten Bestimmungen besteht. Gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, leg. cit. hat die Baubehörde bei Anträgen nach Paragraph 14, leg. cit. vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben der Bebauungsplan entgegensteht.

Auf die gegenständliche Bauliegenschaft der Beschwerdeführer findet der im Jahr 1995 rechtswirksam geänderte Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei Anwendung. Gemäß § 77 Abs. 2 BO gilt ein nach den §§ 4 bis 7 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, erlassener Bebauungsplan als Bebauungsplan nach den §§ 68 bis 72 BO. Auf die gegenständliche Bauliegenschaft der Beschwerdeführer findet der im Jahr 1995 rechtswirksam geänderte Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei Anwendung. Gemäß Paragraph 77, Absatz 2, BO gilt ein nach den Paragraphen 4, bis 7 der NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200, , erlassener Bebauungsplan als Bebauungsplan nach den Paragraphen 68, bis 72 BO.

Gemäß § 68 Abs. 1 BO hat der Bebauungsplan von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, die Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen, wobei auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen ist. Gemäß Paragraph 68, Absatz eins, BO hat der Bebauungsplan von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, die Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen, wobei auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen ist.

Gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO dürfen im Bauungsplan für das Bauland Regelungen über die harmonische Gestaltung (§ 56) der Bauwerke in Ortsgebieten festgelegt werden. Gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO dürfen im Bauungsplan für das Bauland Regelungen über die harmonische Gestaltung (Paragraph 56,) der Bauwerke in Ortsgebieten festgelegt werden.

§ 56 BO hat folgenden Wortlaut: Paragraph 56, BO hat folgenden Wortlaut:

"§ 56

Ortsbildgestaltung

1. (1) Absatz eins, Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, haben sich in ihre Umgebung harmonisch einzufügen. Bauwerke, die einer Bewilligung nach Paragraph 14, bedürfen oder nach Paragraph 15, der Baubehörde anzuzeigen sind, haben sich in ihre Umgebung harmonisch einzufügen.
2. (2) Absatz 2, Wo noch kein Bebauungsplan gilt oder dieser Bebauungsplan entweder keine oder keine anderen Regeln zur Ortsbildgestaltung enthält, ist das Bauwerk auf seine harmonische Einfügung in die Umgebung zu prüfen.
3. (3) Absatz 3, Umgebung ist jener Bereich, der vom Standort des geplanten Bauwerks optisch beeinflusst werden wird. Harmonie ist jene optische Wechselbeziehung, die sich - unabhängig von Baudetails, Stilelementen und Materialien - durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie der dabei angewandten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk ergibt.

Struktur ist die Proportion der einzelnen Baumassen und deren Anordnung zueinander.

1. (4) Absatz 4, Bei der Beurteilung nach Abs. 2 ist auszugehen von o der Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes der Umgebung, Bei der Beurteilung nach Absatz 2, ist auszugehen von o der Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes der Umgebung,

o der Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in die Umgebung einzubeziehen ist und

o den charakteristischen gestalterischen Merkmalen des geplanten Bauwerks."

Hat der Verordnungsgeber von dem in § 69 leg. cit. festgeschriebenen umfassenden Instrumentarium unter Bedachtnahme auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Gebrauch gemacht - dies ist im Hinblick auf die Anordnung des § 68 Abs. 1 letzter Satz BO mangels gegenteiliger Anhaltspunkte anzunehmen - , so ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan insoweit auch Regeln zur Ortsbildgestaltung im Sinne des § 56 Abs. 2 leg. cit. enthält. In diesem Fall ist bei einer fallbezogenen Prüfung der Frage, ob sich ein Bauvorhaben gemäß § 56 Abs. 1 BO harmonisch in seine Umgebung einfügt, im Baubewilligungsverfahren davon auszugehen, dass der Baubewilligungswerber grundsätzlich das Recht hat, im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes sein Bauvorhaben zu verwirklichen (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2001, ZI. 2000/05/0069, mwN). Hat der Verordnungsgeber von dem in Paragraph 69, leg. cit. festgeschriebenen umfassenden Instrumentarium unter Bedachtnahme auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Gebrauch gemacht - dies ist im Hinblick auf die Anordnung des Paragraph 68, Absatz eins, letzter Satz BO mangels gegenteiliger Anhaltspunkte anzunehmen - , so ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan insoweit auch Regeln zur Ortsbildgestaltung im Sinne des Paragraph 56, Absatz 2, leg. cit. enthält. In diesem Fall ist bei einer fallbezogenen Prüfung der Frage, ob sich ein Bauvorhaben gemäß Paragraph 56, Absatz eins, BO harmonisch in seine Umgebung einfügt, im Baubewilligungsverfahren davon auszugehen, dass der Baubewilligungswerber grundsätzlich das Recht hat, im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes sein Bauvorhaben zu verwirklichen vergleiche , dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2001, ZI. 2000/05/0069, mwN).

Der genannte Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei enthält in § 4 nähere Regelungen über die Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten, so über die Bauformen (§ 4 Abs. 1), Dachformen (§ 4 Abs. 2), Materialien (§ 4 Abs. 3) und Traufhöhen sowie Sockel (§ 4 Abs. 4). § 4 Abs. 2 des Bebauungsplanes hat (auszugsweise) folgenden Wortlaut: Der genannte Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei enthält in Paragraph 4, nähere Regelungen über die Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten, so über die Bauformen (Paragraph 4, Absatz eins,), Dachformen (Paragraph 4, Absatz 2,), Materialien (Paragraph 4, Absatz 3,) und Traufhöhen sowie Sockel (Paragraph 4, Absatz 4,). Paragraph 4, Absatz 2, des Bebauungsplanes hat (auszugsweise) folgenden Wortlaut:

1. "(2) Absatz 2, Dachformen

a) In dem in der Plandarstellung ausgewiesenen erhaltungswürdigen Altortgebiet sind vorrangig Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, deren Hauptfirstrichtung und Dachneigung sich den benachbarten ensembletypischen Elementen anzugleichen bzw. in das Ensemble einzuordnen hat. Die alten Dachformen sind grundsätzlich zu erhalten.

b) In den übrigen Bereichen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, deren Neigung nicht unter 30 Grad betragen darf bzw. Kombinationen davon zulässig, ausgenommen im Bauland-Sondergebiet. Grundsätzlich ist eine Dachneigung zwischen 37 Grad und 45 Grad auszuführen. Bei Nebengebäuden, sowie Zubauten zu Hauptgebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes einzuhalten. Mansarddächer und Satteldächer mit ungleicher Dachneigung sind unzulässig.

c) Die Dachform Pultdach ist im Wohn- und Kerngebiet bei Nebengebäuden und im Agrar- und Betriebsgebiet bei Betriebsgebäuden entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, wobei die gegen das Nachbargrundstück gerichtete Feuermauer bei Nebengebäuden maximal eine Höhe (Geländehöhe-First) von 6 m erreichen darf, bei Betriebsgebäuden eine maximale Höhe von 8 m.

d) Flachdächer sind im Industriegebiet, Betriebsgebiet und Sondergebiet sowie im hinteren Teil eines Bauplatzes auf Nebengebäuden zulässig.

e) In zusammenhängend neu zu bebauenden Gebieten sind auch andere Dachlandschaften (Dachformen und -neigungen) zulässig, wenn sie einem einheitlichen Gestaltungskonzept folgen.

(...)"

Die Beschwerde vertritt die Auffassung, dass § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes keinen normativen Charakter habe, weil darin das Wort "grundsätzlich" verwendet werde und einerseits von einer Dachneigung zwischen 37 Grad und 45 Grad sowie andererseits von einer Dachneigung von nicht unter 30 Grad die Rede sei, weshalb den Normunterworfenen keine klare Vorgaben gemacht würden, welche Dachneigungen ausgeführt werden dürften. Auch

sei bei der gegenständlichen Dachkonstruktion kein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, sondern ein Doppelpulldach zur Ausführung gelangt, sodass § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes nicht anzuwenden sei. Aus demselben Grund könne den Beschwerdeführern nicht entgegengehalten werden, dass Mansarddächer und Satteldächer mit ungleicher Dachneigung unzulässig seien. Was die von der belangten Behörde herangezogene Regelung des § 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes anlange, so sei eine enge Auslegung dieser Bestimmung vor dem Hintergrund, dass § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes lediglich "Empfehlungscharakter" habe, nicht angebracht. Immerhin könne diese lit. c auch so verstanden werden, dass die Dachform Pulldach im Wohn- und Kerngebiet "auch" und nicht bloß "ausschließlich" bei Nebengebäuden zulässig sei. Wenn überdies in § 4 Abs. 2 lit. a des Bebauungsplanes für das erhaltenswürdige Altortgebiet von einer "vorrangigen" Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern die Rede sei und somit auch andere Dachformen zulässig seien, so müsse dies auf Grund eines Größenschlusses auch für weniger sensible Baubereiche wie solche nach § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes gelten. Auch § 4 Abs. 2 lit. d des Bebauungsplans "dürfte" in diesem Sinn anordnen, dass Flachdächer "auch" und nicht "ausschließlich" (u.a.) im hinteren Teil eines Bauplatzes auf Nebengebäuden zulässig seien. Demzufolge sei mit dem genannten Bescheid vom 5. September 2005 im hinteren Bereich des Grundstückes ein nicht als Nebengebäude zu wertender Gebäudeteil mit einem Flachdach genehmigt worden. Sowohl dieser Umstand als auch der Umstand, dass die Wohngebäude in der Umgebung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes die unterschiedlichsten Dachformen - darunter auch Pulldächer - aufwiesen, obwohl sie allesamt im zeitlichen Geltungsbereich des hier zur Anwendung kommenden Bebauungsplanes errichtet worden seien, belegten, dass die mitbeteiligte Partei selbst § 4 Abs. 2 lit. b bis d des Bebauungsplanes als Empfehlung ohne Normcharakter ansehe und/oder diese Regelung in der hier vertretenen Sichtweise auslege. Damit müsse wohl auch die Bestimmung des § 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes so verstanden werden, dass sie die Zulässigkeit von Pulldächern bzw. Doppelpulldächern bei Hauptgebäuden im Wohn- und Kerngebiet nicht ausschließe, sondern voraussetze. Die Beschwerde vertritt die Auffassung, dass Paragraph 4, Absatz 2, Litera b, des Bebauungsplanes keinen normativen Charakter habe, weil darin das Wort "grundsätzlich" verwendet werde und einerseits von einer Dachneigung zwischen 37 Grad und 45 Grad sowie andererseits von einer Dachneigung von nicht unter 30 Grad die Rede sei, weshalb den Normunterworfenen keine klare Vorgaben gemacht würden, welche Dachneigungen ausgeführt werden dürften. Auch sei bei der gegenständlichen Dachkonstruktion kein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, sondern ein Doppelpulldach zur Ausführung gelangt, sodass Paragraph 4, Absatz 2, Litera b, des Bebauungsplanes nicht anzuwenden sei. Aus demselben Grund könne den Beschwerdeführern nicht entgegengehalten werden, dass Mansarddächer und Satteldächer mit ungleicher Dachneigung unzulässig seien. Was die von der belangten Behörde herangezogene Regelung des Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes anlange, so sei eine enge Auslegung dieser Bestimmung vor dem Hintergrund, dass Paragraph 4, Absatz 2, Litera b, des Bebauungsplanes lediglich "Empfehlungscharakter" habe, nicht angebracht. Immerhin könne diese Litera c, auch so verstanden werden, dass die Dachform Pulldach im Wohn- und Kerngebiet "auch" und nicht bloß "ausschließlich" bei Nebengebäuden zulässig sei. Wenn überdies in Paragraph 4, Absatz 2, Litera a, des Bebauungsplanes für das erhaltenswürdige Altortgebiet von einer "vorrangigen" Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern die Rede sei und somit auch andere Dachformen zulässig seien, so müsse dies auf Grund eines Größenschlusses auch für weniger sensible Baubereiche wie solche nach Paragraph 4, Absatz 2, Litera b, des Bebauungsplanes gelten. Auch Paragraph 4, Absatz 2, Litera d, des Bebauungsplans "dürfte" in diesem Sinn anordnen, dass Flachdächer "auch" und nicht "ausschließlich" (u.a.) im hinteren Teil eines Bauplatzes auf Nebengebäuden zulässig seien. Demzufolge sei mit dem genannten Bescheid vom 5. September 2005 im hinteren Bereich des Grundstückes ein nicht als Nebengebäude zu wertender Gebäudeteil mit einem Flachdach genehmigt worden. Sowohl dieser Umstand als auch der Umstand, dass die Wohngebäude in der Umgebung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes die unterschiedlichsten Dachformen - darunter auch Pulldächer - aufwiesen, obwohl sie allesamt im zeitlichen Geltungsbereich des hier zur Anwendung kommenden Bebauungsplanes errichtet worden seien, belegten, dass die mitbeteiligte Partei selbst Paragraph 4, Absatz 2, Litera b, bis d des Bebauungsplanes als Empfehlung ohne Normcharakter ansehe und/oder diese Regelung in der hier vertretenen Sichtweise auslege. Damit müsse wohl auch die Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes so verstanden werden, dass sie die Zulässigkeit von Pulldächern bzw. Doppelpulldächern bei Hauptgebäuden im Wohn- und Kerngebiet nicht ausschließe, sondern voraussetze.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Nach den im angefochtenen Bescheid getroffenen, insoweit nicht als unrichtig bestrittenen Feststellungen wurden von

den Beschwerdeführern - abweichend von dem mit Bescheid vom 5. September 2005 genehmigten Einreichunterlagen - zwei Pultdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen (18 Grad und 30 Grad) hergestellt und im hinteren Bereich ein zusätzliches 8 Grad geneigtes Pultdach auf dem Hauptgebäude errichtet. Die Beschwerde bringt in diesem Zusammenhang vor, dass im gegenständlichen Fall beide Dachflächen jeweils für sich als Pultdach zu werten seien.

§ 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes ordnet nun an, dass die Dachform "Pultdach" im Wohn- und Kerngebiet bei Nebengebäuden zulässig ist, ohne eine ausdrückliche Aussage über die Zulässigkeit eines Pultdaches auf einem Hauptgebäude im Wohn- und Kerngebiet zu treffen. Diese Regelung kann bei einer an Wortlaut und Zweck dieser Regelung orientierten Betrachtung und bei verständiger Würdigung nur so verstanden werden, dass ein Pultdach auf einem Hauptgebäude im Wohn- und Kerngebiet unzulässig ist, zumal ansonsten die ausdrückliche Hervorhebung und Nennung von "Nebengebäuden" in § 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes überflüssig wäre und für sich genommen keinen Sinn ergäbe. Da die Dachform "Pultdach" in § 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes ausdrücklich genannt ist und in § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes keine Erwähnung findet, sondern darin nur auf die Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern eingegangen wird, ist im vorliegenden Fall nicht auf die letztgenannte Bestimmung abzustellen, sondern § 4 Abs. 2 lit. c des Bebauungsplanes als einschlägige Norm heranzuziehen. Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes ordnet nun an, dass die Dachform "Pultdach" im Wohn- und Kerngebiet bei Nebengebäuden zulässig ist, ohne eine ausdrückliche Aussage über die Zulässigkeit eines Pultdaches auf einem Hauptgebäude im Wohn- und Kerngebiet zu treffen. Diese Regelung kann bei einer an Wortlaut und Zweck dieser Regelung orientierten Betrachtung und bei verständiger Würdigung nur so verstanden werden, dass ein Pultdach auf einem Hauptgebäude im Wohn- und Kerngebiet unzulässig ist, zumal ansonsten die ausdrückliche Hervorhebung und Nennung von "Nebengebäuden" in Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes überflüssig wäre und für sich genommen keinen Sinn ergäbe. Da die Dachform "Pultdach" in Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes ausdrücklich genannt ist und in Paragraph 4, Absatz 2, Litera b, des Bebauungsplanes keine Erwähnung findet, sondern darin nur auf die Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern eingegangen wird, ist im vorliegenden Fall nicht auf die letztgenannte Bestimmung abzustellen, sondern Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Bebauungsplanes als einschlägige Norm heranzuziehen.

Da nun diese Bestimmung die Errichtung eines Pultdaches auf einem Hauptgebäude im gegenständlichen Baubereich nicht erlaubt, war das Ansuchen der Beschwerdeführer vom 8. Oktober 2006 um nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 23 Abs. 1 BO iVm § 20 Abs. 1 Z 2 leg. cit. abzuweisen. Soweit mit dem vorliegend angefochtenen Bescheid die gegen diese Abweisung erhobene Vorstellung als unbegründet abgewiesen wurde, steht der angefochtene Bescheid daher mit dem Gesetz in Einklang. Da nun diese Bestimmung die Errichtung eines Pultdaches auf einem Hauptgebäude im gegenständlichen Baubereich nicht erlaubt, war das Ansuchen der Beschwerdeführer vom 8. Oktober 2006 um nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung gemäß Paragraph 23, Absatz eins, BO in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, leg. cit. abzuweisen. Soweit mit dem vorliegend angefochtenen Bescheid die gegen diese Abweisung erhobene Vorstellung als unbegründet abgewiesen wurde, steht der angefochtene Bescheid daher mit dem Gesetz in Einklang.

Die Beschwerdeführer wenden sich auch gegen den ihnen erteilten baupolizeilichen Auftrag, die Dachform ihres Einfamilienhauses auf die mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligte Form abzuändern, und bringen vor, dass - sofern man überhaupt davon ausgehen wollte, dass die geänderte Ausführung der Dachkonstruktion einer Baubewilligung bedürfe - die Beschwerdeführer gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 zweiter Fall BO hätten aufgefordert werden müssen, um eine nachträgliche Baubewilligung einzukommen. Im Übrigen bedürfe die Abänderung der Dachkonstruktion keiner Baubewilligung nach § 14 Z 4 BO, weil das Entstehen eines Widerspruches zum Ortsbild denkunmöglich scheine, weshalb auch kein Raum für ein baupolizeiliches Vorgehen gemäß § 35 BO verbleibe. Abgesehen davon sei kein Ortsbildgutachten eingeholt worden, sodass den Behörden ein wesentlicher Verfahrensmangel unterlaufen sei. Darüber hinaus "könnte" die Bescheinigung des Bauführers vom 13. Dezember 2006 auch in der Weise gewertet werden, dass eine Fertigstellung des Bauvorhabens noch nicht vorliege, sodass § 35 Abs. 2 Z 3 BO nicht anzuwenden sei, weil ein darauf gestützter Beseitigungsauftrag ein vollendetes Bauvorhaben zur Voraussetzung habe. Damit liege "allenfalls eine Konstellation des § 29 NÖ BauO 1996 vor", nämlich ein solcher Fall der Untersagung der "Fortsetzung der Arbeiten", die sich nur auf noch nicht abgeschlossene Arbeiten beziehen könne. Ferner biete weder § 35 Abs. 2 BO noch eine sonstige Bestimmung dieses

Gesetzes eine Rechtsgrundlage dafür, einen Auftrag zur Abänderung der Dachform auf die bewilligte Form zu erteilen. Die Beschwerdeführer wenden sich auch gegen den ihnen erteilten baupolizeilichen Auftrag, die Dachform ihres Einfamilienhauses auf die mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligte Form abzuändern, und bringen vor, dass - sofern man überhaupt davon ausgehen wollte, dass die geänderte Ausführung der Dachkonstruktion einer Baubewilligung bedürfe - die Beschwerdeführer gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall BO hätten aufgefordert werden müssen, um eine nachträgliche Baubewilligung einzukommen. Im Übrigen bedürfe die Abänderung der Dachkonstruktion keiner Baubewilligung nach Paragraph 14, Ziffer 4, BO, weil das Entstehen eines Widerspruches zum Ortsbild denkunmöglich scheine, weshalb auch kein Raum für ein baupolizeiliches Vorgehen gemäß Paragraph 35, BO verbleibe. Abgesehen davon sei kein Ortsbildgutachten eingeholt worden, sodass den Behörden ein wesentlicher Verfahrensmangel unterlaufen sei. Darüber hinaus "könnte" die Bescheinigung des Bauführers vom 13. Dezember 2006 auch in der Weise gewertet werden, dass eine Fertigstellung des Bauvorhabens noch nicht vorliege, sodass Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO nicht anzuwenden sei, weil ein darauf gestützter Beseitigungsauftrag ein vollendetes Bauvorhaben zur Voraussetzung habe. Damit liege "allenfalls eine Konstellation des Paragraph 29, NÖ BauO 1996 vor", nämlich ein solcher Fall der Untersagung der "Fortsetzung der Arbeiten", die sich nur auf noch nicht abgeschlossene Arbeiten beziehen könne. Ferner biete weder Paragraph 35, Absatz 2, BO noch eine sonstige Bestimmung dieses Gesetzes eine Rechtsgrundlage dafür, einen Auftrag zur Abänderung der Dachform auf die bewilligte Form zu erteilen.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend.

§ 29 BO regelt die Baueinstellung. Demnach hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Vorhabens zu untersagen, wenn Paragraph 29, BO regelt die Baueinstellung. Demnach hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Vorhabens zu untersagen, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder 2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist. Im ersten Fall - wenn also für die Ausführung die notwendige Baubewilligung oder Anzeige nicht vorliegt - nennt § 29 BO als anzuordnende Maßnahme die Herstellung eines Zustandes, "der dem vorherigen entspricht". Bei konsenslosen Bauten ist darunter die "Demolierung" zu verstehen, was begrifflich nichts anderes als Abbruch im Sinne des § 35 bedeutet. Für beide genannten Bauaufträge sind die Voraussetzungen die gleichen. Nach Vollendung des Bauwerks kommt jedoch nur mehr ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z. 3 BO in Betracht (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2007/05/0126, mwN). 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 - wenn also für die Ausführung die notwendige Baubewilligung oder Anzeige nicht vorliegt - nennt Paragraph 29, BO als anzuordnende Maßnahme die Herstellung eines Zustandes, "der dem vorherigen entspricht". Bei konsenslosen Bauten ist darunter die "Demolierung" zu verstehen, was begrifflich nichts anderes als Abbruch im Sinne des Paragraph 35, bedeutet. Für beide genannten Bauaufträge sind die Voraussetzungen die gleichen. Nach Vollendung des Bauwerks kommt jedoch nur mehr ein Abbruchauftrag nach Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO in Betracht vergleiche , zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2007/05/0126, mwN).

Gemäß § 30 Abs. 1 BO hat der Bauherr, wenn ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23 leg. cit.) fertiggestellt ist, dies der Baubehörde anzuzeigen, wobei anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15 leg. cit.) in dieser Anzeige anzuführen sind. Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, BO hat der Bauherr, wenn ein bewilligtes Bauvorhaben (Paragraph 23, leg. cit.) fertiggestellt ist, dies der Baubehörde anzuzeigen, wobei anzeigepflichtige Abweichungen (Paragraph 15, leg. cit.) in dieser Anzeige anzuführen sind.

Mit dem oben (I.) genannten Schreiben vom 25. Jänner 2007 haben die Beschwerdeführer gegenüber der Baubehörde die Vollendung des mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligten Bauvorhabens angezeigt und in dieser Vollendungsanzeige auf eine "geringfügige" Änderung der südwestlichen Dachform hingewiesen. Schon in Anbetracht dieser Vollendungsanzeige begegnet die Annahme der belangten Behörde, dass im gegenständlichen Fall die Bauausführungsarbeiten bereits abgeschlossen waren, keinem Einwand, sodass für die Erteilung eines auf § 29 BO gestützten baupolizeilichen Auftrages keine Grundlage bestand. Mit dem oben (römisch eins.) genannten Schreiben vom 25. Jänner 2007 haben die Beschwerdeführer gegenüber der Baubehörde die Vollendung des mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligten Bauvorhabens angezeigt und in dieser Vollendungsanzeige auf eine "geringfügige" Änderung der südwestlichen Dachform hingewiesen. Schon in Anbetracht dieser Vollendungsanzeige begegnet die Annahme der belangten Behörde, dass im gegenständlichen Fall die Bauausführungsarbeiten bereits abgeschlossen

waren, keinem Einwand, sodass für die Erteilung eines auf Paragraph 29, BO gestützten baupolizeilichen Auftrages keine Grundlage bestand.

Die BO enthält in den §§ 33 und 35 Sanktionen für Bauordnungswidrigkeiten (im weitesten Sinne). Diese Bestimmungen lauten auszugsweise: Die BO enthält in den Paragraphen 33 und 35 Sanktionen für Bauordnungswidrigkeiten (im weitesten Sinne). Diese Bestimmungen lauten auszugsweise:

"§ 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 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

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(...)

1. (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 unbenutzbar 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.

(...)"

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid den von den Baubehörden auf § 35 Abs. 2 Z. 3 BO gestützten Bauauftrag als rechtmäßig beurteilt. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid den von den Baubehörden auf Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO gestützten Bauauftrag als rechtmäßig beurteilt.

§ 35 Abs. 2 leg. cit. ordnet bei Erfüllung der in dieser Gesetzesbestimmung normierten Tatbestandsvoraussetzungen als Rechtsfolge die Anordnung des Abbruchs eines Gebäudes - und nicht die Anordnung dessen Umgestaltung - an. Paragraph 35, Absatz 2, leg. cit. ordnet bei Erfüllung der in dieser Gesetzesbestimmung normierten Tatbestandsvoraussetzungen als Rechtsfolge die Anordnung des Abbruchs eines Gebäudes - und nicht die Anordnung dessen Umgestaltung - an.

Liegt keine Baubewilligung vor, dann ist die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und bejahendenfalls dem Eigentümer die Einbringung eines entsprechenden Antrages innerhalb einer bestimmten Frist aufzutragen. Dieser Schritt hat zu entfallen, wenn das Bauwerk unzulässig ist. Unzulässig ist des § 35 Abs. 2 Z. 3 erster Fall BO ist - wie bereits oben dargelegt - ein Bauwerk gemäß § 23 Abs. 1 zweiter Satz u.a. dann, wenn es im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 6 BO steht. Im Fall der Unzulässigkeit eines Bauwerkes gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 BO ist die Anordnung des Abbruchs zwingend vorgeschrieben, wobei eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen im Gesetz nicht vorgesehen ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Mai 2010, Zl. 2007/05/0170, mwN). Die Beseitigung einer konsenslosen Bauführung ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die unabhängig davon besteht, ob diese Abweichungen eine konkrete Gefährdung bedeuten. (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1996, Zl. 96/05/0164). Bei einem einheitlichen Bauwerk ist grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0181, mwN), und es kommt ein Abbruchauftrag bloß in Bezug auf Teile einer Baulichkeit nur dann in Betracht, wenn die rechtlich nicht sanierbaren konsenswidrigen oder konsenslosen Teile vom übrigen Teil des Baus trennbar sind (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009, Zl. 2007/05/0057, mwN; ferner in diesem Zusammenhang etwa das hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2004/05/0014, mwN). Liegt keine Baubewilligung vor, dann ist die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und bejahendenfalls dem Eigentümer die Einbringung eines entsprechenden Antrages innerhalb einer bestimmten Frist aufzutragen. Dieser Schritt hat zu entfallen, wenn das Bauwerk unzulässig ist. Unzulässig ist des Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall BO ist - wie bereits oben dargelegt - ein Bauwerk gemäß Paragraph 23, Absatz eins, zweiter Satz u.a. dann, wenn es im Widerspruch zu den Bestimmungen des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins bis 6 BO steht. Im Fall der Unzulässigkeit eines Bauwerkes gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO ist die Anordnung des Abbruchs zwingend vorgeschrieben, wobei eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen im Gesetz nicht vorgesehen ist vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Mai 2010, Zl. 2007/05/0170, mwN). Die Beseitigung einer konsenslosen Bauführung ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die unabhängig davon besteht, ob diese Abweichungen eine konkrete Gefährdung bedeuten. vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1996, Zl. 96/05/0164). Bei einem einheitlichen Bauwerk ist grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0181, mwN), und es kommt ein Abbruchauftrag bloß in Bezug auf Teile einer Baulichkeit nur dann in Betracht, wenn die rechtlich nicht sanierbaren konsenswidrigen oder konsenslosen Teile vom übrigen Teil des Baus trennbar sind vergleiche , dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009, Zl. 2007/05/0057, mwN; ferner in diesem Zusammenhang etwa das hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2004/05/0014, mwN).

Im vorliegenden Beschwerdefall wurde den Beschwerdeführern eine Baubewilligung erteilt, von ihnen das Bauwerk jedoch teilweise in Abweichung von dieser Baubewilligung ausgeführt.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. Juli 2003, Zl. 2002/05/0108, ausgeführt hat, kann ein Entfernungsauftrag, wenn eine Baubewilligung für das Bauwerk vorliegt und das Bauwerk teilweise in Abweichung von der erteilten Bewilligung ausgeführt wurde, nur unter den Voraussetzungen des § 33 BO erteilt werden. Im Falle eines bewilligungspflichtigen Vorhabens kann ein Baugebrechen im Sinne des § 33 BO nämlich auch dann vorliegen, wenn durch eine bewilligungsbedürftige, aber nicht bewilligte (oder anzeigepflichtige, aber nicht angezeigte) Abänderung

oder das Fehlen eines unentbehrlichen Bauteils oder Zubehörs ein Zustand eines Bauwerkes verursacht wurde, der seine Standfestigkeit, sein Aussehen, den Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder zu einer örtlich unzumutbaren Belästigung im Sinne des § 48 BO führen kann. Sind diese nicht genehmigten bzw. nicht untersagten Abweichungen vom bewilligten Projekt nachträglich nicht bewilligbar, sind diese Konsenswidrigkeiten auf Grund eines Auftrages nach § 33 leg. cit. zu beheben. Vor der Erteilung eines Abbruchauftrages ist daher zu klären, ob eine allfällige Abweichung vom Konsens die in § 33 Abs. 1 BO angeführten Beeinträchtigungen herbeiführen kann, und es ist, sollte dies bejaht werden, wenn keine Bewilligung nachgeholt wird oder nachgeholt werden kann, die Behebung der Abweichung zu verfügen oder allenfalls, wenn dies unwirtschaftlich ist, mit einem Abbruchauftrag vorzugehen (vgl. zum Ganzen etwa auch das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2007, ZI. 2005/05/0001). Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. Juli 2003, ZI. 2002/05/0108, ausgeführt hat, kann ein Entfernungsauftrag, wenn eine Baubewilligung für das Bauwerk vorliegt und das Bauwerk teilweise in Abweichung von der erteilten Bewilligung ausgeführt wurde, nur unter den Voraussetzungen des Paragraph 33, BO erteilt werden. Im Falle eines bewilligungspflichtigen Vorhabens kann ein Baugebrechen im Sinne des Paragraph 33, BO nämlich auch dann vorliegen, wenn durch eine bewilligungsbedürftige, aber nicht bewilligte (oder anzeigepflichtige, aber nicht angezeigte) Abänderung oder das Fehlen eines unentbehrlichen Bauteils oder Zubehörs ein Zustand eines Bauwerkes verursacht wurde, der seine Standfestigkeit, sein Aussehen, den Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder zu einer örtlich unzumutbaren Belästigung im Sinne des Paragraph 48, BO führen kann. Sind diese nicht genehmigten bzw. nicht untersagten Abweichungen vom bewilligten Projekt nachträglich nicht bewilligbar, sind diese Konsenswidrigkeiten auf Grund eines Auftrages nach Paragraph 33, leg. cit. zu beheben. Vor der Erteilung eines Abbruchauftrages ist daher zu klären, ob eine allfällige Abweichung vom Konsens die in Paragraph 33, Absatz eins, BO angeführten Beeinträchtigungen herbeiführen kann, und es ist, sollte dies bejaht werden, wenn keine Bewilligung nachgeholt wird oder nachgeholt werden kann, die Behebung der Abweichung zu verfügen oder allenfalls, wenn dies unwirtschaftlich ist, mit einem Abbruchauftrag vorzugehen vergleiche , zum Ganzen etwa auch das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2007, ZI. 2005/05/0001).

Der gegenständliche baupolizeiliche Auftrag war den Beschwerdeführern daher nur unter den Voraussetzungen des § 33 BO zu erteilen. Dass diese Gesetzesbestimmung von den Baubehörden nicht ausdrücklich als Rechtsgrundlage für den baupolizeilichen Auftrag zitiert wurde, bewirkte noch keine Rechtswidrigkeit ihrer Bescheide. Maßgeblich ist nämlich, dass der baupolizeiliche Auftrag nicht rechtsgrundlos ergehen darf, weshalb die bloße Zitierung einer unrichtigen Gesetzesstelle durch Baubehörden nicht von entscheidender Bedeutung ist und nicht zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führt (vgl. dazu etwa das bereits zitierten Erkenntnis, ZI. 2002/05/0108; ferner in diesem Zusammenhang etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2011, ZI. 2010/06/0274, mwN). Der gegenständliche baupolizeiliche Auftrag war den Beschwerdeführern daher nur unter den Voraussetzungen des Paragraph 33, BO zu erteilen. Dass diese Gesetzesbestimmung von den Baubehörden nicht ausdrücklich als Rechtsgrundlage für den baupolizeilichen Auftrag zitiert wurde, bewirkte noch keine Rechtswidrigkeit ihrer Bescheide. Maßgeblich ist nämlich, dass der baupolizeiliche Auftrag nicht rechtsgrundlos ergehen darf, weshalb die bloße Zitierung einer unrichtigen Gesetzesstelle durch Baubehörden nicht von entscheidender Bedeutung ist und nicht zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führt vergleiche , dazu etwa das bereits zitierten Erkenntnis, ZI. 2002/05/0108; ferner in diesem Zusammenhang etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2011, ZI. 2010/06/0274, mwN).

Im Übrigen sind die Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BO für die Erteilung des vorliegenden Abänderungsauftrages erfüllt, haben doch die Beschwerdeführer das Bauwerk konsenswidrig mit einer anderen Dachform ausgeführt, wodurch die äußere Gestaltung beeinträchtigt wird. Dass im vorliegenden Beschwerdefall die Abänderung der Dachform des Einfamilienhauses in die mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligte Form im Vergleich zu einem Totalabbruch des Gebäudes unwirtschaftlich sei, wurde von den Beschwerdeführern nicht behauptet und ist auch nicht anzunehmen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen des Paragraph 33, Absatz 2, BO für die Erteilung des vorliegenden Abänderungsauftrages erfüllt, haben doch die Beschwerdeführer das Bauwerk konsenswidrig mit einer anderen Dachform ausgeführt, wodurch die äußere Gestaltung beeinträchtigt wird. Dass im vorliegenden Beschwerdefall die Abänderung der Dachform des Einfamilienhauses in die mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligte Form im Vergleich zu einem Totalabbruch des Gebäudes unwirtschaftlich sei, wurde von den Beschwerdeführern nicht behauptet und ist auch nicht anzunehmen.

Auch mit dem Vorbringen, die Baubehörden hätten die Beschwerdeführer auffordern müssen, um eine nachträgliche

Baubewilligung anzusuchen, vermag die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darzutun, weil die Beschwerdeführer vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde ohnedies mit Schreiben vom 11. September 2006 dazu aufgefordert worden waren, bis 11. Oktober 2006 unter Vorlage von neuen Einreichplänen um eine nachträgliche baubehördliche Bewilligung anzusuchen. Darüber hinaus wurde von den Beschwerdeführern in deren Stellungnahme vom 13. Dezember 2006 gegenüber der Baubehörde ausdrücklich erklärt, das Projekt nicht abzuändern. Die Behörde war daher nicht gehalten, nach Abweisung des Ansuchens der Beschwerdeführer vom 8. Oktober 2006 um nachträgliche Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung diesen nochmals eine Frist zur Einbringung eines neuerlichen Ansuchens zu setzen.

Für die Erteilung eines Beseitigungsauftrages ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des letztinstanzlichen Gemeindebescheides maßgeblich. Hinsichtlich der Beurteilung der Bewilligungspflicht der vom Bauauftrag betroffenen baulichen Anlage ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages, sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2010, Zl. 2009/05/0279, mwN). Wenn die Beschwerde meint, dass die konsenswidrige Herstellung der Pultdächer keine Baubewilligung erfordere, verkennt sie, dass gemäß der - sowohl bereits im Jahr 1995 als auch bei Erlassung des Berufungsbescheides vom 20. Februar 2008 unverändert geltenden - Bestimmung des § 14 Z. 4 BO die Abänderung eines Bauwerkes u. a. bereits dann einer Baubewilligung bedarf, wenn ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte. Für die Erteilung eines Beseitigungsauftrages ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des letztinstanzlichen Gemeindebescheides maßgeblich. Hinsichtlich der Beurteilung der Bewilligungspflicht der vom Bauauftrag betroffenen baulichen Anlage ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages, sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2010, Zl. 2009/05/0279, mwN). Wenn die Beschwerde meint, dass die konsenswidrige Herstellung der Pultdächer keine Baubewilligung erfordere, verkennt sie, dass gemäß der - sowohl bereits im Jahr 1995 als auch bei Erlassung des Berufungsbescheides vom 20. Februar 2008 unverändert geltenden - Bestimmung des Paragraph 14, Ziffer 4, BO die Abänderung eines Bauwerkes u. a. bereits dann einer Baubewilligung bedarf, wenn ein Widerspruch zum Ortsbild (Paragraph 56,) entstehen könnte.

Bei der Beurteilung der bloßen Möglichkeit der Ortsbildbeeinträchtigung ist es entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht geboten, bereits ein Ortsbildgutachten einzuholen.

Die Erlassung des gegenständlichen baupolizeilichen Auftrages wegen der dem Bebauungsplan widersprechenden und konsenswidrigen Ausführung der Dachkonstruktion begegnet somit keinem Einwand.

Entgegen der Beschwerdeansicht ist der baupolizeiliche Auftrag auch nicht zu wenig konkret oder unbestimmt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein solcher Auftrag bereits dann ausreichend konkretisiert ist, wenn einem Fachmann erkennbar ist, welche Maßnahmen durchzuführen sind. Einer ausdrücklichen Anführung von mit der fachgerechten Durchführung notwendigerweise verbundenen einzelnen Arbeiten bedarf es nicht (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0265, mwN). Es besteht nun kein Zweifel daran, dass einem Fachmann anhand der mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligten Planunterlagen erkennbar ist und von ihm nachvollzogen werden kann, welche Dachform in Entsprechung der Baubewilligung herzustellen ist. Entgegen der Beschwerdeansicht ist der baupolizeiliche Auftrag auch nicht zu wenig konkret oder unbestimmt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein solcher Auftrag bereits dann ausreichend konkretisiert ist, wenn einem Fachmann erkennbar ist, welche Maßnahmen durchzuführen sind. Einer ausdrücklichen Anführung von mit der fachgerechten Durchführung notwendigerweise verbundenen einzelnen Arbeiten bedarf es nicht vergleiche , dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0265, mwN). Es besteht nun kein Zweifel daran, dass einem Fachmann anhand der mit Bescheid vom 5. September 2005 bewilligten Planunterlagen erkennbar ist und von ihm nachvollzogen werden kann, welche Dachform in Entsprechung der Baubewilligung herzustellen ist.

Im Übrigen ist nicht zu erkennen, inwieweit durch die ausgesprochene Verlängerung der Erfüllungsfrist subjektive Rechte der Beschwerdeführer verletzt wurden. Mit ihrem Beschwerdevorbringen in Bezug auf diese Fristverlängerung zeigen sie daher keine zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führende Rechtswidrigkeit auf.

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

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VerordnungBGBI. II Nr. 455/2008. Wien, am 6. September 2011Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Wien, am 6. September 2011

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Inhalt des Spruches Diverses Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2009050348.X00

Im RIS seit

27.09.2011

Zuletzt aktualisiert am

06.10.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at